

# Vi bygger samhällets framtid





## Vacse i korthet

Detta är Vacse. . . . . 4

2024 i korthet. . . . . 5

VD-ord. . . . . 6

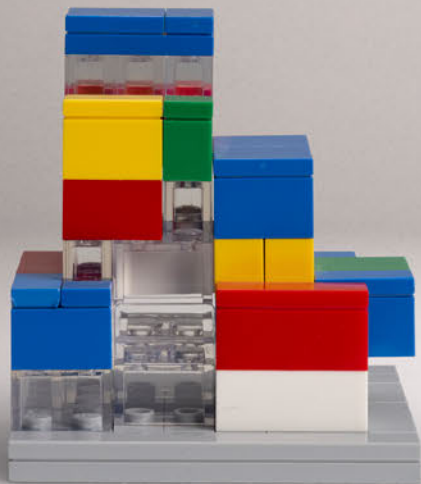
## Strategisk inriktning

Omvärld och marknad. . . . . 9

Värdeskapande, strategi och affärsmodell. . . . . 10

Mål och målpuppfyllelse . . . . . 11

Framtidssäkrade investeringar och grön finansiering. . . . . 15



## Verksamhet och fastigheter

Ansvarsfullt ägande av samhällsfastigheter. . . . . 18

Vacses fastigheter. . . . . 19

Pågående fastighetsprojekt . . . . . 22

Case: Boverkets banbrytande blekingseka. . . . . 28

## Hållbarhet

Ord från hållbarhetschefen . . . . . 31

En långsiktigt hållbar strategi. . . . . 32

Hållbara fastigheter . . . . . 33

Socialt samhällsansvar . . . . . 34

Ansvarsfullt företagande. . . . . 35

Vägen mot CSRD . . . . . 36

Klimatarbete i linje med vetenskapen . . . . . 37

Färdplan mot klimatneutral värdekedja. . . . . 39

Hållbarhet i hela värdekedjan. . . . . 40

Ett arbetsliv med framtidsperspektiv . . . . . 41

## Styrning och rapportering

Förvaltningsberättelse . . . . . 43

Risk och riskhantering . . . . . 47

Bolagsstyrningsrapport . . . . . 50

Styrelse och revisorer . . . . . 52

Ledning och ägare . . . . . 53

Koncernens räkningar . . . . . 54

Moderbolagets räkningar . . . . . 58

Noter. . . . . 62

Revisionsberättelse. . . . . 79

Flerårsöversikt . . . . . 82

Alternativa nyckeltal . . . . . 83

## Fördjupning hållbarhet

Om hållbarhetsredovisningen. . . . . 85

Intressentdialog och väsentlighetsanalys. . . . . 86

Hållbarhetsnoter . . . . . 89

GRI-index . . . . . 92

Definitioner . . . . . 96

Kalender och adresser . . . . . 97





# Vacse i korthet



Detta är Vacse. .... 4

2024 i korthet. .... 5

VD-ord. .... 6

# Vacse är ett renodlat samhällsfastighetsbolag



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 en av de mest renodlade aktörerna inom segmentet samhällsfastigheter.

## Vision och 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.

## Vacses 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

Vacses fastighetsportfölj präglas av moderna, välbelägna fastigheter av hög teknisk standard och med höga miljöcertifieringsnivåer. I det närmaste hela Vacses 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 kredit betyget "A-" med stabila utsikter hos Nordic Credit Rating.



# 2024 i korthet

- Den nya tingsrättsbyggnaden i Norrköping har färdigställt och tagits i bruk.
- Vacse tecknade avtal med Skanska om förvärv av ny hälsocentral i Kalmar, tillträde sker vid färdigställande.
- Projektet Tingsrätten i Borås vann årets BREEAM-byggnad vid Sweden Green Building Awards.
- Två personer anställdes under året.
- Vacse bibehåller kreditbetyget "A-" med stabila utsikter hos Nordic Credit Rating.
- Certifieringen av säkerhetshäktet i Sollentuna lyftes från BREEAM In-Use "Very Good" till "Excellent"
- Energieffektiviseringsarbetet har fortgått och den genomsnittliga förbrukningen är nu 85,1 kWh/kvAtemp.
- Tillsammans med Ansvar Säkerhet har Vacse genomfört 251 bakgrundskontroller för stävjandet av yrkeskriminalitet i byggbranschen.
- Uppförandet av domstolsbyggnaden i Växjö, med mycket höga krav avseende hållbarhet och miljö, har startats.
- I december förvärvades en modern fastighet inom rättsväsende.
- Uthyrningsgraden nådde 100 procent och fastighetsvärdet uppgick till 10,3 Mdkr.

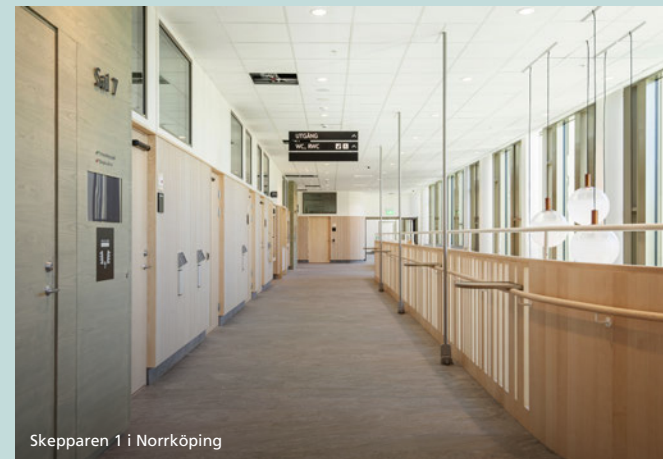


ON Arkitekter



## Växjö ny domstol

Den nya domstolen inrymmer Tingsrätt, Förvaltningsrätt samt Mark- och miljödomstol. Skanska som byggherre kommer uppföra byggnaden som beräknas vara inflyttningsklar 2026. Byggnaden kommer att certifieras enligt BREEAM-Outstanding och uppnå energiklass A.



Skepparen 1 i Norrköping

## Tingsrätten i Norrköping

Den 13:e maj tillträdde Domstolsverket Norrköpings nya tingsrätt och verksamheten påbörjade sin verksamhet under hösten enligt tidsplan. Byggnadens uppfördes av Serneke och är certifierad enligt BREEAM Excellent.

## Spadtag i Växjö

I september hölls traditionsenligt ett första spadtag för den nya domstolsbyggnaden i Växjö tillsammans med Domstolsverket, Växjö tingsrätt, Mark och miljödomstolen och Förvaltningsrätten i Växjö, Skanska och Växjö Kommun.



## Årets BREEAM-byggnad

I december 2024 utsågs Borås tingsrätt till Årets BREEAM-byggnad vid SGBC Awards. Byggnaden, som utvecklats i nära samarbete mellan Skanska, Vacse och Domstolsverket.

# Enkelhet i en komplicerad värld

Det finns många visdomsord kopplade till "never assume" och med den komplicerade omvärld som vi lever i så är det bra att undvika antaganden och istället agera för att bevara sin handlingsfrihet och robusthet. Det är också en god idé att möta den komplicerade och ombytliga omvärlden med enkelhet för att inte spä på komplexiteten som är summan av allas agerande.

Utbudet av prognoser av effekter av eventuella beslut från beslutsfattare i världens största ekonomier är enorm och man skulle kunna lägga ner oerhört mycket tid på att lyssna till dessa välutbildade och duktiga analytiker och agera på analyserna utan att för den skull få ett bättre utfall. Om man letar tillräckligt länge i British Museum så kommer man att hitta en samling lerskärvor med information om vilka rådgivare kungen i en av flodkulturerna hade för att förutse framtiden och vilken profession de hade, de var astrologer och specialister på att utläsa framtiden genom att studera fåglars flykt och diverse inälvor. Givetvis har vi bättre underbyggda prognoser idag men komplexiteten och snabbheten i dagens värld gör

att nutida prognoser måhända inte ger ett bättre utfall än de som producerades för fyra tusen år sedan. Däremot är det viktigt att ha fokus på megatrender, naturlagar, flöden och jämviktsförhållanden. På Vacse antar vi inte utan vi skapar en robusthet som gör att vi kan agera långsiktigt, förutsägbart och framåt-riktat i alla situationer, det är vårt enkla löfte till våra kunder och övriga intressenter.

**Fredrik Linderborg**  
Verkställande direktör

”

Vacses enkla löfte till kunderna är att vi kan leverera i alla situationer.





”

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



# Strategisk inriktning



Omvärld och marknad . . . . .	9
Värdeskapande, strategi och affärsmodell. . . . .	10
Mål och måluppfyllelse . . . . .	11
Framtidssäkrade investeringar och grön finansiering. . . . .	15





# Omvärld och marknad

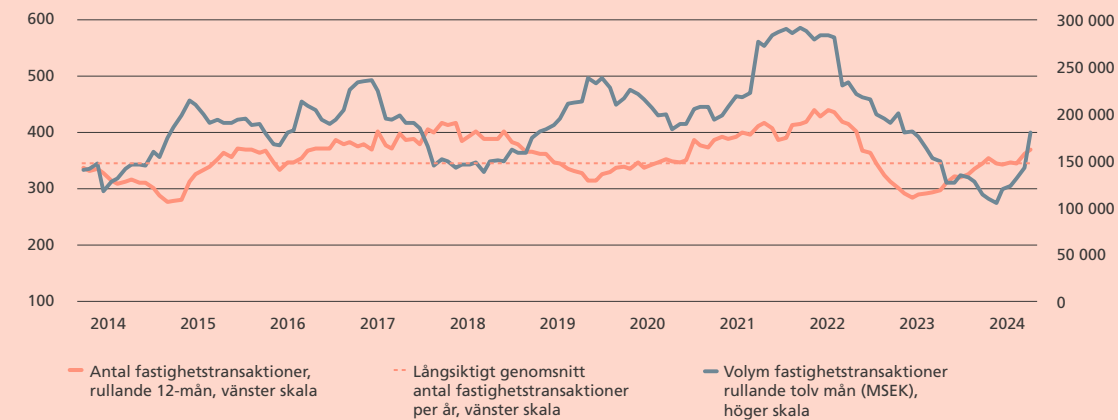
Aktiv obligations- och bankmarknad ger stöd till fastighetstransaktioner.



Fastighetspriserna fortsatte att sjunka under första halvan av 2024 sedan har vi sett en stabilisering men ingen egentlig uppgång ännu. Däremot har vi noterat en uppgång av transaktionsvolymen och om den håller i sig så kommer sannolikt även priserna att stiga. Totalt gjordes fastighetstransaktioner för ca 150 miljarder under 2024 varav ca 1/3 genomfördes under de två sista månaderna. En mycket viktig ingrediens för såväl stigande fastighetsvärden som transaktionsvolym är tillgång till lånekapital. Tillgången till lånat kapital är nu väldigt god, och har så varit under större delen av 2024, från såväl obligationsmarknad som bankmarknad. Under året har nettoinflödet till långa företagsobligationer varit 24 miljarder samtidigt som de sex största bankerna i Sverige har ökat sin exponering gentemot fastighetssektorn. Riksbanken inledde sin

räntesänkingscykel i mitten av maj med ett första steg från 4,00 % till 3,75 % och vid årsskiftet låg styrräntan på 2,50 % och där- efter sänktes räntan till 2,25 % i januari 2025. Dessutom noterar vi sänkta marginalkrav, ränta utöver basränta, från finansierarna. För en kapitaltung bransch, som fastighets- ägande, är detta mycket betydelsefullt och positivt. Men anledningen till den låga bas- räntan stavas låg förväntan på konjunkturen och med låg aktivitet i ekonomin så blir även förväntan på hyresutvecklingen modest vilket i värsta fall kan leda till ökande vakanser och därmed lägre hyresintäkter. Vacses största kunder visar dock en robust efterfrågan på nya moderna lokaler. Vacse ser därför framtiden an med stor tillförsikt då vi har stabila intäkter samtidigt som lånevillkoren är attraktiva.

Antal fastighetstransaktioner, rullande 12 månader



Källa: Catella



STRATEGISK INRIKTNING → VÄRDESKAPANDE, STRATEGI OCH AFFÄRSMODELL

# 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.

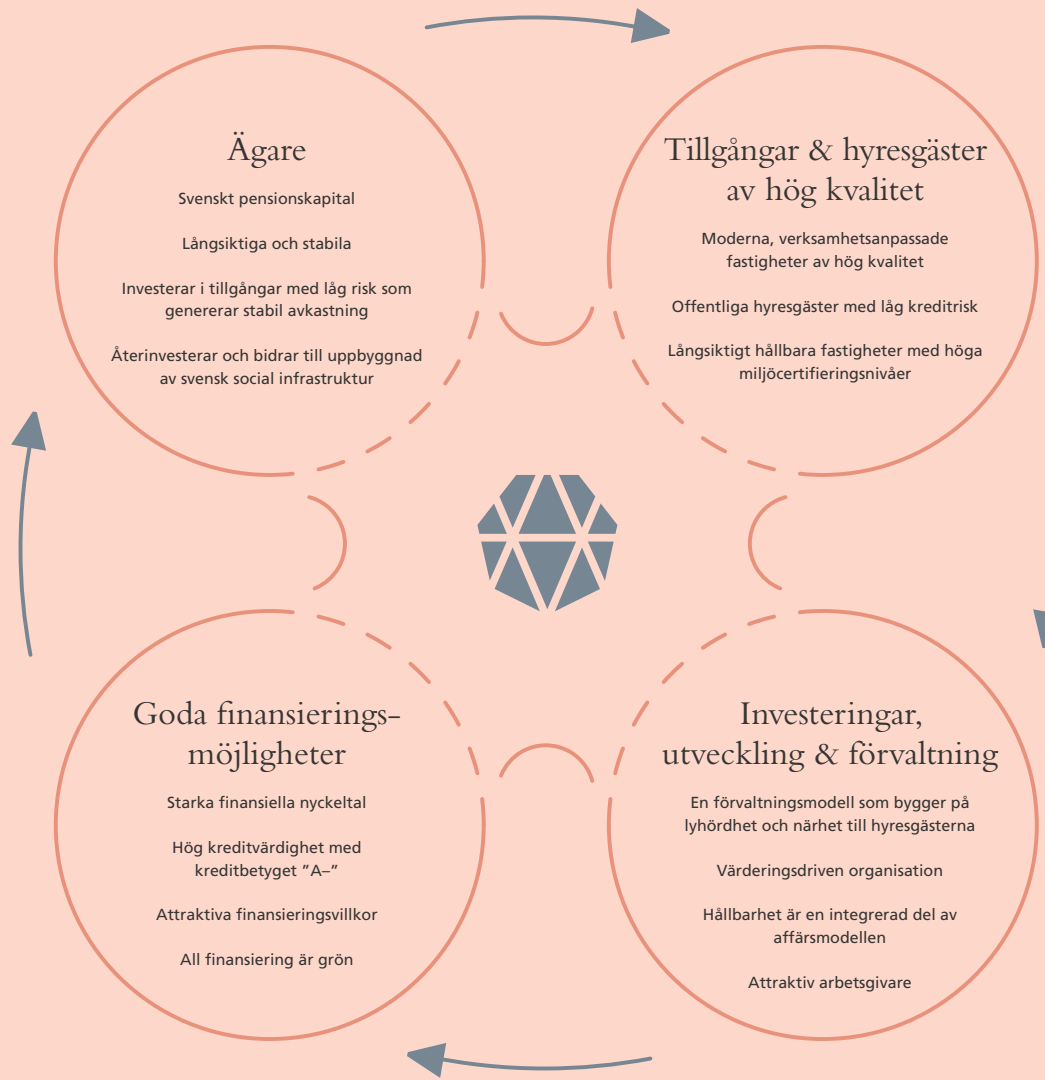
Utvecklings- och förvaltningsstrategin syftar till att ha nöjda hyresgäster och att utveckla lokalerna efter deras föränderliga behov. Detta uppnås genom en löpande och nära dialog med hyresgästerna. Fastigheter som hålls i löpande gott skick och utvecklas kontinuerligt innebär mindre risk för framtida 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 fastighets- ägande. Fastigheter med goda miljöcertifieringsnivåer och låg energiförbrukning

medför inte bara lägre klimatpåverkan, de är också värdemässigt framtidssäkrade 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 en av Vacses konkurrensfördelar är att ha en sådan stark finansiell position att vi alltid kan investera i våra hus efter hyresgästernas behov.



394 Mkr

Investeringar i svensk infrastruktur

302 Mkr

Kassaflöde från den löpande verksamheten

97%

Miljöcertifierade byggnader



STRATEGISK INRIKTNING → MÅL OCH MÅLUPPFYLLELSE

# Mål

## Finans

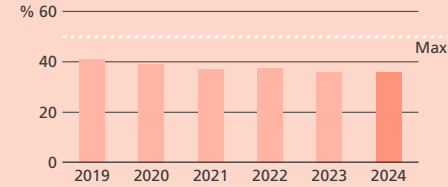
### STRATEGI

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.

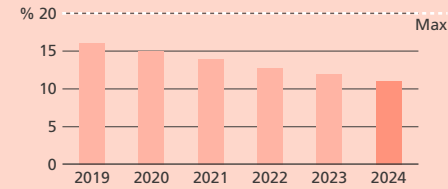
### UTFALL 2024



35,8%

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

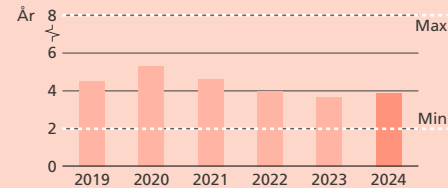
**Lån mot säkerhet ska inte överstiga 20 % av koncernens totala tillgångar.** Säkerställd finansiering ska endast användas i begränsad omfattning för att hålla en så god total kreditvärdighet som möjligt.



11,1%

För att motverka ränterisken använder sig Vacse av räntederivatinstrument

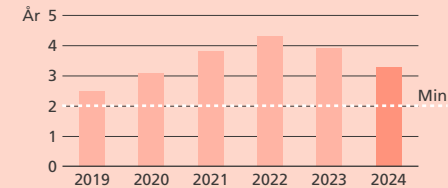
**Räntebindningstiden ska uppgå till minst 2 år och maximalt 10 år.** Vacses verksamhet ska präglas av en hög grad av förutsägbarhet och stabilitet, och för att undvika kraftiga resultatförändringar binds upplåningsräntorna på olika löptider.



3,9 år

Vacse ska säkerställa finansieringen på ett tryggt och effektivt sätt

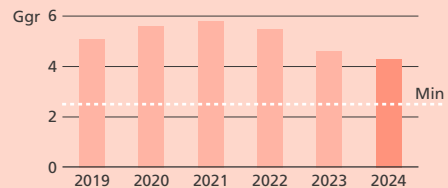
**Kapitalbindningen ska uppgå till minst 2 år.** Kapitalbindningen visar den vägda genomsnittliga återstående löptiden för Vacses upplåning. Målet för kapitalbindningen är ett sätt att långsiktigt säkerställa Vacses finansiering.



3,3 år

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

**Koncernens räntetäckningsgrad får inte understiga 2,5 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 %.



4,3 ggr



## Fastighetsförvaltning

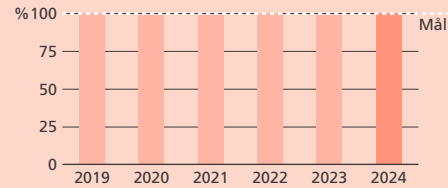
### STRATEGI

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.

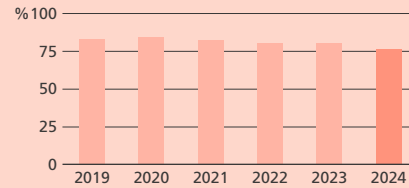
### UTFALL 2024



98,7%

Genom effektiv förvaltning skapas förutsättningar för en uthålligt hög överskottsgrad

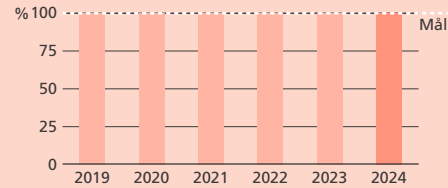
Överskottsgraden ska optimeras utifrån befintliga hyreskontrakt. Överskottsgraden, driftöverskottets andel av intäkterna, är ett viktigt nyckeltal i Vacses interna utvärdering av fastighetsrörelsen. Effektiv förvaltning är prioriterad både i den löpande driften och vid fastighetsförvärv.



76,5%

Långsiktiga och trygga hyresavtal

Målet är att 100 % av portföljen ska vara uthyrd.



100%

## Hållbara fastigheter

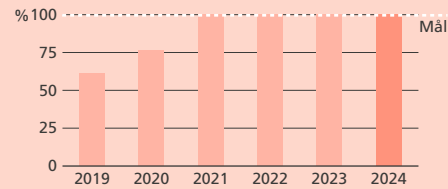
### STRATEGI

Hållbar affärsutveckling

### MÅL OCH BAKGRUND

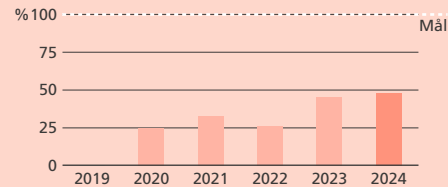
All finansiering ska vara grön. Grön finansiering är ett led i Vacses hållbarhetsarbete och minskar risker i flera avseenden.

### UTFALL 2024



95%

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.



48%



## Hållbara fastigheter, forts.

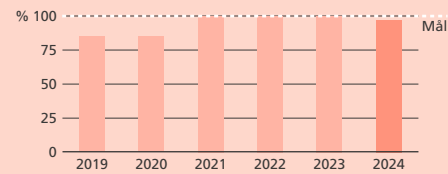
### STRATEGI

### MÅL OCH BAKGRUND

### UTFALL 2024

#### Hållbar affärsutveckling forts.

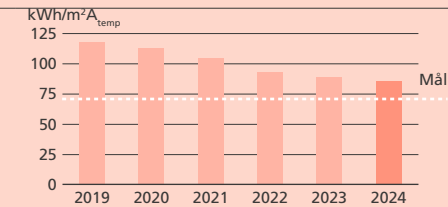
**Samtliga befintliga fastigheter i Vacses portfölj ska vara miljöcertifierade.** För att säkerställa kvaliteten i nyproduktion och drift används certifieringar som ett verktyg för kravställning och uppföljning. I december förvärvades en fastighet som ej var miljöcertifierad.



97%

#### Förnybar och effektiv energianvändning

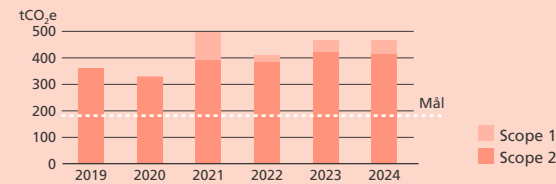
**Minskad energianvändning med 40 % till år 2030 (basår 2019).** Med ökade krav finns behov för fortsatt energieffektivisering, även i ett högkvalitativt fastighetsbestånd med stor andel nyproducerade fastigheter. 40 % minskning innebär att Vacse ska ha en maximal energianvändning om 71 kWh/m<sup>2</sup> år 2030.



-28%

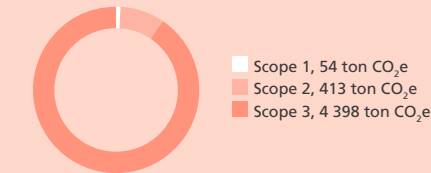
#### Begränsning av och anpassning till klimatförändring

**Till 2030 ska Vacse halvera sin klimatpåverkan i egen verksamhet (scope 1 och 2) från justerat basår 2019.** Vacse följer upp sin klimatpåverkan enligt GHG-protokollet. För att nå målet ska Vacse komma ner till en utsläppsnivå om 180 tCO<sub>2</sub>e/år, i en växande fastighetsportfölj.



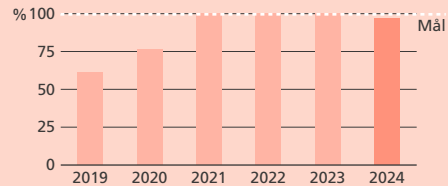
+13%

**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.



4 865 tCO<sub>2</sub>e

**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 klimatadaptation och risker.



97%



## Socialt samhällsansvar

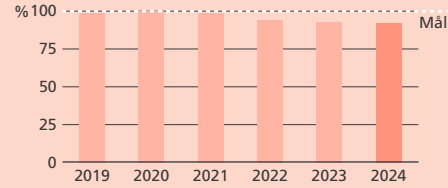
### STRATEGI

**Samarbete med hyresgäster för hållbar utveckling**

### MÅL OCH BAKGRUND

**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.

### UTFALL 2024

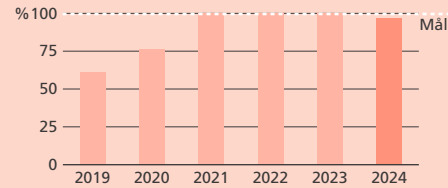


92%

**Trygga och säkra miljöer**

### Årliga trygghetsvandringar i varje fastighet.

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



97%

## Ansvarsfullt företagande

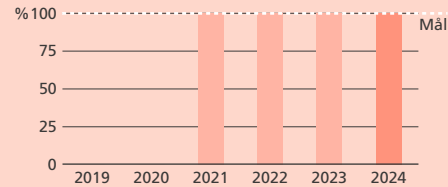
### STRATEGI

**God affärsetik**

### MÅL OCH BAKGRUND

**Årlig utbildning i affärsetik.** Vacses medarbetare ska genomgå utbildning inom god affärsetik varje år för att hålla sig ajour på området.

### UTFALL 2024



100%

# 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 2024 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.





## Fastigheter som omfattas av Vacses gröna ramverk

FASTIGHETS BETECKNING	ORT	UTHYRINGSBAR YTA
Björkö 1:313	Öckerö	3 087
Guldfisken 2	Kalmar	3 850
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
<b>Totalt inom Vacses gröna ramverk</b>		<b>107 992</b>
<b>Totalt fastighetsbestånd</b>		<b>221 027</b>
<b>Andel inom Vacses gröna ramverk</b>		<b>49%</b>

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 tio 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.

I januari 2025 lanserade Vacse ett uppdaterat ramverk för gröna obligationer där ambitionsnivån höjts ytterligare för att linjera med Taxonomin.

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.

### EUs gröna giv

Den europeiska gröna giv 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 giv.

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 förvaltningsskedet. 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

under året har dessa uppdaterats. 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 klimatförändringar, vilket även kan få stora effekter på försäkringspremierna. Under 2024 har det målinriktade arbetet fortsatt och andelen fastigheter som faller inom ramen för taxonomin uppgick till 48 % per årsskiftet, mätt som fastighetsvärde.

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. I förberedelsearbetet har en rad aktiviteter genomförts, annat har en dubbel väsentlighetsanalys upprättats, nyckelpersoner utbildats och ett system för rapportering implementerats.





# Verksamhet och fastigheter

Ansvarsfullt ägande av samhällsfastigheter. . . . .	18
Vaces fastigheter. . . . .	19
Pågående fastighetsprojekt . . . . .	22
Case: Boverkets banbrytande blekingseka. . . . .	28



# Ansvarsfullt ägande av samhällsfastigheter

Tillit och ansvar är en förutsättning för vår affär. Sedan 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 förvaltningsarbete i byggnaderna behöver kunna utvecklas och drivas i takt med hyresgästerna. Det är därför avgörande för samhällsfastighetsbolagen att vara en engagerad ägare och en finansiellt stabil partner i både låg- som högkonjunktur.

Proaktivitet, kvalitet och lyhördhet är nyckelord inom bolagets förvaltningsorganisation. Under året har flertalet viktiga investeringar antagits för att säkerställa att våra byggnader utvecklas och linjeras gentemot våra hållbarhetsmål. Under det senaste året har det ökade säkerhetsläget haft en stor påverkan på Vacse som fastighetsägare. De rättsvårdande hyresgästerna har fortsatt ökad press i och med ökad kriminalitet samt ökade straffpåföljder och platsbristen är ett faktum inom rättsväsendet. Att förvaltningsarbetet sker i samråd och

kräver gedigna förberedelser är därför en avgörande fråga för att planerat underhåll och investeringar ska kunna genomföras i den höga takt som Vacse önskar.

Vacses fastighetsavdelning har en gedigen erfarenhet av kommersiell-, teknisk- och hållbar förvaltning som sker helt i egen regi, ett medvetet val för att trygga kundnöjdheten. Alla kommersiella och tekniska förvaltare har relativt få fastigheter inom sitt ansvarsområde och byter sällan objekt, vilket skapar kontinuitet och gör det möjligt att bygga



varaktiga relationer med såväl hyresgästerna som andra intressenter. En kontinuerlig och nära dialog förs med alla hyresgäster för att på så sätt fånga upp deras behov och önskemål. Som hyresgäst hos Vacse ska du alltid känna dig prioriterad. Under året har ytterligare en Teknisk förvaltare anställts för att säkerställa att fastighetsbeståndets tekniska utveckling ligger i framkant samt linjeras med bolagets hållbarhetsmål.

En affärskritisk del i Vacses förvaltningsstrategi är att fastigheterna är rustade för

klimatombställningen och att hyresgästernas samhällsbärande verksamheter kan fortgå. 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. Bolagets förvaltningsmodell grundar sig i att vara lyhörd och nära sina kunder och samarbetspartners. Ett väsentligt verktyg i modellen är därför fysiska och kvartalsvisa möten tillsammans med hyresgästrepresentant, driftsoperatörer och Vacses egna förvaltare. Detta lägger grunden för ett

proaktivt förvaltningsarbete och under de protokollförda mötena avhandlas bl.a. drift, planerat underhåll, energiförbrukning och säkerhetsläget.

AI och digitala verktyg blir allt vanligare inom fastighetsförvaltning, till exempel vad gäller driftoptimering. Här har resultatet varit tillfredställande med såväl minskad energiförbrukning som en förbättrad komfort för våra hyresgäster. Det finns idag digitala tvillingar i ett flertal fastigheter där de används för att uppfylla myndighetskrav, uppföljning

Väsentliga händelser under året som gått

## Maj

Norrköpings nya Tingsrätt färdigställdes. Vacse tillträdde enligt plan i samband med att Serneke Projektutveckling överlämnade lokalerna till Domstolsverket. I oktober öppnades dörrarna upp för allmänheten och tingsalarna togs i bruk för allmänheten.

Projektförvärv från Skanska Sveriges kommersiella utveckling avseende uppförandet av en ny hälsocentral. Den nya hälsocentralen kommer inrymma folkandvård och vårdcentral och vara belägen i Norrliden, strax norr om Kalmar. Vacse tillträdde fastigheten vid färdigställandet vilket beräknas till 2027.

## Oktober

Hyresavtal med Centrum för Näringslivshistoria tecknades för utökade lokaler. I samband med detta nådde Vacse 100% uthyrningsgrad.

## December

Vacse förvärvade en befintlig samhällsfastighet inom rättsväsende genom bolagsförvärv. Genom en väl inarbetad förvärvsprocess och lyhörd kommunikation försäkras sig Vacses förvaltning om att hyresgästens behov sätts i fokus vid övertagandet för en smidig övergång.

av felanmälningar, men också i dialogen med hyresgästerna gällande framför allt inomhusklimatet.

Förtroende, god affärsetik och säkra arbetsmiljöer är en självklar del av förvaltningsarbetet och säkerheten har högsta prioritet i alla beslut. Vacses samtliga leverantörer granskas enligt gängse rutin för att säkerställa såväl anständiga arbetsvillkor som en sund ekonomi.

# Vacses fastigheter

- Under året har Vacse färdigställt en fastighet, Norrköpings Tingsrätt, samt tillträtt en rättsfastighet i Huddinge.
- Vacse äger 24 (23) 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 10 305 mkr (9 752) med en total area om 220 tkvm (210).
- Genomsnittlig återstående kontraktstid uppgick till 9,6 år (9,9).
- Uthyrningsgraden per årsskiftet uppgick till 100 %.
- 97 % (100 %) miljöcertifierade fastigheter.
- Genomsnittlig energiförbrukning 85,1 (88,5) (kWh/m<sup>2</sup> Atemp /år).



Visborg 1:15 i Visby



Skepparen 1 i Norrköping

## Vacses fastighetsbestånd

ORT	FASTIGHET	BYGGT/OMBYGGT	VERKSAMHETSOMRÅDE	CERTIFIERING	UTHYRNINGSBAR YTA
Falun	Kullen 1	2004/2010	Rättsväsende	BIU* Excellent/Very Good	5 250
Huddinge	Rotorn 1	1995	Rättsväsende	BIU* Very Good	13 617
Huddinge	Supernovan 1	2021	Rättsväsende	Ej certifierad av tidigare ägare	6 200
Håbo	Rölunda 1:6	1985/2020	Arkiv	BIU* Very Good	14 240
Jönköping	Götaland 9	2023	Rättsväsende	Miljöbyggnad Guld	9 220
Jönköping	Öppningen 1	2021	Kontor	BREEAM SE Excellent	14 633
Kalmar	Guldfisken 2	1947/2020	Bibliotek	BIU* Very Good	3 850
Kalmar	Tvättbjörnen 1	2008	Rättsväsende	BIU* Very Good/Excellent	11 173
Karlstad	Tullen 1	2018	Kontor	Leed Gold	8 582
Linköping	Instrumentet 1	2017	Utbildning	Miljöbyggnad Silver	7 395
Malmö	Flundran 2	2008	Rättsväsende	BIU* Very Good	8 997
Malmö	Vevaxeln 8	2010	Rättsväsende	BIU* Very Good	16 636
Norrköping	Skepparen 1	2024	Rättsväsende	BREEAM SE Excellent	4 600
Skövde	Mode 4	2018	Kontor	BIU* Excellent/Very Good	8 154
Sollentuna	Tabellen 3	2010/2020	Rättsväsende	BIU* Very Good	9 556
Sollentuna	Tabellen 4	2010	Rättsväsende	BIU* Excellent/Very Good	19 294
Sollentuna	Tabellen 7	2020	Rättsväsende & kontor	BREEAM SE Excellent	14 804
Stockholm	Godsvagnen 13	2020	Utbildning	BIU* Excellent/Very Good	1 123
Södertälje	Mörten 3	2013	Rättsväsende	BIU* Very Good	7 800
Tierp	Tierp 1:117	2019	Räddningsstation	Miljöbyggnad Silver	3 257
Visby	Tjädern 9	2003/2007	Rättsväsende	BIU* Very Good	7 916
Visby	Visborg 1:15	1905/2010	Kontor	BIU* Very Good	17 786
Västervik	Mimer 3	2006	Rättsväsende	BIU* Excellent/Very Good	3 857
Öckerö	Björkö 1:313	2020	Utbildning	Miljöbyggnad Silver	3 087



Tabellen 3, Sollentuna

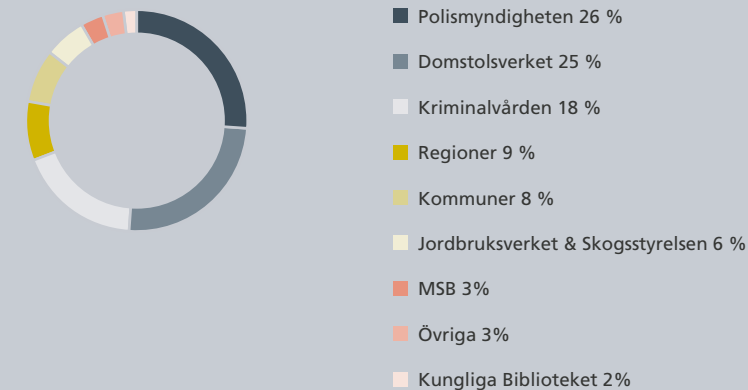


VERKSAMHET OCH FASTIGHETER → VACSES FASTIGHETER

### Projekt

ORT	KLART	VERKSAMHETSOMRÅDE	CERTIFIERING	ENERGIKLASS	UTHYRINGSBAR YTA
Borås	2025	Rättsväsende	BREEAM SE Outstanding	A	5 100
Karlskrona	2025	Kontor	BREEAM SE Outstanding	A	4 894
Enköping	2026	Kontor	BREEAM SE Outstanding	A	5 300
Växjö	2026	Rättsväsende	BREEAM SE Outstanding	A	10 500
Kalmar	2027	Vård	Miljöbyggnad Guld	B	3 500

### Vacses hyresgäster



### Geografisk fördelning



# Pågående fastighetsprojekt

Vacses tillväxtstrategi är att växa via förvärv av befintliga fastigheter, förvärv av projektfastigheter samt att utveckla befintligt fastighetsbestånd tillsammans med hyresgästerna. Bolaget har en tydlig förvärvsstrategi där hållbarhet är avgörande för att kunna förvärva fastigheter samt lämna anbud för förvärv av projekt. Strategin har varit framgångsrik under åren och har inneburit att beståndet är väl rustat inför nya regelverk och den hållbara omställningen.

**A**vdelningarna 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. Vacse har en mycket låg personalomsättning vilket innebär att medarbetare från både Projekt och Förvaltning arbetar långsiktigt för att trygga överlämnandet tillsammans med hyresgäst och driftoperatör.

fyra enligt BREEAM SE och med den högsta nivån "Outstanding".

Skanska Projektutveckling tilldelades under våren upphandlingen av nya vårdlokaler till Region Kalmar län där Vacse är framtida fastighetsägare genom bolagsförvärv. Regionen har tecknat ett 20-årigt lokalhyreskontrakt för en Vårdcentral och Folk tandvård vilket kommer att vara färdigställt under våren 2027.

I september hölls ett traditionsenligt första spadtag för den nya Domstolen i Växjö som inrymmer Tingsrätt, Förvaltningsrätt samt Mark- och miljödostol. Projektet vanns genom en LOU-upphandling av Skanska och Vacse under hösten 2023. Den nya domstolen beräknas vara färdigställd under kvartal 4 2026.

- 2025  
Borås nya tingsrätt färdigställs i maj.
- 2025  
Boverkets nya huvudkontor i Karlskrona färdigställs i maj.
- 2026  
Enköpings nya kommunhus färdigställs i mars.
- 2026  
Domstolarna i Växjö färdigställs i november.
- 2027  
Den nya hälso-centralen i Kalmar färdigställs.



Illustration: ON Arkitekter, Doubleaction

## Green Buildings Awards till Nya Borås Tingsrätt

I slutet av november vann Nya Borås Tingsrätt Årets BREEAM-byggnad vid Sweden Green Buildings Awards med motiveringen:

"Detta projekt är ett inspirerande exempel på hur hållbart byggande och ekonomisk lönsamhet kan gå hand i hand. Projektet har bland annat lyckats uppnå en energiprestanda motsvarande 35 procent av BBR-kravet för nybyggnad. Termiskt klimat har simulerats för att säkerställa att byggnadens lösningar kan hantera en förväntad klimatförändring. Åtgärder inom området cirkularitet imponerade också på juryn, med 100 procent återbrukat tegel och flertalet byggvaror med återvunnet innehåll."



Illustration: ON Arkitekter, Doubleaction

## Ny tingsrätt: Borås

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

Byggnaden är ritad av ON Arkitekter.

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 entréytor.

**Beräknat färdigställande:** Kvartal 2, 2025

**Uthyrningsbar area:** 5 100 kvm

**Hyrestid:** 15 år

**Certifiering:** BREEAM SE Outstanding

**Energiklass:** A

**Byggherre:** Skanska Projektutveckling

**Totalentreprenör:** Skanska Sverige



Illustration: ON Arkitekter, Doubleaction



Illustration: ÅF Sandellsandberg arkitekter AB

## Nytt huvudkontor 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.

**Beräknat färdigställande:** Kvartal 2, 2025  
**Uthyrningsbar area:** 4 200 kvm  
**Hyrestid:** 6 år  
**Certifiering:** BREEAM SE Outstanding, Well och NollCO<sub>2</sub>  
**Energiklass:** A  
**Byggherre:** Skanska Projektutveckling  
**Totalentreprenör:** Skanska Sverige

Byggnaden är ritad av SandellSandberg. 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.



Illustration: ÅF Sandellsandberg arkitekter AB





Illustration: CF Möller

ENKÖPINGS KOMMUN

## Nytt kommunhus: Enköping

Byggnaden blir fyra våningar hög och får en bruttoyta på ca 5 300 kvadratmeter. Här inryms ca 450 arbetsplatser i ett öppet och flexibelt landskap med utsikt över parken. Det nya kommunhuset har ritats av CF Möller och blir ett flexibelt kontorshus i fyra våningar. I samband med inflyttningen kommer kommunen att samlokalisera flera kontor för att skapa en modern och effektiv mötesplats för sina medarbetare och medborgare.

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.

**Beräknat färdigställande:** Kvartal 1, 2026  
**Uthyrningsbar area:** 5 300 kvm  
**Hyrestid:** 20 år  
**Certifiering:** BREEAM SE Outstanding  
**Energiklass:** A  
**Byggherre:** Skanska Projektutveckling  
**Totalentreprenör:** Skanska Sverige



Illustration: CF Möller



Illustration: ON Arkitekter, Doubleaction

## Ny domstolsbyggnad: Växjö

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

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.

**Beräknat färdigställande:** Kvartal 4, 2026  
**Uthyrningsbar area:** 10 200 kvm  
**Hyrestid:** 15 år  
**Certifiering:** BREEAM SE Outstanding  
**Energiklass:** A  
**Byggherre:** Skanska Projektutveckling  
**Totalentreprenör:** Skanska Sverige



Illustration: ON Arkitekter, Doubleaction



Illustration: Studio Ekberg arkitektur

## Ny hälsocentral: Kalmar

Byggnaden kommer uppföras i två våningar och omfatta cirka 3 500 kvm innehållande Folk tandvård och Vårdcentral. Byggnaden är ritad av Studio Ekberg.

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 säkerställer en låg energiförbrukning. Utöver detta används energilösningar som hjälper till med att uppnå ett lågt energibehov under drift och förvaltning.

**Beräknat färdigställande:** 2027

**Uthyrningsbar area:** 3 500 kvm

**Hyrestid:** 15 år

**Certifiering:** Miljöbyggnad Guld

**Energiklass:** B

**Byggherre:** Skanska Projektutveckling

**Totalentreprenör:** Skanska Sverige



Illustration: Studio Ekberg arkitektur



# Boverkets banbrytande blekingseka

I maj 2025 överlämnar byggherren Skanska den nya, vackra Karlskrona byggnad som blir Boverkets nya huvudkontor till Vacse. Detta är ett på många sätt banbrytande byggprojekt som resulterar i en flerfaldigt miljöcertifierad kontorsbyggnad med trivsamt arbetsmiljö.

Det nya kontorshuset vid Skeppsbron på Trossö i centrala Karlskrona är ritat av arkitektbyrån SandellSandberg och blir en ny signaturbyggnad i den världsarvslistade gamla örlogsstaden i Blekinge. Med sina glaspartier som påminner om en fyr och sin svarta träfasad med mjuka former och röda detaljer, inspirerad av blekingsekan, blir den moderna byggnaden på totalt nära 4 900 kvadratmeter en anslående syn vid kajkanten och det första många ser när de anländer till stadskärnan.

Men Boverkets nya kontor är mycket mer än bara en vackert gestaltad märkesbyggnad. Detta är också ett innovativt pilotprojekt inom hållbarhet och klimat. Byggnaden kommer att ha energiklass A och ska certifieras enligt systemen BREEAM Outstanding, NollCO<sub>2</sub> och WELL Platinum. Skanskas projektchef Andreas Liljefors förklarar att detta har förverkligats genom god samverkan mellan Vacse som köpare av den färdiga fastigheten, Boverket som framtida hyresgäst och Skanska i dubbla roller som byggherre och byggare.

– Man kan säga att vi alla har dragit åt samma håll, men i lite olika trådar, vilket gett ett fantastiskt slutresultat. Boverket var väldigt måna om att uppnå höga arkitektoniska värden och en trivsamt arbetsmiljö med väldigt god tillgänglighet för sina anställda. Vacse har varit mycket drivande för att förbättra energiklassen, uppnå BREEAM Outstanding och när det gäller krav på seriositet under entreprenaden. Och för Skanska är våra egenutvecklade projekt en spjutspets på vägen mot klimatneutralitet till 2045, berättar han.

Genom olika val och åtgärder under projektets gång har man kunnat nära nog halvera klimatbelastningen för byggnadens uppförande jämfört med den ursprungliga uppskattningen, från 495 till 287 CO<sub>2</sub>e per kvadratmeter bruttototalarea. Boverkets målsättning om en trivsamt och hälsofrämjande arbetsmiljö som stöttar ett aktivitetsbaserat arbetssätt uppfylls också, vilket tydliggörs av WELL-certifieringen. Energianvändningen beräknas till 37,5 kWh per kvadratmeter och år. Det uppfyller energiklass A och är mindre än hälften av BBR:s krav på nybyggnation.

”  
Ett innovativt pilotprojekt inom hållbarhet och klimat. Byggnaden kommer nå energiklass A, certifieras enligt BREEAM-Outstanding, NollCO<sub>2</sub> och WELL Platinum.

– På Vacse är vi stolta över att ha varit en del av utvecklingen av detta projekt som fungerar som ett slags bibliotek över goda exempel på vad man kan göra för att uppnå hög hållbarhet, såväl med etablerade tekniker som med olika innovationer och helt nya uppfinningar. Det markerar ett viktigt steg i vårt arbete för att skapa hållbara och framtidssäkra fastigheter som har en positiv inverkan på både människor och miljö, säger Fredrik Johansson, projektledare på Vacse.

I projektet uppstod ett slags positiv spiral där kombinationen av certifieringar och höga ambitioner gjorde att man verkligen gick till botten med alla aspekter och inte väjde för att tänka nytt.

– Vacse är en väldigt bra, engagerad slutkund som vill jobba åt samma håll för att förverkliga höga ambitioner. Genom samarbete och samverkan i nära dialog har vi förflyttat oss och skapat nya möjligheter i projektet. Hos alla involverade har det funnits villighet och ett mod att våga pröva nya saker. Här besitter Vacse kompetens internt som gör att de både kan fatta modiga beslut och vågar ställa krav på oss, säger Kristin Kallebo Ydrén, projektchef hos byggherren Skanska Projektutveckling.

Med tanke på kraven som fanns vad gällde akustik visade det sig att en stomme i KL-trä skulle behöva bli så tung att betong (HDF) och optimerat stål gav lägre klimatavtryck. För att ytterligare sänka det är en del av betongelementen dessutom återbrukade från en byggnad som rivits i Lund.

– Samverkan är avgörande för att branschen ska kunna uppnå klimatneutralitet. I detta fall samarbetade vi med en direkt

konkurrent, Ikano Bostad. Vi fick elementen från rivningen av deras fastighet mot att vi tog kostnaden för att demontera och transportera dem. Det är första gången som återbrukade betongelement används för ett projekt med permanent bygglov i Sverige och vi visade att vår metodik för att demontera, flytta och kvalitetssäkra dem fungerar, säger Andreas Liljefors.

Trä används också i byggnaden, men på rätt ställen ur klimatsynpunkt. För den svarta träfasaden användes den uråldriga japanska metoden "sugi ban" där träet bränns på utsidan, vilket tätar porerna och gör det möjligt att hålla nere klimatavtrycket kopplat till framtida underhåll.

– Det finns många aspekter att beakta när man väljer mellan olika lösningar. Vi har inte drivits av magkänsla, utan har verkligen räknat ordentligt på avtryck för att hitta vad som är bäst ur klimathänseende, givet förutsättningarna i övrigt. Samtidigt har vi också jobbat med noggranna ekonomiska avvägningar och kvalitetsgranskning, säger Ivan Cusini, klimatspecialist på Skanska.

Ytterligare ett sätt att få ner klimatavtrycket var att vid pålning och grundarbete ersätta stålrörspålar med betongpålar i den mån detta var möjligt. De belastar klimatet mycket mindre och effekten förstärktes här av att Skanska, med ytterligare ett banbrytande grepp, använde klimatreducerad betong.

– Det är unikt i Sverige, troligen även i Europa och kanske i hela världen. Pålarna som användes minskar klimatavtrycket med 24 procent jämfört med vanliga betongpålar, säger Andreas Liljefors.

– Klimatfrågan har ändrat vårt sätt att tänka. I dag tittar vi på allting utifrån koldioxidavtryck och söker bästa sätt att göra ur detta perspektiv, givet de krav som finns på byggnaden. I detta projekt har vi verkligen försökt att tänka på alla detaljer och vi har utmanat både oss själva och våra leverantörer att leverera med lägre klimatpåverkan, säger Ivan Cusini.

Exempel på hållbara lösningar och val är återvunnet glas i glasullsisoleringen och återbruk av stål i balkar och som hissballast, samt av fönster inomhus. I konstruktionsarbetet minimerades spill, exempelvis vid användningen av gipsskivor. En annan stor klimatbesparing förverkligades genom valet för de stora

glaspartierna i fasaden. De dubbelglasfönster man från början tänkt sig ersattes av elektrokroma solskyddsglas med mycket mindre koldioxidavtryck. Solpaneler, frikyla från berget och batterilösningar energieffektiviserar driften. Till och med de träd som man var tvungen att fälla under bygget återbrukas på plats i form av en receptionsdisk som tillverkats av ett lokalt snickeri.

– Det här visar verkligen vilken enorm kraft som finns i att alla parter är inriktade på att göra ett riktigt fint projekt. Ingen har sagt nej och vi har arbetat ihop i nära dialog och med fantastisk bredd. På många vis har vi satt en helt ny standard för hur vi vill bygga i framtiden, avslutar Andreas Liljefors.



Illustration: ÅF Sandellsandberg Arkitekter AB

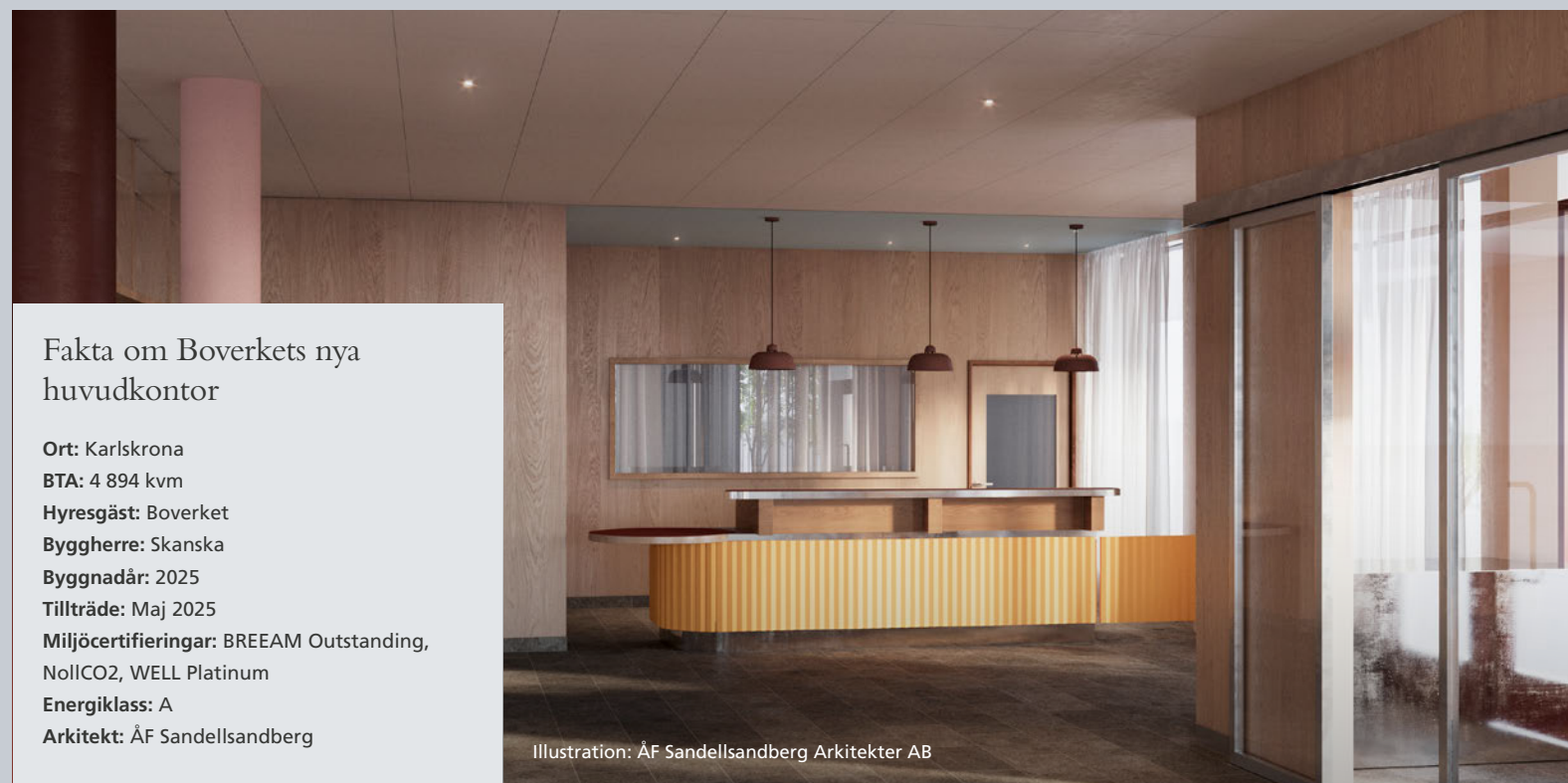


Illustration: ÅF Sandellsandberg Arkitekter AB

## Fakta om Boverkets nya huvudkontor

**Ort:** Karlskrona

**BTA:** 4 894 kvm

**Hyresgäst:** Boverket

**Byggherre:** Skanska

**Byggnadår:** 2025

**Tillträde:** Maj 2025

**Miljöcertifieringar:** BREEAM Outstanding, NollCO2, WELL Platinum

**Energiklass:** A

**Arkitekt:** ÅF Sandellsandberg



# Hållbarhet

Ord från hållbarhetschefen . . . . .	31
En långsiktig hållbar strategi . . . . .	32
Hållbara fastigheter . . . . .	33
Socialt samhällsansvar . . . . .	34
Ansvarsfullt företagande . . . . .	35
Vägen mot CSRD . . . . .	36
Klimatarbete i linje med vetenskapen . . . . .	37
Färdplan mot klimatneutral värdekedja . . . . .	39
Hållbarhet i hela värdekedjan . . . . .	40
Ett arbetsliv med framtidsperspektiv . . . . .	41





HÅLLBARHET → ORD FRÅN HÅLLBARHETSCHEFEN

# 2024 ett otåligt men framåtriktat år

Det har återigen varit ett händelserikt och omvälvande år runtom i världen där vi konstant påminns om att inte ta våra rättigheter och skyldigheter för givna. Både vi och många av våra hyresgäster behöver förhålla oss till såväl NATO-inträdet som säkerhetsläget på hemmaplan. Samtidigt blev 2024 det varmaste året som någonsin uppmäts globalt och byggsektorn har fortsatt en alldeles för stor klimatpåverkan.

2024 har även varit ett år då vi har arbetat med att förbereda för många kommande nya lagar och regler på hållbarhetsområdet. Många av de nya reglerna syftar till att öka transparensen kring faktisk hållbarhetsprestanda, risker och investeringsbehov för att möta framtidens krav. På sikt stöder transparensen en ökad takt på omställningen, men vi ser det som kritiskt att hålla tempot uppe här och nu och inte tappa det viktiga operativa och strategiska arbetet till förmån för rapportering. För att säkerställa

framdriften har Vacse sedan hösten en hållbarhetsansvarig dedikerad till hållbarhetsrapportering och analys, samt att vår styrelse under året har tillsatt ett hållbarhetsutskott för att säkerställa att frågorna vägs in i strategiska beslut kring fortsatt utveckling.

Under året har vi firat våra framgångar, i form av driftsättning av kvalitativa nyförvärv med låga klimatavtryck, banbrytande nyproduktionsprojekt, Sveriges första domstolsbyggnad med återbrukad fasad och framdrift av energieffektiviseringsprojekt i några av de fastigheter där vi letat efter rätt sätt att framtidspanna energiprestandan. Vi ser också hur vårt proaktiva arbete med att granska och kravställa leverantörerna i byggprojekten leder till säkrare arbetsplatser och att vi bidrar till en bransch med schysta löner och arbetsvillkor.

Samtidigt konstateras att varken vi på Vacse eller branschen som helhet förändras i den takt som krävs. Vi ser hur utsläppen från våra

energileverantörer ökar på vissa håll i landet, trots att vi minskar energianvändningen. Ett stort lokalbehov och ökat tryck hos hyresgästerna resulterar i nyproduktion som vi är stolta över, men som samtidigt skulle behöva utvecklas ännu snabbare på hållbarhetsområdet. Det är också viktigt att resultatet inte vilar på branschens eldsjäl, utan att innovation snabbt blir business as usual.

Omställningen måste fortgå genom global turbulens, rapporteringsutmaningar och konjunkturcykler. Vi på Vacse ska lyfta blicken ytterligare och fortsätta planera för den andra halvan av seklet, för att kvarstå som en attraktiv investering, arbetsgivare och hyresvärd.

**Sara Jägermo**  
Fastighets- och hållbarhetschef

”

Hållbarhetsomställningen måste fortgå genom global turbulens och konjunkturcykler. För oss är det centralt för att kvarstå som en ansvarsfull och attraktiv investering, en god arbetsgivare och hyresvärd.





HÅLLBARHET → EN LÅNGSIKTIGT HÅLLBAR STRATEGI

# En långsiktigt hållbar strategi

Som långsiktig ägare av moderna samhällsviktiga fastigheter är Vacses målsättning att äga och uppföra fastigheter som är hållbara under lång tid framöver, både ur ett ekonomiskt, miljömässigt och socialt perspektiv.

## Vacses hållbarhetsstrategi

Vacses hållbarhetsarbete utgår från FN:s globala mål för en hållbar utveckling och vår verksamhet ska ligga i linje med Parisavtalet, det vill säga att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 grader. Det innebär att Vacse främjar socialt ansvar, ekonomisk stabilitet och miljöhänsyn. Ytterst ansvariga för Vacses hållbarhetsarbete är styrelsen och vd, men det operativa arbetet är väl förankrat inom hela organisationen.

Hållbarhetsstrategin utgår från 11 hållbarhetsaspekter, alla med konkreta, mätbara mål. Under året har Vacses hållbarhetsstrategi omarbetats för att på ett bättre sätt linjera med kommande regelverks uppbyggnad. De väsentliga aspekterna har mappats mot relevanta standarder enligt European Sustainability Reporting Standards, ESRS. Läs mer om Vacses hållbarhetsmål inklusive måluppfyllnad på sidan 12-14 samt i hållbarhetsnoterna.

## Övergripande hållbarhetspolicy, samt övriga policys







# Hållbara fastigheter

Vaces affärsidé är att förvalta fastigheter över lång tid. Därför är det centralt för oss att rusta dem för framtida behov och förutsättningar, både under produktion och i förvaltning. Vi ställer ambitiösa hållbarhetskrav på våra leverantörer, från upphandling till drift och är därmed pådrivande i utvecklingen mot ett mer hållbart samhälle.

## Begränsning av och anpassning till klimatförändringar

Att utveckla Vaces fastighetsbestånd innebär att arbeta aktivt för en minskad klimatpåverkan och samtidigt reducera de risker som följer i spåren av ett förändrat klimat. Fastigheterna ska vara användbara långt efter att samhället ställt om till nettonoll-klimatutsläpp.

Hela fastighetsbeståndet klimatinventerades redan 2021 och dessa har uppdaterats under 2024/2025. I uppdateringen ingår även den finansiella aspekten av klimatriskerna.

År 2022 sjösattes Vaces färdplan mot netto noll-utsläpp, vilket är den övergripande agendan för hela koncernens klimatarbete.

Läs mer om Vaces klimatarbete och färdplanen på sidan 37-39.

## Förnybar och effektiv energianvändning

Vacse har stort fokus på att ställa om till förnybar energi och effektivisera energianvändningen i hela fastighetsbeståndet. Målet är att minska energianvändningen till år 2030 med 40 procent jämfört med år 2019. För år 2024 ligger den siffran på 28 procent. Vid samma tidpunkt, det vill säga år 2030 är målet att all elkonsument för fastigheternas drift komma från egen eller annan säkerställd förnybar produktion. Under år 2024 uppgick den egna produktionen till 7 procent av förbrukningen men storskalig elproduktion utreds. Redan idag kommer all el som köps in från förnybar, sol-, vind- och vattenkraft och är dessutom ursprungsmärkt.

## Cirkulära materialflöden

En viktig del i bygg- och fastighetssektorns klimatomställning är återbruk och cirkularitet. Detta har Vacse tagit fasta på och, tillsammans med Hifab utvecklat en konkret handbok för cirkulära materialflöden. Förutom handfasta tips på hur projekt och

förvaltning kan arbeta för att öka cirkulära materialflöden vid ny- om eller tillbyggnad återfinns också ett cirkularitetsindex med en målsättning om att uppnå 25 procent på koncernnivå. Nyckeltalet för att beräkna cirkularitet baseras på materialvikt och definieras som andelen återbrukat, biologiskt och återvunnet material i förhållande till det totala inflödet av material.

## Aktsamhet om vatten och biodiversitet

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 procent till 2030 från basåret 2019. Per sista december 2024 uppgår minskningen till 12 procent.

Samtliga Vaces fastigheter genomgick 2022 en genomlysning av ekosystemtjänster och ekologiska värden. Möjligheten att



Öckerö Björkö 1:313 på Öckerö

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. Denna process är numera en del av Vaces onboarding av nyutvecklade fastigheter.

## Hållbar affärsutveckling

För Vacse innebär hållbar affärsutveckling en

ständig strävan efter att implementera långsiktighet i alla delar av affären. Det innebär bland annat att nästan 100 procent av Vaces fastighetsbestånd är miljöcertifierat och vid nyproduktion ställs höga krav på certifieringsnivåer. Att ha miljöcertifierade fastigheter är viktigt ur flera perspektiv. Certifieringen är ett bevis från tredje part på att våra fastigheter har en låg miljöpåverkan, vilket gör att vi kan tillmötesgå våra hyresgästers växande miljökrav. Att våra byggnader är miljöcertifierade är också en förutsättning för vår finansiering med gröna obligationer.

## Regnvatteninsamling

På fastigheten Öckerö Björkö 1:313 har en tank för regnvatteninsamling installerats under året. Det insamlade vattnet ska användas för bevattning av den grönskande skolgården vilket kommer att sänka förbrukningen av färskvatten.



# Socialt samhällsansvar

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.



Götaland 9 i Jönköping

## Trygga och säkra miljöer

Vacse bedriver ett metodiskt arbete för att tillhandahålla säkra och trygga miljöer i och omkring våra fastigheter och för dess verksamheter. I många fall handlar det om samhällsviktiga funktioner där även allmänheten vistas och därför genomför bland annat så kallade trygghetsvandringar kring alla fastigheter utifrån hyresgästens specifika behov.

Mot bakgrund av att barnkonventionen är en del av svensk lag sedan 2022, har Vacse sett över fastighetsbeståndet med utgångspunkt från barns behov. Det handlar inte bara om skolfastigheter utan även om fastigheter där barn befinner sig som medföljande eller besökare, ofta i utsatta situationer. Förbättringsförslagen har presenterats för

hyresgästerna och det pågår en fortsatt dialog kring lämpliga åtgärder.

Säkra miljöer innebär också att skadliga ämnen inte ska finnas i Vacses fastighetsbestånd. Detta är ett kontinuerligt förbättringsarbete där bland annat utfasning av skadliga köldmedia ingår.

## Samarbeta med hyresgäster för hållbar utveckling

En grundförutsättning för att vi ska nå våra högt uppsatta mål är att vi samarbetar med våra hyresgäster. Detta sker både enligt fastställda strukturer och rutiner men också i det dagliga arbetet. En grön hyresbilaga förtydligar vilka åtgärder som hyresvärd och hyresgäst kommit överens om för en minskad miljöpåverkan i respektive fastighet.

Den utgör ett bra stöd för såväl förvaltare som hyresgäst. Vid årsskiftet innehöll 92 procent av Vacses hyresavtal en grön bilaga. De områden som prioriteras är information och samverkan, energi och inomhusmiljö, materialval och avfallshantering.

## Aktivt samhällsengagemang

Vacse strävar efter att vara en aktiv aktör i de områden där vi verkar. Trygghetsvandringar ska göras runt alla Vacses fastigheter vilket bidrar till att skapa trygga och säkra miljöer. Vacse har för avsikt att vara medlemmar i Boende, Integration, Dialog, BID i de områden där vi äger fastigheter och där BID finns representerade. BID är verksamma över hela världen och är idag ett vedertaget verktyg för stadsutveckling. Det bygger på att fastighetsägare, kommunen, boende, näringsidkare och

polisen samarbetar för att nå ett gemensamt mål. Det kan till exempel handla om en tryggare och trivsammare stadsdel eller område. I Sollentuna centrum är Vacse en relativt stor fastighetsägare och här genomförs regelbundet trygghetsvandringar inom ramen för BID där man identifierar och dokumenterar sådant som man uppfattar skapar otrygghet. För Vacses del är BID ett viktigt komplement till våra egna trygghetsvandringar.

Vacse blev redan 2019 samarbetspartner till Mitt Liv och medverkar årligen i mentorprogrammet Mitt Livs Chans. Under åren har Vacses medarbetare varit mentorer för 3 adepter med olika bakgrund och erfarenheter. Dessutom tar vi emot praktikanter från till exempel Tekniksprånget och branschspecifika yrkesutbildningar.

## Leverantörsuppföljning

Under året har Vacse uppdaterat sin Uppförandekod för leverantörer för att på ett tydligare sätt framhålla leverantörens ansvar i värdekedjan. Uppförandekoden ska biläggas alla avtal som Vacses tecknar. Som en del av Vacses arbete med leverantörsuppföljning utförs arbetsplatskontroller på byggarbetsplatser där Vacse är en engagerad part. Detta gäller inte bara i våra egna hyresgästpassningar utan även i de projekt där Vacses senare ska ta över som en långsiktig fastighetsägare.

## En inkluderande och välmående arbetsplats

Medarbetarnas kompetens och engagemang är en av Vacses framgångsfaktorer. Vi arbetar aktivt med att vara en attraktiv arbetsplats

som präglas av öppenhet, jämställdhet och mångfald. Alla medarbetare har personliga hälsoplaner som revideras i samband med det årliga utvecklingssamtalet.

Vacses interna uppförandekod har uppdaterats under året och är vägledande för hur våra medarbetare ska agera i det dagliga arbetet mot bakgrund av våra värderingar. Under december månad har samtliga medarbetare genomgått utbildning i uppförandekodens innehåll.

Vacse har sedan 2018 ett incitamentsprogram kopplat till finansiella mål. Under 2024 kompletterades detta med ett incitamentsprogram för alla medarbetare baserade på Vacses färdplan, ett bevis på en organisation där hållbarhet genomsyrar hela affären.

# Ansvarsfullt företagande

Vacse arbetar kontinuerligt med att stärka kulturen kring god affäretik, både inom organisationen och i värdekedjan.

## God affäretik

God affäretik är av högsta prioritet för Vacse och grundläggande för att bedriva en långsiktig hållbar affärsverksamhet. Korruptionen i den svenska bygg- och fastighetsbranschen anses vara utbredd och omfattande. Därför måste vi ha ett arbetssätt som i alla situationer minimerar risken för korruption och andra oegentligheter. Det handlar i första hand om att förhindra alla former av korruption inom bolaget, men även att ställa krav på våra leverantörer så att de har ett systematiskt arbetssätt för att motverka korruption i sina verksamheter.

Överträdelser godtas inte och kan resultera i disciplinåtgärder, uppsägning eller åtal. Samtliga medarbetare utbildas årligen inom området och vi diskuterar och utvärderar löpande vårt arbete utifrån ett affäretiskt perspektiv.

För att göra det enkelt för medarbetare och utomstående att anmäla misstankar om korruption eller andra missförhållanden har en visselblåsarfunktion nyligen inrättats. Vacse har vi valt att även betrakta alla oetiska eller olagliga beteenden som oegentligheter värda att visselblåsa. Alla inkomna rapporter behandlas därför likvärdigt utifrån lagens intention och skydd erhålles av samtliga. Under året har inga fall av mutor, korruption eller brott mot mänskliga rättigheter inrapporterats.

Under årets har Vacses interna uppförandekod uppdaterats och samtliga medarbetare inom organisationen har fått en genomgång av denna. Detta ingår även i den information som nyanställda ska ta del av.

Även uppförandekoden för leverantörer har genomgått en revidering under året och linjerar nu på ett bättre sätt med de nya hållbarhetsregelverken. Uppförandekoden i sin helhet går att nå via [www.vacse.se](http://www.vacse.se)





HÅLLBARHET → VÄGEN MOT CSRD

# Vägen mot CSRD

Vacse har tagit betydande steg i arbetet med att anpassa sin hållbarhetsrapportering enligt de nya kraven i CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Hittills har bolaget genomfört flera viktiga aktiviteter för att säkerställa en robust och transparent rapporteringsprocess.

## Dubbel väsentlighetsanalys

Det första steget i processen var att genomföra en dubbel väsentlighetsanalys, där hänsyn tas till både den påverkan som företaget har på människa och miljö och den påverkan hållbarhetsfrågor kan ha på företagets finansiella ställning och resultat. Analysen genomfördes hösten 2023 och involverade ledningsgrupp samt representanter från hållbarhetsavdelningen och innehöll både workshops och enskilda bedömningar. Slutresultatet från bedömningen godkändes av styrelsen 2024. Väsentlighetsanalysen utvärderas och uppdateras kontinuerligt. Läs mer om detta på sidan 86-87.

## Utbildning av styrelsen

För att säkerställa att hållbarhetsfrågorna får rätt tyngd och prioritet har Vacse investerat i utbildning av styrelsen. Utbildningen har gett styrelsemedlemmarna en djupare förståelse för CSRD och dess implikationer för bolaget, samt skapat förutsättningar för strategiska beslut som stärker hållbarhetsarbetet på lång sikt. Denna kompetenshöjning är ett viktigt steg för att integrera hållbarhetsaspekter i styrelsens övergripande arbete och förtydliga ansvaret som styrelsen har för hållbarhetsrapporteringen framåt. Läs mer om detta på sidan 86-87.

## GAP-analys

När den dubbla väsentlighetsanalysen var på plats var nästa steg att utföra en GAP-analys för att identifiera skillnader mellan Vacses befintliga hållbarhetsrapportering och de krav som ställs enligt CSRD och de tillhörande standarderna (ESRS). Denna analys har gett en tydlig bild av vilka områden som kräver ytterligare utveckling, inklusive datainsamling, dokumentation och rapporteringsstruktur. Resultaten från GAP-analysen har legat till grund för att utveckla en riktad åtgärdsplan.

## Förflytningsplan med styrgrupp

Med utgångspunkt i resultaten från GAP-analys har Vacse tagit fram en förflytningsplan som beskriver de konkreta steg som krävs för att uppfylla CSRD-kraven till årsredovisningen 2025. Planen innehåller åtgärder för att stärka datakvaliteten, etablera nya processer för rapportering och säkerställa efterlevnad av de specifika krav som gäller för de olika standarderna. Den är utformad som en praktisk vägledning för att integrera hållbarhetsfrågor ytterligare i Vacses affärsstrategi. Vacse har också inrättat en styrgrupp som träffas varannan vecka för att säkerställa framdriften.





# Klimatarbete i linje med vetenskapen

Vacse bedriver ett långsiktigt arbete för en minskad klimatpåverkan. Utgångspunkten är att våra fastigheter ska vara funktionella långt efter det att samhället ställt om till netto noll-utsläpp. Tack vare ett strukturerat arbete med energieffektiviseringar tillsammans med klimateffektiva val har vår utsläppsintensitet i drift minskat jämfört med referensåret 2019. Dock finns det utmaningar i det fortsatta arbetet sett till lokala förutsättningar hos fjärrvärmeleverantören och hyresgästernas olika behov.

## Ambitiösa klimatmål

Vacse har ambitiösa och utmanande klimatmål som utgår från FN:s globala mål för en hållbar utveckling och vår verksamhet ska ligga i linje med Parisavtalet, det vill säga att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 grader. Det innebär att vi ska halvera våra CO<sub>2</sub>-utsläpp till år 2030 jämfört med basåret 2019 och till år 2045 ska klimatneutralitet ha uppnåtts i hela värdekedjan. Samtidigt ska vi fortsätta att växa genom såväl nyproduktion som förvärv och dessutom genomfördes ett flertal åtgärder att minska vår klimatpåverkan redan innan 2019.

Målet om klimatneutralitet följer samma definition som Science Based Targets Net Zero Standard, vilket innebär att klimatkompensation inte ska användas för att nå målen. Netto noll-utsläpp 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.

## Koncernens färdplan mot en klimatneutral värdekedja

Under 2022 utarbetades en samlad färdplan mot Vacses klimat och energimål, samt åtgärder för linjering med EU:s taxonomi för hållbara investeringar. Arbetet innefattar konkreta åtgärdsplaner i fastighetsbeståndet, tillväxtplaner och antaganden kring omvärldsfaktorer. Färdplanen har publicerats publikt för att uppmuntra till kunskapsutbyte och transparens inom branschen.

Att minska våra utsläpp samtidigt som vi behöver utöka vårt bestånd via nyproduktion, är en stor utmaning då den största delen av

våra scope 3-utsläpp kommer från just nyproduktion. Det planeras kontinuerligt för nya etableringar för att möta våra hyresgästers i många fall akuta behov av lokaler.

## Fastighetsspecifika färdplaner

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

## Klimatberäkningar

Vacse har under året klimatberäknat en omfattande renovering med hjälp av verktyget Plant. Detta är ett viktigt led i att gå över från spenddata i klimatbokslutet och

istället räkna på verklig materialmängd. Detta arbetssätt implementeras nu i alla Vacses större om- och tillbyggnadsprojekt.

## Systematiskt arbete med energieffektivisering

Energieffektivisering, både i löpande drift och i nyproduktion och ombyggnation, är avgörande för en minskad klimatpåverkan. Jämfört med 2019 har vi reducerat energintensiteten i fastighetsdriften med 28 procent. Detta är ett resultat av ett systematiskt förvaltningsarbete i samverkan med driftspartners där energianvändningen följs upp månadsvis. Arbetet sker också i nära dialog med våra hyresgäster där hänsyn tas till deras specifika behov.

## Klimatutsläpp, ton CO<sub>2</sub>e

UTSLÄPPSKÄLLA	UTSLÄPP 2024	UTSLÄPP 2023	UTSLÄPP BASÅR 2019 <sup>1)</sup>
<b>Scope 1 – Direkta utsläpp i egen verksamhet</b>			
Köldmedieläckage	54	41	0
Förmånsbilar <sup>3)</sup>		1,1	0,8
<b>Scope 2 – Köpt energi, marknadsbaserat</b>			
Direkta utsläpp, fjärrvärme	413	421	412
Direkta utsläpp, fjärrkyla	0,3	0,3	0,2
Direkta utsläpp, köpt fastighetsel	0	0	0
<b>Scope 2 – Köpt energi, platsbaserat</b>			
Direkta utsläpp, fjärrvärme	413	421	412
Direkta utsläpp, fjärrkyla	0,3	0,3	0,2
Direkta utsläpp, köpt fastighetsel	495	496	518
<b>Totalt Scope 1+2 – marknadsbaserat</b>	<b>467</b>	<b>464</b>	<b>413</b>
<i>Intensitet i beståndet [kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>A<sub>temp</sub>]</i>	<i>2,18</i>	<i>2,31</i>	<i>2,39</i>
<b>Totalt Scope 1+2 – platsbaserat</b>	<b>962</b>	<b>960</b>	<b>931</b>
<i>Intensitet i beståndet [kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>A<sub>temp</sub>]</i>	<i>4,48</i>	<i>4,77</i>	<i>5,37</i>
<b>Scope 3 – Indirekta utsläpp</b>			
Inköpta varor och tjänster	706	323	
Nyproduktion och större lokalanpassning <sup>2)</sup>	2 553	146	
Indirekta energiutsläpp	109	115	
Avfallshantering i eget kontor	0	0	
Tjänsteresor	21	15	
Pendlingsresor	3	4	
Inhyrda tillgångar	2	2	
Hyresgästernas verksamhetsenergi, vatten och avfall	1 003	936	
<b>Totalt Scope 1+2+3 marknadsbaserat</b>	<b>4 865</b>	<b>2 005</b>	

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 anbudsskedet.

3) Förmånsbilar rapporteras fom 2024 under Scope 3. Alla förmånsbilar är elbilar fr.o.m 2023

### Fortsatta utmaningar med fjärrvärme

18 av Vacs 24 fastigheter använder sig av lokalt producerad fjärrvärme. Fjärrvärmens miljövärde skiljer sig mycket mellan olika kommuner beroende på vilket typ av bränsle som används. Eftersom Vacse som fastighetsägare är starkt beroende av fjärrvärme för uppvärmning pågår en aktiv dialog med leverantörerna avseende dess omställningsplaner. Här skiljer sig förutsättningarna markant mellan olika delar av landet. Under året har E.ON i Malmö försämrat sin klimatprestanda med 18 procent vilket slår hårt mot de två stora fastigheter som är kopplade till fjärrvärmesätet i Malmö.

### Ökad belastning ställer krav

Vacs hyresgäster inom rättsväsendet har i många fall utökat sin verksamhet under senare år, vilket också ökar belastningen på fastigheterna. Här är målsättningen att i görligaste mån anpassa befintlig fastighet för att möta nya behov, något som är att föredra ur klimatsynpunkt jämfört med en utbyggnad eller nybyggnad. Det kan också innebära att en energieffektivisering möjliggör en utökad användning med bibehållen energiprestanda.

I de fall där det krävs större anpassningar som tillbyggnationer eller liknande, genomförs en genomlysning av fastighetens klimat- och energiprestanda som helhet. Insatserna ingår i ett åtgärds paket för att minimera påverkan på verksamheten. Ett arbetssätt som underlättas av Vacs proaktiva omställningsplaner för sina fastigheter där både hyresgäster och driftspartners varit delaktiga.



Vacs klimatmål:

# -50%



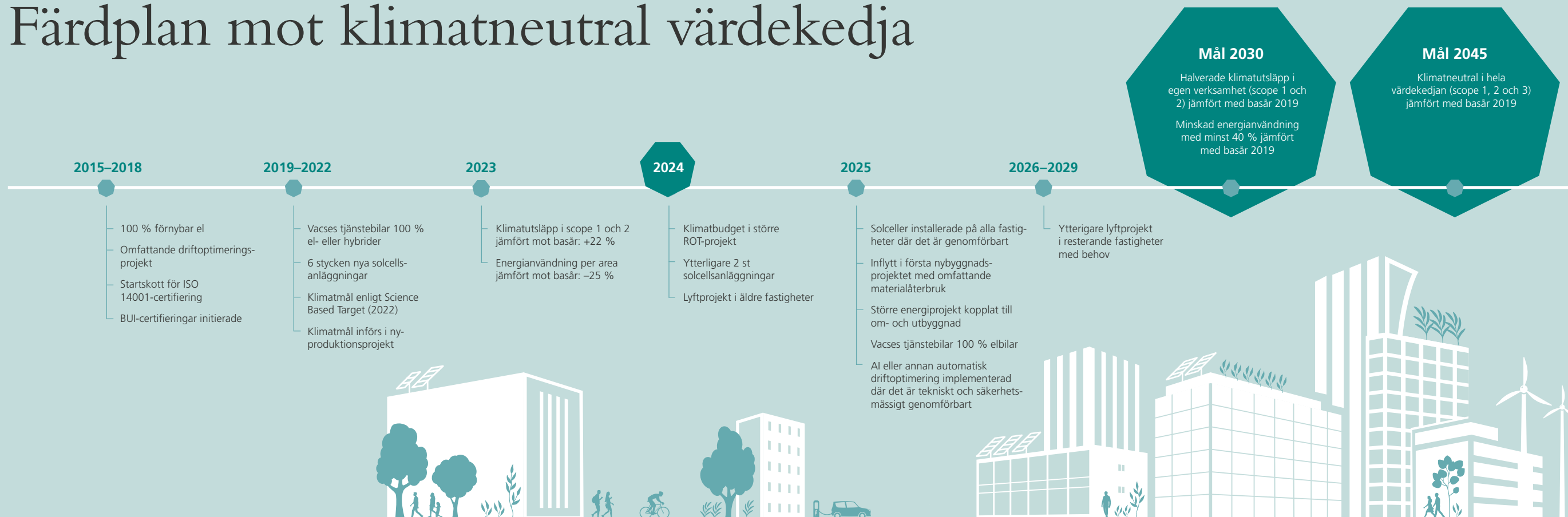
Halvering av utsläppen i egen verksamhet (scope 1 och 2) till 2030, jämfört med basår 2019.

# Netto 0



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

# 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 kgCO<sub>2</sub>/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

# Hållbarhet i hela värdekedjan

Social hållbarhet är avgörande i en demokrati och helt nödvändig ur ett samhällsekonomiskt perspektiv. Ett socialt hållbart samhälle tål påfrestningar, är anpassningsbart och förändringsbenäget. Vacse är som fastighetsägare en viktig samhällsaktör där goda relationer med och mellan hyresgäster, kommuner, medarbetare, leverantörer och civilsamhälle är centrala. Här finns stora möjligheter att förena samhällsnytta med kundnytta och affärsnytta.



## Risakanalys

Som samhällsfastighetsbolag är det av största vikt att Vacse tar ett socialt ansvar genom hela värdekedjan, från förvärv eller upphandling via entreprenad och inköp av råmaterial till avkastning och kapital till svenska pensionärer. Genom att förstå vår värdekedja kan vi analysera hur och var vi har störst påverkan samt hur vi kan bidra till en hållbar utveckling i samhället. God affäretik i hela värdekedjan är en förutsättning för att bedriva en långsiktig hållbar affärsverksamhet med offentliga verksamheter som hyresgäster

## Uppförandekod för leverantörer

Vacses uppförandekod som utgår från de tio principerna i FN:s Global Compact omfattar samtliga avtalsleverantörer av varor och tjänster. Under året har koden reviderats med förtydliganden om värdekedjeperspektivet. Vacse förväntar sig att de underleverantörer som anlitas i projekt och entreprenader uppfyller kodens krav. Även rutinen för granskning av avtalsleverantörer har reviderats under 2024. Ett digitalt system finns nu på plats där alla leverantörer granskas enligt en fastställd rutin beroende på risk och storlek. I granskningen ingår både sociala och miljömässiga aspekter.

## Förebyggande arbete

I byggsektorns leverantörsled finns risk för arbetslivskriminalitet och brott mot arbetsrättsliga villkor såväl som grundläggande mänskliga rättigheter. Som köpare av samhällsfastigheter tar Vacse denna risk på största allvar. Vi genomför grundliga bakgrunds-kontroller i upphandling och det gäller även eventuella underentreprenörer. Dessutom genomförs oanmälda arbetsplatsbesök på byggarbetsplatser. Här samarbetar vi med externt säkerhetsföretag 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 där aktörer med brottslig verksamhet inte tillåts. Utöver detta strävar Vacse efter hög kvalitet och prestanda i byggprojekten, vilket lägger grunden för en långsiktig och effektiv förvaltning. Aktörer med en transparent affärsverksamhet och med avsikt att följa ingångna avtal är en förutsättning för såväl hög kvalitet som hållbarhetsprestanda. Under 2024 har 8 arbetsplatskontroller genomförts, inga av dem har visat på några betydande avvikelser.

## Visselblåsarfunktion

På Vacse eftersträvar vi att ha en öppen och transparent arbetsplats, där missförhållanden inte ska förekomma. Som ett led i detta har en publik visselblåsarfunktion implementerats under året. Alla anställda inom koncernen såväl som i vår värdekedja har möjlighet att rapportera missförhållanden anonymt. För anställda på byggarbetsplatser finns också möjlighet att inkomma med tips till externt säkerhetsföretag i ärenden som rör brottslighet på arbetsplatsen.

## Viktiga händelser under året

- 176 granskade avtalsleverantörer
- 251 bakgrundskontrollerade underentreprenörer
- 8 arbetsplatskontroller





# Ett arbetsliv med framtidsperspektiv

Vacse ser ett stort värde i att skapa förutsättningar för att våra medarbetare stannar länge hos oss. Därför lägger Vacse stor vikt vid att vara en flexibel arbetsgivare, erbjuda kompetensutveckling och se till att medarbetarna trivs och har roligt tillsammans.

## Ett långsiktigt arbetsliv är ett hållbart arbetsliv

Som långsiktig ägare av fastigheter med samhällskritiska funktioner är det affärskritiskt att Vacse har kompetenta och engagerade medarbetare med förmåga att etablera goda och varaktiga relationer med såväl hyresgäster som andra intressenter. Låg personalomsättning är en del av Vacses affärsmodell och varje enskild medarbetares erfarenhet utgör vår ryggrad.

Sedan 2018 tillämpar Vacse ett incitamentsprogram där ägarna och medarbetarna har samma finansiella mål. Det innebär att medarbetarnas trygghet och engagemang ökar i takt med att ägarnas mål uppfylls, vilket är viktigt för att trygga kompetensförsörjningen framåt. Under 2024 beslutades om ett ytterligare incitamentsprogram för alla medarbetare med en tydlig koppling till Vacses färdplan mot klimatneutral värdekedja.

## Stolta och motiverade medarbetare

Medarbetarnas kompetens och engagemang är en av Vacses framgångsfaktorer. Vacses medarbetare uppmuntras därför till att vidareutbilda sig genom kurser, seminarier, konferenser och liknande.

För att främja ett mer dynamiskt arbetsklimat arbetar Vacse aktivt med att vara en attraktiv arbetsplats som präglas av öppenhet, jämställdhet, mångfald och inkludering. Det ska vara kul och utvecklande att jobba på Vacse.

Rekrytering och befordran sker uteslutande utifrån kvalifikationer för arbetet och utan hänsyn till härkomst, ålder, nationellt ursprung, sexuell läggning, kön, politisk övertygelse, medlemskap i fackförening, civilstånd eller funktionsvariation som inte hindrar arbetsuppgiften. Mot bakgrund av att vissa av Vacses hyresgäster hanterar skyddsvärd information och det finns höga krav på

säkerhet i fastigheterna, görs en noggrann riskbedömning av potentiella medarbetare. Förutom säkerhetsprövning genomförs även en djupintervju med psykolog.

På Vacse lägger vi stor vikt vid att samtliga medarbetare ska vara väl insatta i kärnverksamheten. Därför närvarar hela företaget vid spadtåg och invigningar. Bolagsekonomer följer med på besiktningar och hållbarhetsavdelningen medverkar på husmöten. Varje kvartal avsätts tid för genomgång av alla fastigheters ekonomiska och hållbarhetsmässiga nyckeltal där alla har möjlighet att delta. Alla våra medarbetare ska ha kännedom om hela vår affär 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 sjukvårdsför säkring. Försäkringen möjliggör att i tidigt stadium 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 322 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

## Fortsatta höghöjdsutmaningar

Under hösten 2024 fortsatte Vacses utmaningar på högre höjder (2023 bestegs Kebnekaise). Den här gången var det dags att ta sig an Lofotens berg. Under en vecka i augusti begav sig Vacse till ögruppen i Nordnorge för att bestiga Svolvegeita och Festvågind med en fantastisk utsikt från toppen. En mycket uppskattad resa med magisk natur.



Scanna QR-koden för att ta del av den makalösa utsikten från Festvågind.



# Styrning och rapportering



Förvaltningsberättelse .....	43
Risk och riskhantering .....	47
Bolagsstyrningsrapport .....	50
Styrelse och revisorer .....	52
Ledning och ägare .....	53
Koncernens räkningar .....	54
Moderbolagets räkningar .....	58
Noter .....	62
Revisionsberättelse .....	79
Flerårsöversikt .....	82
Alternativa nyckeltal .....	83



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Vacse AB (publ), organisationsnummer 556788–5883, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2024.

## Verksamheten

Vacse är ett fastighetsbolag inriktat på långsiktigt ägande av samhällsfastigheter med offentliga hyresgäster. Vacse ägs av sju svenska pensionsstiftelser och ägde per årsskiftet 24 (23) fastigheter med ett marknadsvärde om cirka 10,3 (9,8) mdkr. Vacse har emitterat obligationer som är noterade på Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I början av april emitterade Vacse en ny 5-årig grön obligation om 500 mkr. Likviden användes till återköp och hantering av slutförfall av den obligation om totalt 500 mkr som förföll i juni 2024.

I maj färdigställde Vacse Norrköpings nya tingsrätt. Fastigheten Skepparen 1 är belä-

gen invid Norra Promenaden i Norrköping, omfattar cirka 4 800. 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. Vacse förvärvar fastigheten vid färdigställandet vilket planeras till 2027. 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 kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Guld version 4.0.

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

I december förvärvade Vacse fastigheten Supernovan 1 i Huddinge söder om Stockholm. Fastigheten omfattar ca 6 200 kvm och är fullt uthyrd till Polismyndigheten. Det återstår ca 11 år på innevarande hyresperiod.

## Kriget i Ukrainas, inflationens och ränteutvecklingens påverkan på verksamheten

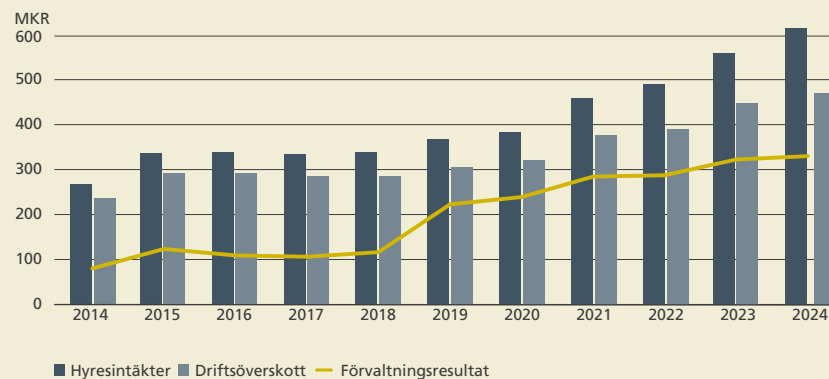
Rysslands invasion av Ukraina i februari 2022 och centralbankernas expansiva penningpolitik under pandemin hade initialt en inflationsdrivande effekt vilket lett till väsentligt högre marknadsräntor. Kriget i Ukraina har också medfört högre energipriser som en följd av minskad energiimport av EU-länder från Ryssland. Inflationen har under året normaliserats och är nu i nivå med Riksbankens mål om 2 procent. Det har medfört att Riksbanken under året succesivt

sänkt styrräntan vilket lett till sänkta marknadsräntor.

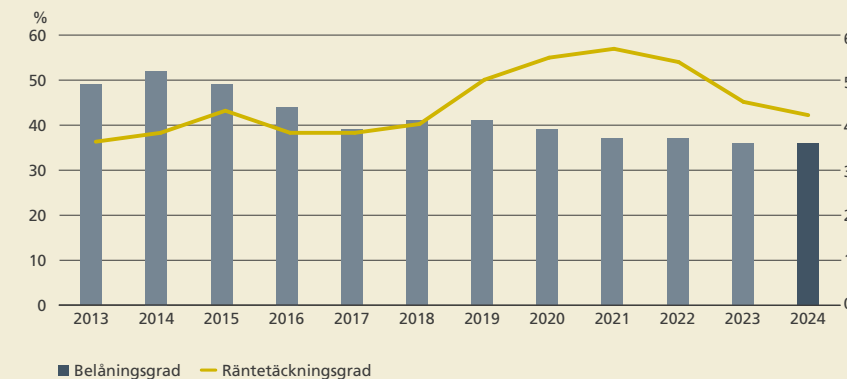
Påverkan på Vacses affärsverksamhet av högre räntor och energipriser har under året varit relativt begränsad. Den höga inflationen under föregående år har medfört att KPI-indexerade hyror räknats upp vilket kompenserat för högre ränte-, energi- och driftkostnader under året. Då ca 99 % av Vacses hyresflöden kommer från offentliga parter bedöms betalningskapaciteten som mycket god.

Vacse har drygt 80 % av sina räntekostnader bundna via fastränteobligationer och räntederivat i form av swappar. Den genomsnittliga räntebindningstiden är 3,9 år och swapparnas förfalloprofil är relativt jämt spridd under perioden ett till tio år. Under 2025 förfaller

## Hyresintäkter, driftsöverskott och förvaltningsresultat



## Belånings- och räntetäckningsgrad





endast ca 11 % 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 48 presenteras en känslighetsanalys av olika värderingskomponenters effekt på marknadsvärdet av Vacses fastighetsportfölj.

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](http://www.vacse.se).

Hållbarhetsarbetet styrs och bedrivs utifrån tre övergripande områden: Ansvarsfullt 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 är sedan 2017 miljöcertifierat enligt ISO 14001:2015 och sedan 2018 medlem i FNs Global Compact. Vid årsskiftet

var 97 % av fastigheterna certifierade. Under 2021 klimatriskinventerade Vacse hela fastighetsbeståndet.

Antalet anställda vid årets utgång uppgick till 19 personer (16), 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 (2,5) 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.

### Grön finansiering

Under året har Vacse emitterat gröna obligationer under ett grönt ramverk från 2021 som möjliggör för Vacse att under det ordinarie MTN-programmet. Ramverket beskriver vilka hållbarhetskrav som ställs på fastigheter och projekt som kan finansieras med kapital från gröna obligationer. I början av 2025 uppdaterade Vacse, i samarbete med Handelsbanken, ramverket för gröna obligationer. Ramverket har även granskats av det oberoende analysinstitutet Systainalytics. Läs mer om Vacses hållbarhetsarbete och gröna obligationer på sidorna 15-16.

Av Vacses räntebärande skulder var 95 % 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 500 mkr, vilket skedde i april med en löptid om 5 år. Likviden användes för hantering av obligationsförfall om 500 mkr.

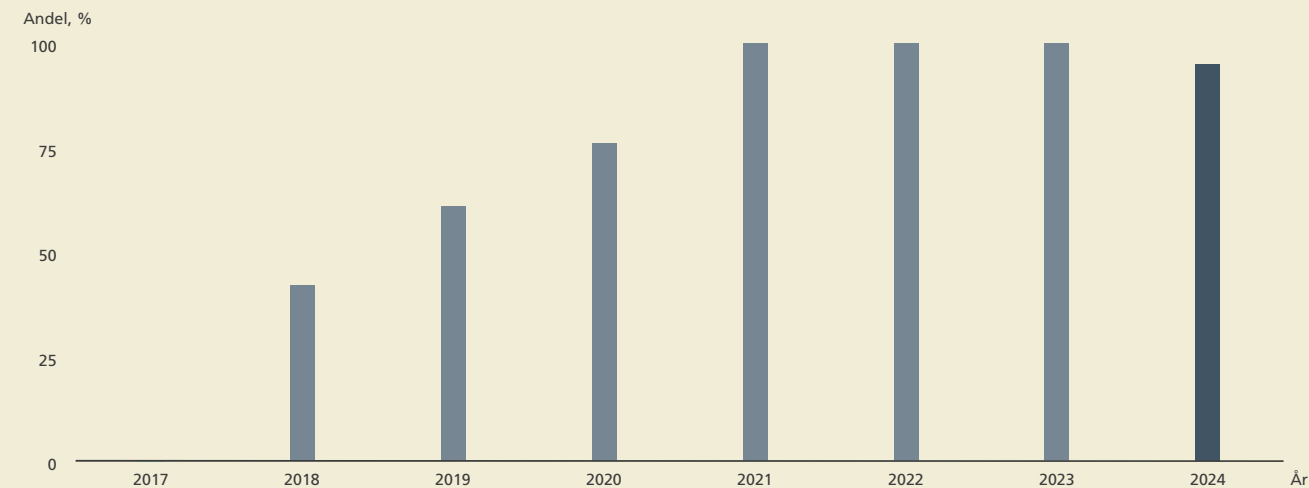
Vacse har även en revolverande kreditfacilitet hos Handelsbanken om 700 mkr med en återstående löptid om knappt tre år. Utnyttjande av faciliteten kan göras grönt om likviden allokeras till kvalificerande tillgångar enligt Handelsbankens kriterier, vilka är i linje med Vacses gröna ramverk för obligationer, och ger då en lägre marginal om 0,05 %-enheter. Per årsskiftet var 200 mkr av kreditfaciliteten utnyttjat. Denna kortfristiga finansiering är inte grön.

## Ränte- och kapitalbindning

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 ränteswaparna vilka dock ej inkluderar någon kreditmarginal då dessa handlas utan marginal.

## Andel grön finansiering





## Eget kapital

Förutom av externt kapital finansieras Vacse via ägarna av eget kapital. Eget kapital uppgick den 31 december 2024 till 5 577 mkr (5 311).

## Räntebärande skulder

Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgår till 3 702 mkr (3 241). Totalt har Vacse utestående obligationer under sitt MTN-program om 2 550 mkr (2 550) 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 långgivare. 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, samt amortering av utnyttjad del av kreditfaciliteten.

Vacse har en revolverande kreditfacilitet om 700 mkr. Utnyttjat per balansdagen är 200 mkr. Den återstående löptiden är knappt tre år.

I början av april emitterade Vacse en ny 5-årig grön obligation om 500 mkr. Likviden användes till återköp och slutförfall av den obligationen om totalt 500 mkr med förfall i juni 2024.

Belåningsgraden i koncernen uppgick till 36 % (36) och andel säkerställd skuld till 11 % (12).

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 % (2,4). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Vacses totala räntekostnad med +7 mkr och en sänkning med en procentenhet med –7 mkr, beaktat ränteswappar.

## Likvida medel

Koncernens likvida medel och finansiella placeringar uppgick per 31 december till 249 mkr (280). Utöver detta finns outnyttjade kreditfaciliteter om 500 mkr (700).

## Räntederivatinstrument

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 2 965 mkr (2 690) 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, 145 mkr (179), löses successivt upp och resultatförs fram till derivatens slutdatum. Vid förfallotidpunkten kommer värdet på derivaten att vara noll. Kupongräntan redovisas löpande inom räntenettet.

## Kreditrating

Vacse har sedan oktober 2018 en officiell "Investment grade rating" från Nordic

Credit Rating (NCR) med betyget A–"Stable outlook". Ratingen är ett viktigt verktyg i företagets målsättning att uppnå ännu mer fördelaktiga förutsättningar för finansiering.

Svensk kapitalmarknad är idag en viktig finansieringskälla för Vacse. Den höga ratingen har medfört 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 karakteristika sörjer för att den bilden upprätthålls:

Vacse ägs av långsiktigt pensionskapital med långa framtida åtaganden.

En konservativ belåningsgrad under eller kring 40 % som enligt finanspolicyn 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 9,6 år och endast 16 % 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 1,1 räknat som genomsnittlig återstående löptid om 9,6 år och 98,9 % 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 nettoredovisas i balansräkningen när legal kvittningsrätt föreligger.

Årets aktuella skatt uppgår till –22 mkr (–25). Uppskjuten skatt uppgår till –73 mkr (+54).

## Moderbolaget

Vacse AB (publ) ("Moderbolaget") ansvarar för förvaltningsverksamheten samt lednings- och styrelsearbete i dotterbolagen. Moderbolaget är också ansvarigt för all finansiell verksamhet såsom concernrapportering, finansiering och finansiell riskhantering. Omsättningen i moderbolaget, som består av arvoden från dotterbolag, uppgick under året till 46 mkr (41). Periodens resultat efter skatt uppgick till 185 mkr (84). Räntenettet består av ränteintäkter från dotterbolag om 216 mkr (196), övriga ränteintäkter 6 mkr (6) samt externa räntekostnader om 103 mkr (91). 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. EU lämnade dock i februari 2025 ett omnibusförslag kopplat till CSRD som bl a innehåller förslag på höjda tröskelvärden samt ändringar i första tidpunkt för CSRD-rapportering. Vacse följer utvecklingen kring detta förslag men kommer inte slå av på takten utan fortsätta sitt hållbarhetsarbete mot uppsatta klimatmål.

## Vinstdisposition

### Årsstämman har att behandla

Balanserade vinstmedel	2 268 239 377 kr
Årets resultat	184 948 190 kr
<b>Summa</b>	<b>2 453 187 567 kr</b>

### Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägare, 110,00 kronor per aktie	110 000 000 kr
Överförs i ny räkning	2 343 187 567 kr
<b>Summa</b>	<b>2 453 187 567 kr</b>

## 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 2024 till 249 mkr och koncernen förväntas under 2025 att generera ett positivt kassaflöde. Koncernens soliditet uppgår enligt årsredovisningen till 51 % 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 31-41 samt 85-91 i denna års- och hållbarhetsredovisning.



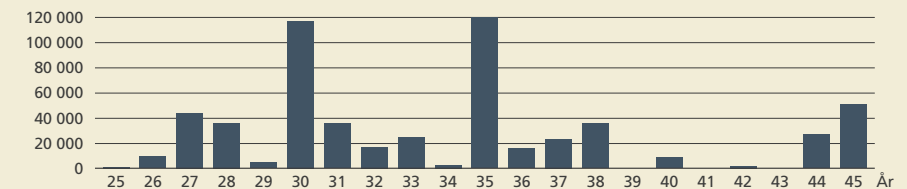


# Risk och riskhantering

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
<b>Hyresintäkter</b> – 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.
<b>Hyresintäkter</b> – 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 9,6 år. Genom indexering av hyran kopplad till den årliga förändringen i konsumentprisindex ges ett stabilt och förutsägbart framtida hyresflöde.
<b>Hyresintäkter</b> – 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 9,6 år. Cirka 16 % av Vacses hyresflöde kommer från avtal som förfaller inom fem år. Vacse har en jämn förfallostruktur över tiden och en god framförhållning 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****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.



STYRNING OCH RAPPORTERING → RISK OCH RISKHANTERING

Forts. Verksamhetsrisker

RISK	BESKRIVNING AV RISK/MÖJLIGHETER	HANTERING
<b>Fastighetskostnader</b>	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.

<b>Projektutveckling</b>	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.
--------------------------	--	--

<b>Fastigheternas värdeförändring</b>	Vacse redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde enligt redovisningsstandarderna 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.	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.
---------------------------------------	---	--

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERING		RESULTATEFFEKT FASTIGHETS- VÄRDERING, MKR
	FÖRÄNDRING +/-	
Direktavkastningskrav restvärde	0,5 procentenhet	-870 / +1 062
Driftnetto	5,0 procent	+483 / -483
Kalkylränta driftnetto	0,5 procentenhet	-92 / +96
Vakansgrad	1 procentenhet	-126

RISK	BESKRIVNING AV RISK/MÖJLIGHETER	HANTERING
<b>Förlust av konfidentiell information och dataintrång</b>	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.	Vacse lagrar endast data hos externa parter med mycket hög återkomstsäkerhet och har således ingen egen server för datalagring. Vacses externa leverantör för IT-support är certifierad enligt ledningssystem för informations säkerhet 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.

<b>Övriga verksamhetsrisker</b>	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.	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.
		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.





## Finansiella risker

RISK	BESKRIVNING AV RISK/MÖJLIGHETER	HANTERING
<b>Finansiering</b>	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 var utnyttjad med 200 mkr. Vacse har inget refinansieringsbehov före maj 2026 då ett obligationslån om 600 mkr förfaller. Det kan hanteras av den outnyttjade revolverande kreditfaciliteten och nettoförfall noll under 2025.
<b>Ränta</b>	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 stabilt och mer förutsägbart finansnetto.  Vacse har ca 80 % av sina räntekostnader bundna via fastränteobligationer och räntederivat i form av swappar.  Den genomsnittliga räntebindningstiden är ca 3,9 år och swapparnas förfalloprofil är relativt jämt spridd under perioden ett till tio år. Under 2025 förfaller endast 11 % av den totala swapvolymen.
<b>Motpart</b>	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 värde.	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.
<b>Likviditet</b>	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 nyttjad med 200 mkr samt 249 mkr i likvida medel.

## Hållbarhetsrisker

RISK	BESKRIVNING AV RISK/MÖJLIGHETER	HANTERING
<b>Miljö</b>	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.
<b>Klimatförändringar – Fysiska risker</b>	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. Klimatrisikinventeringen 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. Klimatrisikbedömningar är också en integrerad del vid förvärvsbesiktningar.
<b>Klimatförändringar – Omställningsrisker</b>	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.
<b>Efterlevnad av uppförandekod</b>	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 avtalstroheten 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 (rättestående 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 (rättestående 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 aktieäggande

Vacses aktieägare är svenska pensionsstiftelser och finns beskrivna under "Ägare" på sidan 53.

## 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 2024 hölls den 15 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 Höglom, Magnus Jarlén, Daniel Jönsson, Niclas Lemne, Per-Arne Rudbert och Martin Ros.
- Omval av revisionsbolag: Grant Thornton Sweden AB med Mikael Östblom som huvudansvarig revisor.
- Årsstämma 2025 kommer att hållas den 8 maj 2025 kl 9:00.

## Styrelsen

Styrelsen bestod per den 31 december av åtta ledamöter, listade under "Styrelse och revisorer" på sidan 52. 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 2024 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, ett hållbarhetsutskott 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.

## 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. I utskottet ingår Per-Arne Rudbert och Magnus Jarlén.

## Ersättningsutskott

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 Höglom och Niclas Lemne.

## Hållbarhetsutskott

Under 2024 inrättade styrelsen ett hållbarhetsutskott med Syftet är att stödja och stärka det strategiska hållbarhetsarbetet avseende arbetsmodeller och rapportering. Utskottet består av Martin Ros, Magnus Jarlén och Per-Arne Rudbert.

## 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.



## Styrelsens arbetsår

### November

- Resultatutfall
- Affärsläge
- Finansieringsfrågor & risker
- Organisationsfrågor
- Förvaltningsfrågor
- Budget för kommande år

### September

#### STRATEGIDAG

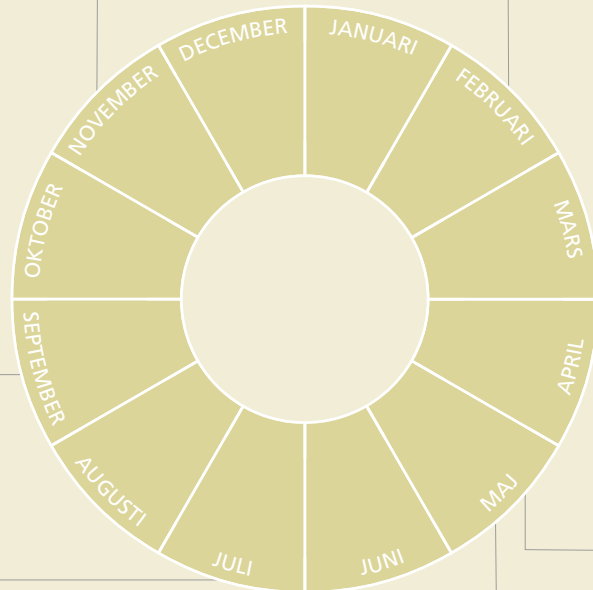
- Resultatutfall
- Affärsläge
- Finansieringsfrågor & risker
- Organisationsfrågor
- Förvaltningsfrågor
- Prognos
- Fördjupade strategidiskussioner

### Juli

- Halvårsrapport

### Maj

- Resultatutfall
- Affärsläge
- Finansieringsfrågor & risker
- Organisationsfrågor
- Förvaltningsfrågor



### Februari

- Resultatutfall
- Affärsläge
- Finansieringsfrågor & risker
- Organisationsfrågor
- Förvaltningsfrågor

### Mars

- Årsredovisning & revisionsrapporter
- Affärsläge
- Finansieringsfrågor & risker
- Organisationsfrågor
- Förvaltningsfrågor

### Maj

#### KONSTITUERANDE MÖTE

- Styrelsens arbetsordning
- Styrelseutskott
- Firmateckning, besluts- & attesträtt
- Uppdatera policyer

### 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, policyer och riktlinjer. Denna rapport om Vacses interna kontroll avser Vacses finansiella rapportering.

### Kontrollmiljö

Den interna kontrollen bygger på dokumenterade policyer, 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 policyer 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

Vacses 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 Höglblom**  
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 VD Fredrik Linderborg, fastighets- och hållbarhetschef Sara Jägermo och finanschefen Henrik Molin. 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 90 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 %
<b>Totalt</b>	<b>1 000 000</b>	<b>100,0 %</b>



# Koncernens resultaträkning

BELOPP I TKR	NOT	2024	2023
Hysesintäkter	3	615 494	559 421
Fastighetskostnader	4, 6	-144 664	-110 826
<b>Driftöverskott</b>		<b>470 830</b>	<b>448 595</b>
Central administration	2, 5, 6, 7	-38 140	-35 244
<i>Räntenetto</i>	8		
Finansiella intäkter		6 706	6 538
Externa räntekostnader och liknande poster		-103 354	-91 595
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>336 043</b>	<b>328 293</b>
<i>Värdeförändringar</i>			
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	10	159 340	-378 416
Räntederivat, orealiserat	14	-33 985	-137 822
<b>Resultat före skatt</b>		<b>461 398</b>	<b>-187 945</b>
Skatt	9	-95 011	26 262
<b>Årets resultat</b>		<b>366 388</b>	<b>-161 683</b>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

## Kommentarer koncernens resultaträkning

### 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 ränte- derivat om -34,0 mkr (-137,8).

### Hysesintäkter

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).

### Fastighetskostnader

Driftkostnaderna ökade med 30,5 % och uppgick till 144,7 mkr (110,8). Ökningen förklaras av tillträden av förvärvade fastigheter samt högre driftskostnader till följd av planerade reparationer. Driftöverskottet uppgick till 470,8 mkr (448,6), vilket innebar en överskottsgrad om 76,5 % (80,2). Vacse erhöll föregående år ett elstöd till ett belopp om 7 mkr vilket påverkade periodens resultat 2023.

### Centrala kostnader

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick till 38,1 mkr (35,2). Antalet anställda per 31 december uppgick till 19 personer (16).

### 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.

### Skatt

Vacse redovisade för perioden en skatt om -95,0 mkr (26,3), varav årets aktuell skatt uppgår till -21,5 (-27,4) och uppskjuten skatt uppgår till -73,5 (53,7). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 905,2 mkr (829,2). 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	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	10	10 305 000	9 751 830
Övriga materiella anläggningstillgångar	11	3 229	2 271
Nyttjanderätt, leasingavtal	7	734	2 002
Räntederivat	14	144 915	178 900
Finansiella anläggningstillgångar	12	1 341	1 221
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 455 219</b>	<b>9 936 224</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>	14		
Kundfordringar		2 759	10 125
Övriga fordringar		38 591	26 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 795	25 983
Likvida medel		249 306	280 331
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>313 451</b>	<b>342 542</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 768 670</b>	<b>10 278 766</b>

BELOPP I TKR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	15		
Aktiekapital		5 000	5 000
Övrigt tillskjutet kapital		2 259 000	2 259 000
Balanserat resultat inklusive årets resultat		3 313 393	3 047 006
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 577 393</b>	<b>5 311 006</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	14		
Uppskjutna skatteskulder	9	905 198	829 245
Övriga avsättningar	13	1 341	1 221
Räntebärande skulder	16	3 702 000	3 240 434
Leasingskuld	7	–	316
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 608 539</b>	<b>4 071 216</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	14		
Räntebärande skulder	16	238 750	538 750
Leverantörsskulder		15 067	50 038
Övriga skulder		56 676	27 987
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	272 245	279 769
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>582 738</b>	<b>896 544</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 768 670</b>	<b>10 278 766</b>

## Kommentarer koncernens balansräkning

Koncernen ägde per 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 värdeförändringar uppgick under året till 159,3 mkr (–378,4). Under året har Vacse tillträtt en fastighet Supernovan 1 i Huddinge.

Eget kapital uppgick till 5 577,4 mkr (5 311,0). Under året har en utdelning gjorts om 100,0 mkr (100,0) till aktieägarna.

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

De räntebärande skulderna uppgick till 3 940,8 mkr (3 779,2). Totalt har Vacse utestående obligationer under sitt MTN-program om 2 550,0 mkr (2 550,0) med förfall från juni 2024 till april 2034. Samtliga utestående obligationerna är gröna och är noterade på Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List. I april emitterade Vacse en ny 5-årig grön

obligation om 500 mkr, till en marginal om 1,15 procent. Likviderna användes till ett återköp om 500 mkr av den obligation om totalt 500 mkr som förföll i juni 2024.

Belåningsgraden i koncernen uppgick till 36 % (36) och andel säkerställd skuld till 11,1 % (12,0).

För att uppnå finanspolicyns räntebindningsmål används räntederivatinstrument. I koncernen redovisas derivat löpande till

verkligt värde med värdeförändringen i resultaträkningen. Återstående värde på derivat 144,9 mkr (178,9), löses successivt upp och resultatförs fram till derivatens slutdatum. Vid förfallotidpunkten kommer värdet på derivaten att vara noll. Kupongröntan redovisas löpande i räntenettot.

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
<b>ingående balans per 1 januari 2023</b>	<b>5 000</b>	<b>1 759 000</b>	<b>3 308 689</b>	<b>5 072 689</b>
Utdelning, 100 kr/aktie	–	–	–100 000	–100 000
Erhållet aktieägartillskott	–	500 000	–	500 000
Årets resultat	–	–	–161 683	–161 683
<b>Utgående balans per 31 december 2023</b>	<b>5 000</b>	<b>2 259 000</b>	<b>3 047 006</b>	<b>5 311 066</b>
<b>ingående balans per 1 januari 2024</b>	<b>5 000</b>	<b>2 259 000</b>	<b>3 047 006</b>	<b>5 311 066</b>
Utdelning, 100 kr/aktie	–	–	–100 000	–100 000
Årets resultat	–	–	366 388	366 388
<b>Utgående balans per 31 december 2024</b>	<b>5 000</b>	<b>2 259 000</b>	<b>3 313 393</b>	<b>5 577 393</b>





# Koncernens rapport över kassaflödet

BELOPP I TKR	NOT	2024	2023
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		461 398	-187 945
<b>Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet</b>			
Avskrivningar på inventarier		451	-361
Marknadsvärdeförändring fastigheter		-159 340	378 416
Marknadsvärdeförändring finansiella instrument	10	33 985	137 822
Övrigt	14	26	-
Erhållen/betald skatt		-19 058	-24 734
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>317 462</b>	<b>303 198</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>			
Ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar		-1 934	-17 883
Ökning(+)/minskning(-) av kortfristiga skulder		-13 806	50 638
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>301 722</b>	<b>335 951</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av fastigheter	10	-329 288	-604 837
Investeringar i befintliga fastigheter	10	-64 708	-137 668
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-393 996</b>	<b>-742 505</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	16		
Upptagna lån		700 000	850 000
Amorterade lån		-538 750	-738 771
Lämnad utdelning		-100 000	-100 000
Erhållna aktieägartillskott		-	500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>61 250</b>	<b>511 229</b>
<b>Totalt kassaflöde</b>		<b>-31 026</b>	<b>104 676</b>
Ingående likvida medel		280 331	175 656
Utgående likvida medel		249 306	280 331
Erlagda räntor		-103 354	-91 595
Erhållna räntor		6 706	6 538

## Kommentarer koncernens kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 301,7 mkr (336,0).

Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -394,0 mkr (-742,5). Förvärvet av fastigheten Supernovan 1 har påverkat kassaflödet med -329,3 mkr (2023 förvärvades Guldfisken 2 och Götaland 9 vilket belastade kassaflöde med -604,8 mkr). Under året har investeringar i befintliga fastigheter gjorts vilket medfört ett negativ kassaflöde om 64,7 mkr.

Finansieringsverksamheten har ökat kassaflödet med 61,3 mkr (511,2), vilket förklaras av att Vacse under året lämnat utdelning om 100,0 mkr (100,0), erhållit ett aktieägartillskott om 0,0 mkr (500,0), emission av obligation 500,0 mkr (850,0), nyttjande av revolver 200,0 mkr (0,0), återköp av obligation om 0, 0 mkr (470,0) samt amorterat befintliga lån. Vacse har under året emitterat gröna obligationer till ett värde av totalt 500,0 mkr under befintligt MTN-program.

Totalt uppgår årets kassaflöde till -31,0 mkr (104,7).



STYRNING OCH RAPPORTERING → MODERBOLAGETS RÄKENSKAPER

# Moderbolagets resultaträkning

BELOPP I TKR	NOT	2024	2023
<b>Intäkter</b>	3	<b>46 192</b>	<b>41 350</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Personalkostnader	2	-29 735	-26 248
Övriga externa kostnader	5	-14 617	-14 768
Avskrivning inventarier	11	-105	-91
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 735</b>	<b>243</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>	8		
Resultat från andelar i koncernföretag		66 000	-20 483
Ränteutäkter och liknande resultatposter		222 360	202 416
Räntekostnader och liknande resultatposter		-103 095	-91 478
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>187 000</b>	<b>90 697</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Koncernbidrag		-2 052	-6 453
<b>Resultat före skatt</b>		<b>184 948</b>	<b>84 244</b>
Skatt	9	-	-105
<b>Årets resultat</b>		<b>184 948</b>	<b>84 140</b>



# Moderbolagets balansräkning

BELOPP I TKR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<strong>TILLGÅNGAR</strong>			
<strong>Materiella anläggningstillgångar</strong>			
Inventarier, verktyg och installationer	11	425	386
<strong>Finansiella anläggningstillgångar</strong>			
Andelar i dotterbolag	20	1 246 350	1 226 162
Fordringar hos koncernföretag	21	5 017 320	4 924 777
Andra långfristiga fordringar	12	1 341	1 221
<strong>Summa anläggningstillgångar</strong>		<strong>6 265 437</strong>	<strong>6 152 546</strong>
<strong>Omsättningstillgångar</strong>			
Skattefordringar		5 778	5 778
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 893	7 968
Likvida medel		249 306	280 331
<strong>Summa omsättningstillgångar</strong>		<strong>263 977</strong>	<strong>294 077</strong>
<strong>SUMMA TILLGÅNGAR</strong>		<strong>6 529 414</strong>	<strong>6 446 623</strong>

BELOPP I TKR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Aktiekapital (1 000 000 aktier à 5 kr)		5 000	5 000
Uppskrivningsfond		36 000	36 000
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>		<strong>41 000</strong>	<strong>41 000</strong>
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Övrigt tillskjutet kapital		2 259 000	2 259 000
Balanserat resultat		9 239	19 010
Årets resultat		184 948	84 140
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>		<strong>2 453 188</strong>	<strong>2 362 150</strong>
<strong>Summa eget kapital</strong>		<strong>2 494 188</strong>	<strong>2 403 150</strong>
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga avsättningar	13	1 341	1 221
Räntebärande skulder	16	3 702 000	3 240 750
Skulder till koncernföretag	21	51 092	220 307
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>3 754 433</strong>	<strong>3 462 278</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Räntebärande skulder	16	238 750	538 750
Leverantörsskuld		2 374	1 791
Övriga skulder		3 982	3 745
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	35 687	36 909
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>280 793</strong>	<strong>581 195</strong>
<strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>		<strong>6 529 414</strong>	<strong>6 446 623</strong>



# Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

BELOPP I TKR	AKTIEKAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	BALANSERADE VINSTMEDEL INKL. ÅRETS RESULTAT	TOTALT EGET KAPITAL
<b>ingående balans per 1 januari 2023</b>	<b>5 000</b>	<b>36 000</b>	<b>1 878 010</b>	<b>1 919 010</b>
Utdelning, 100 kr/aktie	–	–	–100 000	–100 000
Erhållet aktieägartillskott	–	–	500 000	500 000
Årets resultat	–	–	90 230	90 230
<b>Utgående balans per 31 december 2023</b>	<b>5 000</b>	<b>36 000</b>	<b>2 368 240</b>	<b>2 409 240</b>
<b>Ingående balans per 1 januari 2024</b>	<b>5 000</b>	<b>36 000</b>	<b>2 368 240</b>	<b>2 409 240</b>
Utdelning, 100 kr/aktie	–	–	–100 000	–100 000
Årets resultat	–	–	184 948	184 948
<b>Utgående balans per 31 december 2024</b>	<b>5 000</b>	<b>36 000</b>	<b>2 453 187</b>	<b>2 494 188</b>



STYRNING OCH RAPPORTERING → MODERBOLAGETS RÄKENSKAPER

# Moderbolagets kassaflödesanalys

BELOPP I TKR	NOT	2024	2023
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner		187 000	90 697
<b>Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet</b>			
Avskrivningar på inventarier	11	105	91
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		120	152
Betald skatt		0	-2 925
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>187 225</b>	<b>88 015</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>			
Ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar		-6 704	15 852
Ökning(+)/minskning(-) av kortfristiga skulder		-163 839	116 079
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>16 682</b>	<b>219 946</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterbolag		25	-
Förändring av långfristiga fordringar		-92 782	-607 241
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-92 807</b>	<b>-607 241</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	16		
Upptagna lån		700 000	850 000
Amorterade lån		-538 750	-738 792
Lämnade koncernbidrag		4 038	-6 453
Lämnad utdelning		-100 000	-100 000
Erhållet aktieägartillskott		-	500 000
Lämnat aktieägartillskott		- 20 188	-12 784
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>45 100</b>	<b>491 971</b>
<b>Totalt kassaflöde</b>		<b>-31 025</b>	<b>104 676</b>
Ingående likvida medel		280 331	175 656
Utgående likvida medel		249 306	280 331
Erlagda räntor		-103 095	-91 478
Erhållna räntor		222 360	202 416



## NOT 1 Redovisningsprinciper

### Allmänt och koncernen

Vacse AB (publ) med organisationsnummer 556788–5883, är ett svensktregistrerat 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 förvärvat 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 2025

För 2024 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

IFRS 18 Utformning och upplysningar i finansiella rapporter tillämplig för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027 eller senare. Standarden kommer att ersätta IAS 1 Utformningen av finansiella rapporter och införa nya krav som kommer att bidra till att uppnå jämförbarhet i resultatrapporteringen för liknande företag och ge användarna mer relevant information och transparens. IFRS 18 inte kommer att påverka redovisningen eller värderingen av poster i de finansiella rapporterna, dvs ej ha någon effekt på nettoresultatet. Ledningen kommer under 2025 att påbörja utvärdering av konsekvenserna av tillämpningen av den nya standarden.

### Fastställelse av årsredovisning

Årsredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 26 mars 2025. Resultat- och balansräkningarna kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 8 maj 2025. Vacses aktieägare har beslutat att hålla redovisningshandlingar och revisionsberättelse tillgängliga för aktieägarna fyra veckor före årsstämman 2025.

### 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 processer som förknippas med rörelse. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet. Eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvad 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



Forts. not 1

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 genomförs.

#### Verkligt värde

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40 och samtliga fastigheter är per 31 december 2024 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

<b>NIVÅ 1</b>	Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som Vacse har tillgång till vid värderingstillfället.
<b>NIVÅ</b>	Andra indata än de noterade priser som ingår i nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgångar och skulder.
<b>NIVÅ</b>	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. Vacsekoncernen 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



Forts. not 1

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. Räntekopongdelen 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 värderingskategorin 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. Leverantörsskuldernas 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 rapporteringsrekommendation 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.

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 förfallodagen (överkurs respektive underkurs).

Ränteswappar 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 inteckningar 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 lätt-nadsregel 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 62 bedöms inte få väsentlig effekt på moderbolagets ställning eller resultat.





## NOT 2 Uppgifter om anställda, personalkostnader och arvoden 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. Under 2024 beslutades om ett ytterligare incitamentprogram för alla medarbetare med en tydlig koppling till Vacses färdplan mot klimatneutral värdekedja,

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

MEDELANTALET ANSTÄLLDA, MODERBOLAGET TILLIKA KONCERNEN	2024	2023
Ledande befattningshavare	3	3
– varav kvinnor	1	1
Övriga anställda	15	13
– varav kvinnor	9	8
	<b>18</b>	<b>16</b>
BELOPP I TKR		
Löner och andra ersättningar		
Arvode till styrelsens ordförande	225	225
Arvoden till övriga styrelseledamöter	–	–
Ersättning och förmåner till verkställande direktör <sup>1)</sup>	2 580	2 348
Ersättning och förmåner till övriga ledande befattningshavare	3 505	3 152
Ersättning och förmåner till övriga anställda	10 578	9 009
Rörlig ersättning och förmåner till verkställande direktör	260	329
Rörlig ersättning och förmåner till övriga ledande befattningshavare	352	433
Rörlig ersättning och förmåner till övriga anställda	903	803
<b>Totalt</b>	<b>18 403</b>	<b>16 298</b>
Sociala kostnader inklusive löneskatt		
Styrelsens ordförande	71	71
Övriga ledamöter	–	–
Verkställande direktör	1 024	1 024
Övriga ledande befattningshavare	1 439	1 383
Övriga anställda	3 897	3 293
<b>Totalt</b>	<b>6 430</b>	<b>5 771</b>
Pensionskostnader		
Verkställande direktör	655	634
Övriga ledande befattningshavare	938	881
Övriga anställda	1 176	961
<b>Totalt</b>	<b>2 769</b>	<b>2 476</b>

1) Verkställande direktör har en uppsägningstid om 12 månader från bolagets sida (6 månader VD), inget avgångsvederlag utgår.

## NOT 3 Hyresintäkter

AVTALADE FRAMTIDA HYRESINTÄKTER, BELOPP I MKR	2024	2023
Avtalade hyresintäkter, inom 1 år	588	481
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 5 år	2 111	1 732
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	2 927	2 518
<b>Summa</b>	<b>5 626</b>	<b>4 731</b>

FÖRFALLOSTRUKTUR KONTRAKTERAD HYRA	2025	2026	2027	2028	2029	2030+	SUMMA
årshyra, mkr	0	9	44	35	4	497	589
Andel, %	0	2	7	6	1	84	100
Tkvm	0	5	17	11	1	186	220

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal.

24 fastigheter är återstående löptid mellan 1 och 25 år och den genomsnittliga löptiden uppgick till 9,6 år (9,9) vid årsskiftet.

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.

Förfallostrukturen avseende hyreskontrakten framgår av tabellen ovan. Koncernen har kommersiella hyresavtal avseende beståndet av förvaltningsfastigheter. För koncernens

De totala intäkterna för koncernen uppgick till 615,5 mkr (559,4). Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 28,3 mkr (28,7).

## NOT 4 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick 2024 till 144,7 mkr (110,8). 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 planerat underhåll samt

fastighetsförvärv och färdigställda projekt under 2024.

Driftkostnaderna uppgick till 121,7 mkr (90,4) under året. Driftöverskottet uppgick till 470,8 mkr (448,6), vilket innebar en överskottsgrad om 77 % (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 KOSTNADSERSÄTTNING, GRANT THORNTON	2024	2023
Revisionsuppdrag	804	800
Övriga tjänster	33	110
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	172	170
Skatterådgivning	9	8
Granskning av Hållbarhetsrapport	80	80
Granskning av bolagsstyrning	10	10
<b>Totalt</b>	<b>1 108</b>	<b>1 178</b>

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 genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget innebär andra kvalitetsäkrings-tjänster 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 central administration**Rörelsens kostnader fördelade på kostnadslag**

BELOPP I TKR	KONCERNEN	
	2024	2023
<b>Fastighetskostnader</b>		
Driftkostnad	-72 210	-66 606
Reparationer och underhåll	-43 204	-17 849
Fastighetskatt	-23 400	-20 413
Personalkostnader	-5 850	-5 958
<b>Summa</b>	<b>-144 664</b>	<b>-110 826</b>

BELOPP I TKR	KONCERNEN	
	2024	2023
<b>Central administration</b>		
Personalkostnader	-23 885	-20 290
Lokalkostnader	-769	-702
Revisionsarvoden	-804	-800
Förvaltningskostnader	-7 303	-6 258
Konsultarvoden	-3 642	-5 524
Avskrivningar	-1 738	-1 670
<b>Summa</b>	<b>-38 141</b>	<b>-35 244</b>

Samtliga fastighetskostnader är hänförliga till hyresgenererande enheter.

**NOT 7** Leasingavtal**Leasingavtal, nyttjanderätt**

BELOPP I TKR	KONCERNEN	
	2024	2023
<b>Leasingavtal, nyttjanderätt ingående balans</b>	2 022	3 232
Nyanskaffningar	291	316
Avyttring	–	–
Årets avskrivning	–1 579	–1 526
<b>Leasingavtal, nyttjanderätt utgående balans</b>	<b>734</b>	<b>2 022</b>

Utgående leasingkulld per sista december 2024 är 734 tkr (2 022) varav 124 tkr (1 706) redovisas som kortfristig skuld.

med –20 tkr (–20). Det totala kassautflödet för leasingavtalen är 1 570 tkr (1 570).

Under året har nyttjanderätten skrivits av med 1 579 tkr (1 526). Finansnettot har påverkats

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

**Löptidsanalys leasingkulder**

De kvarstående odiskonterade leasingbetalningarna har följande förfalldatum:

**Odiskonterade leasingkulder per 31 december 2024**

Återstående tid mindre än 1 år	124
Återstående tid mellan än 1–5 år	610
Återstående tid mer än 5 år	–
<b>Summa</b>	<b>734</b>

**NOT 8** Finansiella intäkter och kostnader

BELOPP I TKR	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Ränteintäkter, övriga	6 706	6 538	6 526	6 370
Ränteintäkter, koncernbolag	–	–	215 833	196 045
Resultat från andelar i koncernföretag	–	–	66 000	36 500
<b>Summa</b>	<b>6 706</b>	<b>6 538</b>	<b>288 359</b>	<b>238 916</b>
Räntekostnader, övriga	–103 354	–91 595	–103 095	–91 478
Resultat från andelar i koncern företag	–	–	–	–56 983
<b>Summa</b>	<b>–103 354</b>	<b>–91 595</b>	<b>–103 095</b>	<b>–148 461</b>

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 66,0 mkr (36,5) avser erhållen utdelning från dotterbolag samt nedskrivning av aktier i dotterbolag om 0,0 mkr (–57,0).

**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	
	2024	2023	2024	2023
<b>Aktuell skattekostnad</b>				
Skatt på årets resultat	-21 457	-27 146	-	-
Skatt på tidigare års resultat	-	-148	-	-
<b>Summa aktuell skatt</b>	<b>-21 457</b>	<b>-27 294</b>	-	-
<b>Uppskjuten skattekostnad eller skatteintäkt</b>				
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-1 630	398	-	-105
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i finansiella derivat	7 001	28 391	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	-78 861	24 768	-	-
Uppskjuten skatt avseende leasing	-63	0	-	-
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<b>-73 554</b>	<b>53 556</b>	-	<b>-105</b>
<b>Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt</b>	<b>-95 011</b>	<b>26 262</b>	-	<b>-105</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

BELOPP I TKR	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
<b>Resultat före skatt</b>	461 398	-187 945	184 948	84 244
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 % (20,6)	-95 048	38 717	-38 099	-17 354
Ej avdragsgilla kostnader	-30 277	-50	-91	-121
Ej avdragsgill nedskrivning på aktier i dotterbolag	-	-	-	-11 739
Ej skattepliktig utdelning från dotterbolag	13 596	-	13 596	7 519
Ej avdragsgill ränta	-	-3 613	-	-
Räntenetto, koncernutjämnning	26 562	-	24 568	21 485
Utnyttjande av tidigare ej balanserat underskott	1 532	1 238	-	105
Värdeförändringar som ej givit upphov till uppskjuten skatt	-11 502	-11 479	-	-
Övriga skattemässiga justeringar	126	1 598	26	-
Justering aktuell skatt från tidigare år	-	-148	-	-
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-95 011</b>	<b>26 262</b>	<b>0</b>	<b>-105</b>
Effektiv skattesats	20,6 %	14,0 %	0 %	0 %



Forts. not 9

## Temporära skillnader i balansräkningarna

BELOPP I TKR	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
<b>Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag</b>				
Vid årets ingång	7 614	7 216	–	105
Förvärvad uppskjuten skatt	–	–	–	–
Redovisat i årets resultat	–1 868	398	–	–105
<b>Vid årets utgång</b>	<b>5 746</b>	<b>7 614</b>	<b>–</b>	<b>0</b>
<b>Uppskjuten skattefordran hänförlig till räntederivat</b>				
Vid årets ingång	–36 854	–65 245	–	–
Redovisat i årets resultat	7 001	28 391	–	–
<b>Vid årets utgång</b>	<b>–29 853</b>	<b>–36 854</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld hänförlig till fastigheter</b>				
Vid årets ingång	–799 923	–822 131	–	–
Förvärvade tillgångar		–3 021	–	–
Redovisat i årets resultat	–81 023	25 229	–	–
<b>Vid årets utgång</b>	<b>–880 946</b>	<b>–799 923</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld hänförlig till leasing</b>				
Vid årets ingång	–83	–82	–	–
Redovisat i årets resultat	–63	–1	–	–
<b>Vid årets utgång</b>	<b>–146</b>	<b>–83</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Netto uppskjuten skatteskuld vid årets utgång</b>	<b>–905 198</b>	<b>–829 245</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

## 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 Fastighetsekonomi, 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 ortsprisanalys av gjorda jämförbara fastighetsköp.

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

+	Hyresinbetalningar
–	Driftsutbetalningar
=	<b>Driftnetto</b>
–	Investeringar
=	<b>Fastighetens kassaflöde</b>

## 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 marknadshyran. De externa värderarna bedömer också den långsiktiga vakansen i respektive fastighet. Hyresintäkterna marknadsanpassas 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. Investeringsbehovet bedöms även det utifrån aktuellt skick med tillägg för kommande projekt. Vacses mål att skapa en långsiktigt uthållig 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 rearänta, compensation för inflation samt ett riskillägg.

Då Vacses värderingsobjekt som regel har långa hyreskontrakt med hyresgäster som bedöms som mycket creditsäkra 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 bedömda marknadsmässiga avkastningskravet enligt ovanstående resonemang.



## STYRNING OCH RAPPORTERING → NOTER

Forts. not 10

SAMMANFATTNING	
Värdetidpunkt	31 december 2024
Uthyrningsbar area	220 tkvm
Verkligt värde	10 305 mkr
Kalkylperiod	Mellan 10 till 25 år
Ekonomisk uthyrningsgrad	100 %
Hyresvärde	640 mkr
Normaliserat driftnetto	Mellan 1 005 och 4 551 kr/kvm, vägt snitt 2 232 kr/kvm
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	Mellan 4,3 och 7,75 %, vägt snitt 5,10 %
Kalkylränta för nuvärdeberäkning av driftnetto	Mellan 5,1 och 7,5 %, vägt snitt 5,90 %
Kalkylränta för nuvärdeberäkning av restvärde	Mellan 6,3 och 9,9 %, vägt snitt 7,10 %
Inflationsutveckling	1 % år 2025 och därefter 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 10 305 mkr (9 752).

**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 värderingstekniker 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	-870 / +1 062
Driftnetto	5,0 %	+483 / -483
Kalkylränta för driftnetto	0,5 %-enhet	-92 / +96
Vakansgrad	1,0 %-enhet	-126

**Fastighetsbeståndets värde**

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde uppgår till 10 305 mkr (9 752).

Värdeförändringen för fastigheter ägda vid

årets utgång uppgår till 159,3 mkr (-378,4).

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 100 % (100). Koncernens verksamhet utgörs

av ett segment tillika klass samhällsfastigheter i Sverige.

KONCERNEN, BELOPP I TKR	2024	2023
<b>Ingående verkligt värde</b>	<b>9 751 721</b>	<b>9 345 171</b>
Årets investeringar i befintliga fastigheter	15 509	21 618
Årets investeringar i pågående nyanläggningar	49 167	116 050
Förvärv	329 264	647 297
Orealiserade värdeförändringar	159 340	-378 415
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>10 305 000</b>	<b>9 751 721</b>

**Taxeringsvärde**

KONCERNEN, BELOPP I TKR	2024	2023
Taxeringsvärde byggnad	1 935 000	1 820 000
Taxeringsvärde mark	343 296	333 696
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>2 278 296</b>	<b>2 153 696</b>

**NOT 11** Övriga materiella anläggningstillgångar**Inventarier**

BELOPP I TKR	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>				
Vid årets ingång	3 041	2 790	1 954	1 704
Nyanskaffningar	1 116	251	144	250
<b>Summa</b>	<b>4 157</b>	<b>3 041</b>	<b>2 098</b>	<b>1 954</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>				
Vid årets ingång	-1 568	-1 477	-1 568	-1 477
Årets avskrivningar	-105	-91	-105	-91
<b>Summa</b>	<b>-1 673</b>	<b>-1 568</b>	<b>-1 673</b>	<b>-1 568</b>
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>2 484</b>	<b>1 473</b>	<b>425</b>	<b>386</b>

**Förbättringsutgift på annans fastighet**

BELOPP I TKR	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>				
Vid årets ingång	1 064	1 064	-	-
Nyanskaffningar	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 064</b>	<b>1 064</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>				
Vid årets ingång	-265	-212	-	-
Årets avskrivningar	-53	-53	-	-
<b>Summa</b>	<b>-318</b>	<b>-265</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>746</b>	<b>799</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>3 229</b>	<b>2 271</b>	<b>425</b>	<b>386</b>

**NOT 12** Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar avser en kapitalförsäkring till förmån för Verkställande direktören, tecknad av företaget. Kapitalförsäkringen är värderad till verkligt värde.

Värdet per sista december är 1 341 tkr (1 221).

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. Försäkringen förväntas ge upphov till utflöde

från 2032. Avsättningarna säkerställs genom kapitalförsäkringar.

Värdet på kapitalförsäkringen 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 2,5 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 räntebindningstiden får vara minst 2 år och maximalt 10 år.

### Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet

#### Finansiella instrument 2024

BELOPP I TKR	FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE	FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE
<b>Tillgångar</b>		
Kundfordringar	2 758	–
Upplupna intäkter och övriga fordringar	2 549	–
Derivat	144 915	–
Likvida medel	249 306	–
<b>Summa tillgångar</b>	<b>399 528</b>	<b>–</b>
<b>Skulder</b>		
Långfristiga räntebärande skulder	–	3 702 000
Kortfristiga räntebärande skulder	–	238 750
Leverantörsskulder	–	15 067
Upplupna kostnader och övriga skulder	–	51 054
<b>Summa skulder</b>	<b>–</b>	<b>4 006 871</b>

#### Finansiella instrument 2023

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





## STYRNING OCH RAPPORTERING → NOTER

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 följer 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 2024 till 3 941 mkr (3 780).

Belåningsgraden i koncernen per sista december uppgår till 36 % (36). 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 marknadsräntor 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 3 165 mkr (2 690) och ett redovisat värde i balansräkningen om +144,9 mkr (+378,9). Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årsskiftet till 3,9 år (3,7) med hänsyn taget till effekt av räntederivat. En momentan ökning av marknadsräntan med 100 räntepunkter beräknas medföra en årlig kostnadsökning om 7,0 mkr (8,6), 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 2 759 tkr (10 125). 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
2025	738 750	238 750
2026	638 750	638 750
2027	1 353 750	1 353 750
2028	631 750	631 750
2029	531 750	531 750
2030	216 750	216 750
2031	129 250	129 250
2032	–	–
2033	–	–
2034	200 000	200 000
<b>Totalt</b>	<b>4 440 750</b>	<b>3 940 750</b>

**Ränteförfallostruktur**

ÅR BELOPP I TKR	BELOPP	GENOMSnittlig RÄNTA	ANDEL
Rörligt	900 750	8,39 %	23 %
2026	325 000	0,21 %	8 %
2027	275 000	0,33 %	7 %
2028	550 000	0,97 %	14 %
2029	340 000	0,53 %	9 %
2030	550 000	0,45 %	14 %
2031	300 000	2,50 %	8 %
2032	300 000	2,51 %	8 %
2033	200 000	2,76 %	5 %
2034	200 000	2,07 %	5 %
<b>Totalt</b>	<b>3 940 750</b>	<b>2,83 %</b>	<b>100 %</b>



## STYRNING OCH RAPPORTERING → NOTER

Forts. not 14

## Verkligt värde, ränteswappar

FÖRFALLOÅR	RÖRLIG RÄNTA, %		FAST RÄNTA, %		NOMINELLT BELOPP, TKR		VERKLIGT VÄRDE, TKR	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
2025	2,54	4,05	0,13	0,13	325 000	325 000	4 429	14 938
2026	2,54	4,05	0,21	0,21	325 000	325 000	10 841	19 989
2027	2,54	4,05	0,33	0,33	275 000	275 000	14 033	20 184
2028	2,54	4,05	0,97	0,44	550 000	350 000	26 835	29 144
2029	2,54	4,05	0,53	0,11	340 000	340 000	28 187	31 782
2030	2,54	4,05	0,45	0,45	550 000	550 000	59 569	62 897
2031	2,54	–	2,50	–	300 000	–	1 053	–
2032	2,54	–	2,51	–	300 000	–	1 938	–
2033	2,54	4,05	2,76	2,76	200 000	200 000	–1 969	–7 332
<b>Summa/snitt</b>	<b>2,54</b>	<b>4,05</b>	<b>1,02</b>	<b>0,45</b>	<b>3 165 000</b>	<b>2 690 000</b>	<b>144 916</b>	<b>178 900</b>

Räntebetalning sker kvartalsvis. En simulerad parallellförskjutning lika, medföra en omvärdering av Vacses räntederivat med 131,1 mkr med +1 %-enhet av de underliggande swapkurvorna skulle, allt annat (108,6).

## Odiskonterade kassaflöden för finansiella skulder och derivat

BELOPP TKR	NOMINELLT BELOPP	INOM 1 MÅN	INOM 1–3 MÅN	INOM 3–12 MÅN	INOM 1–5 ÅR	INOM 6–13 ÅR
<b>Räntebärande skulder</b>						
Obligationslån	2 550 000	–	–	–	2 350 000	200 000
Skuld till kreditinstitut	1 390 750	109 688	100 000	29 063	806 000	346 000
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>3 940 750</b>	<b>109 688</b>	<b>100 000</b>	<b>29 063</b>	<b>3 156 000</b>	<b>546 000</b>
<b>Ej räntebärande skulder</b>						
Leverantörsskulder	10 279	10 279	–	–	–	–
Upplupna kostnader och övriga skulder	51 054	31 759	4 581	13 679	1 035	–
<b>Summa ej räntebärande skulder</b>	<b>61 333</b>	<b>42 038</b>	<b>4 581</b>	<b>13 679</b>	<b>1 035</b>	<b>–</b>
<b>Räntebetalningar</b>						
Räntebetalningar	–	23 363	11 220	91 778	288 246	30 197
Derivat	–	–1 325	–10 855	–36 067	–106 145	–5 679
<b>Summa räntebetalningar</b>	<b>–</b>	<b>22 038</b>	<b>365</b>	<b>55 710</b>	<b>182 101</b>	<b>24 518</b>
<b>Summa betalningar av ränta och kapitalbelopp</b>	<b>4 002 083</b>	<b>173 763</b>	<b>104 946</b>	<b>98 452</b>	<b>3 339 136</b>	<b>570 518</b>

## Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2024-01-01	UPPTAGNA LÅN	AMORTERING AV SKULD	ICKE KASSAFLÖDESPÅVERKANDE				
				FÖRÄNDRINGAR I VERKLIGT VÄRDE	PERIODISERING ÖVER-/UNDERKURS	LEASING-AVTAL	OMRÄKNINGS-DIFFERENSER	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	1 229 500	200 000	–38 750	–	–	–	–	1 390 750
Övriga finansiella skulder	2 550 000	500 000	–500 000	–	–	–	–	2 550 000
Leasingskulder	–316	–	–	–	–	316	–	–
<b>Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b>	<b>3 779 184</b>	<b>700 000</b>	<b>–538 750</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>316</b>	<b>–</b>	<b>3 940 750</b>

## NOT 15 Eget kapital

## Aktiekapital

Aktiekapitalet var per 31 december 2024 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			
	2024	SNITTRÄNTA	2023	SNITTRÄNTA	2024	SNITTRÄNTA	2023	SNITTRÄNTA
<b>Långfristiga skulder</b>								
Säkerställt banklån	188 000	0,72 %	199 500	0,72 %	188 000	0,72 %	199 500	0,72 %
Säkerställt banklån	285 000	0,92 %	305 000	0,92 %	285 000	0,92 %	305 000	0,92 %
Säkerställt banklån	679 000	1,40 %	686 000	1,40 %	679 000	1,40 %	686 000	1,40 %
Obligationslån <sup>1)</sup>	2 550 000	<sup>1)</sup>	2 050 000	<sup>1)</sup>	2 550 000	<sup>1)</sup>	2 050 000	<sup>1)</sup>
<b>Summa</b>	<b>3 702 000</b>		<b>3 240 750</b>		<b>3 702 000</b>		<b>3 240 750</b>	
<b>Kortfristiga lån</b>								
Banklån	200 000	1,40 %	11 750	0,72 %	200 000	1,40 %	11 750	0,72 %
Säkerställt banklån	11 750	0,72 %	20 000	0,92 %	20 000	0,92 %	20 000	0,92 %
Säkerställt banklån	20 000	0,92 %	7 000	1,40 %	7 000	1,40 %	7 000	1,40 %
Säkerställt banklån	7 000	1,40 %	–	–	–	–	–	–
Obligationslån <sup>1)</sup>	–	–	500 000	<sup>1)</sup>	–	–	500 000	<sup>1)</sup>
<b>Summa</b>	<b>238 750</b>		<b>538 750</b>		<b>227 000</b>		<b>538 750</b>	
<b>1) Obligationslån under svenskt MTN-program</b>								
Rörlig del, nominellt (förfall 2024–06–03)						–	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 %	600 000	1,25 %
Rörlig del, nominellt (förfall 2027–04–06)					650 000	1,75 %	650 000	1,75 %
Rörlig del, nominellt (förfall 2029–04–19)					500 000	1,15 %	–	–
<b>Obligationslån</b>					<b>2 550 000</b>		<b>2 550 000</b>	
<b>Kreditfacilitet revolverande facilitet i svensk bank</b>								
Beviljat belopp					700 000	1,40 %	700 000	1,60 %
Utnyttjat belopp					–200 000	1,40 %	–	–
<b>Återstående kreditlöften</b>					<b>500 000</b>		<b>700 000</b>	

## Räntebärande skulder

BELOPP I TKR	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
<b>Vid årets ingång</b>	3 779 500	3 668 250	3 779 500	3 668 250
Nyupptagna lån	700 000	850 000	700 000	850 000
Lösen av obligation	–500 000	–700 000	–500 000	–700 000
Årets amortering	–38 750	–38 750	–38 750	–38 750
<b>Summa</b>	<b>3 940 750</b>	<b>3 779 500</b>	<b>3 940 750</b>	<b>3 779 500</b>

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 2024 var faktiskt utfall räntetäckningsgrad 4,3 gånger, soliditet 51,8 % och en belåningsgrad på 35,9 %.

**NOT 17** Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

BELOPP I TKR	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Upplupna räntekostnader	26 994	26 462	25 456	26 462
Förutbetalda hyresintäkter	213 781	202 978	–	–
Övriga poster	31 470	50 329	10 231	10 447
<b>Summa</b>	<b>272 245</b>	<b>279 769</b>	<b>35 687</b>	<b>36 909</b>

**NOT 18** Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

BELOPP I TKR	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>				
Fastighetsinteckningar för skulder i kreditinstitut	1 124 331	1 124 331	1 124 331	1 124 331
– varav inteckningar i dotterbolagens fastigheter	–	–	1 124 331	1 124 331
Aktier i dotterbolag	3 634 406	3 525 401	773 917	771 370
Strukturella internlån	–	–	1 318 690	1 318 690
<b>Totalt</b>	<b>4 758 737</b>	<b>4 649 732</b>	<b>3 216 938</b>	<b>3 214 391</b>
<b>EVENTUALFÖRPLIKTELSE</b>				
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 aktieägar-tillskott, 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. Moderbolaget har under året

fakturerat 46 192 tkr (41 350) till dotterbolagen avseende förvaltningsarvode. Långfristiga fordringar på dotterbolag upp går till 5 017 320 tkr (4 924 777) och långfristiga skulder till 51 092 tkr (220 307).

**NOT 20** Andelar i dotterbolag

BELOPP I MKR	2024	2023			
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Vid årets början	1 339 145	1 269 378			
Anskaffning	25	–			
Lämnat aktieägartillskott	20 164	69 767			
<b>Utgående balans</b>	<b>1 359 333</b>	<b>1 339 145</b>			
<b>Akkumulerade uppskrivningar</b>					
Vid årets början	40 000	40 000			
<b>Utgående balans 31 december</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>			
<b>Akkumulerade nedskrivningar</b>					
Vid årets början	–152 983	–96 000			
Årets nedskrivningar	–	–56 983			
<b>Utgående balans 31 december</b>	<b>–152 983</b>	<b>–152 983</b>			
<b>Summa redovisat värde</b>	<b>1 246 350</b>	<b>1 226 162</b>			
<b>DIREKTÄGDA DOTTERBOLAG</b>					
<b>BELOPP TKR</b>	<b>ORG. NR.</b>	<b>SÄTE</b>	<b>ÄGARANDEL %</b>	<b>2024 BOKFÖRT VÄRDE</b>	<b>2023 BOKFÖRT VÄRDE</b>
Vacse Häktet AB	556742-6787	Stockholm	100	278 089	278 089
Vacse Polishuset AB	556659-9808	Stockholm	100	121 721	121 721
Vacse Tingshuset AB	556866-3891	Stockholm	100	21 015	21 015
Vacse Komplementär AB	556866-2695	Stockholm	100	81	81
Vacse Hovrättstorget AB	556690-0659	Stockholm	100	155 500	155 500
Vacse Tvättbjörnen 1 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	180 453	175 546
Vacse Visby AB	556602-1688	Stockholm	100	80 937	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	9 572	150
Vacse Tvåan AB	559177-2883	Stockholm	100	8 050	8 050
Vacse Trean AB	559380-4353	Stockholm	100	12 334	8 485
Vacse Fyran AB	559472-8122	Stockholm	100	51	–
				<b>1 246 350</b>	<b>1 226 162</b>



## STYRNING OCH RAPPORTERING → NOTER

Forts. not 20

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
Vacse Supernovan Holding AB	559505-2589	Stockholm	100
Vacse Supernovan 1 AB	559016-9065	Stockholm	100

## NOT 21 Fordringar hos och skulder till koncernföretag

BELOPP I MKR	2024	2023
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	4 704 469	4 196 606
Tillkommande poster	92 543	606 882
Avgående poster	169 214	-99 019
<b>Utgående balans 31 december</b>	<b>4 966 226</b>	<b>4 704 469</b>

## NOT 22 Händelser efter årets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter årets utgång. EU lämnade dock i februari 2025 ett omnibusförslag kopplat till CSRD som bl a innehåller förslag på höjda tröskelvärden samt ändringar i första tidpunkt för CSRD-rapportering. Vacse följer utvecklingen kring detta förslag men kommer inte slå av på takten utan fortsätta sitt hållbarhetsarbete mot uppsatta klimatmål.

## NOT 23 Vinstdisposition

**Årsstämman har att behandla**

Balanserade vinstmedel, kr	2 268 239 377
Årets resultat, kr	184 948 190
<b>Summa, kr</b>	<b>2 453 187 567</b>

**Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:**

Utdelning till aktieägare, 110 kronor per aktie, kr	110 000 000
Överförs i ny räkning, kr	2 343 187 567
<b>Summa, kr</b>	<b>2 453 187 567</b>



## 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 26 mars 2025

**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 26 mars 2025  
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 2024 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 50 - 51.

Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 43-49 och 54 - 78 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 50 - 51.

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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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.

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 betydelsefulla 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 2024 till 10.305 Mkr, motsvarande ca 96 % av koncernens tillgångar. Värdeförändringar under året, redovisade i koncernens resultaträkning, uppgick till 159.3 Mkr. Samtliga fastigheters verkliga värde per 31 december 2024 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 62-64 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 – 41, 52–53 och 82 - 97. Det är styrelsen och verkställande direktören 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 skyldiga 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 och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU. 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 upplyser, 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 revisionsred 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 omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens 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.

- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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 åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

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 och verkställande direktörens förvaltning för Vacse AB (publ) för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 moderbolagets 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 eller verkställande direktören 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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 kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

#### Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 50 - 51 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 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 revisionsssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar 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, Grant Thornton Sweden AB, Box 7623, 103 94 Stockholm, utsågs till Vacse AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 15 maj 2024 och har varit bolagets revisor sedan 15 maj 2018.

Stockholm den 26 mars 2025

Grant Thornton Sweden AB

Mikael Östblom  
Auktoriserad revisor



## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
<b>BELOPP I TKR</b>					
Förvärv av och investering i fastigheter, tkr	393 996	742 505	415 248	698 431	319 783
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade, tkr	159 340	-378 416	5 673	1 053 524	318 166
Verkligt värde fastigheter, tkr	10 305 000	9 751 830	9 345 171	8 923 000	7 167 000
Genomsnittlig kontraktslängd, år	9,6	9,9	10,2	9,9	10,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100	100	100	100	100
Överskottsgrad, %	76	80	80	82	84
Fastighetsyta, tkvm	220	210	197	189	173
Belåningsgrad, %	36	36	37	37	39
Andel säkerställd skuld, %	11	12	13	14	15
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	4,6	5,5	5,8	5,6
Kapitalbindning, år	3,3	3,9	4,3	3,8	3,1
Räntebindning, år	3,9	3,7	4,0	4,6	5,3
Genomsnittlig ränta	2,7 %	2,4 %	1,9 %	1,7 %	1,8 %
Räntebärande skuld netto/EBITDA	8,5	8,5	9,7	9,5	9,4

Resultaträkning	2024	2023	2022	2021	2020
<b>BELOPP I TKR</b>					
Hysesintäkter	615 494	559 421	490 350	458 986	383 893
Fastighetskostnader	-144 664	-110 826	-99 990	-81 499	-62 966
<b>Driftöverskott</b>	<b>470 830</b>	<b>448 595</b>	<b>390 360</b>	<b>377 486</b>	<b>320 927</b>
Central administration	-38 140	-35 244	-32 048	-27 129	-24 709
Räntenetto	-96 648	-85 058	-65 660	-60 801	-52 948
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>336 043</b>	<b>328 293</b>	<b>292 652</b>	<b>289 556</b>	<b>243 269</b>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	159 340	-378 416	5 673	1 053 524	318 165
Värdeförändringar räntederivat	-33 985	-137 822	257 668	73 998	-26 484
<b>Resultat före skatt</b>	<b>461 398</b>	<b>-187 945</b>	<b>555 992</b>	<b>1 417 077</b>	<b>534 950</b>
Skatt	-95 011	26 262	-104 252	-279 160	-111 660
<b>Årets resultat</b>	<b>366 388</b>	<b>-161 683</b>	<b>451 741</b>	<b>1 137 918</b>	<b>423 290</b>

Balansräkning	2024	2023	2022	2021	2020
<b>BELOPP I TKR</b>					
<b>TILLGÅNGAR</b>					
Förvaltningsfastigheter	10 305 000	9 751 830	9 345 171	8 923 000	7 167 000
Övriga materiella anläggningstillgångar	3 229	2 271	2 165	2 009	1 858
Räntederivat	144 915	178 900	316 722	59 054	-
Nyttjanderätt, leasingavtal	734	2 002	3 232	4 957	2 031
Finansiella anläggningstillgångar	1 341	1 221	1 111	1 560	1 369
Kundfordringar	2 759	10 125	2 326	70	1 335
Övriga fordringar	61 386	52 086	39 911	36 653	47 694
Likvida medel	249 306	280 331	175 656	478 621	209 947
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>10 768 670</b>	<b>10 278 766</b>	<b>9 886 294</b>	<b>9 505 923</b>	<b>7 431 234</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
Eget kapital	5 577 393	5 311 006	5 072 689	4 720 948	3 683 030
Uppskjutna skatteskulder	905 198	829 245	880 241	778 878	516 527
Övriga avsättningar	1 341	1 221	1 111	1 560	1 369
Räntebärande skulder	3 940 750	3 779 184	3 668 250	3 798 750	3 001 250
Räntederivat	-	-	-	-	46 466
Leasingskuld	-	316	1 609	-	1 740
Leverantörsskulder	15 067	50 038	34 444	82	5 614
Övriga skulder	328 921	307 756	227 950	205 705	175 248
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>10 768 670</b>	<b>10 278 766</b>	<b>9 886 294</b>	<b>9 505 923</b>	<b>7 431 234</b>



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

### Belåningsgrad

Räntebärande nettoskulder i % av fastigheternas redovisade värde.

Nyckeltalet visar Vacses skuldsättning.

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
<b>Belåningsgrad</b>	<b>36 %</b>	<b>36 %</b>

### 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	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 %</b>	<b>12 %</b>

### Räntebärande skuld netto/EBITDA

Kompletterande nyckeltal till räntetäckningsgrad och belåningsgrad.

Åskådliggör förhållandet mellan intjäning och lånat kapital.

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>
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>

### Räntetäckningsgrad

Driftöverskott med avdrag för administrativa kostnader i förhållande till finansnetto.

Nyckeltalet visar Vacses förmåga att betala löpande räntekostnader.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD	2024	2023
Förvaltningsresultat	336 043	328 293
Centrala kostnader	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>

### 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 räntesättningens löptid för Vacses externa finansiering och

ger en vägledning för Vacses framtida räntekostnader.

	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



# Fördjupning hållbarhet



Om hållbarhetsredovisningen.....	85
Intressentdialog och väsentlighetsanalys.....	86
Hållbarhetsnoter .....	89
GRI-index .....	92
Definitioner .....	96
Kalender och adresser .....	97



FÖRDJUPNING HÅLLBARHET → OM HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

# Om hållbarhetsredovisningen

Års- och hållbarhetsredovisningen 2024 inkluderar Vacses hållbarhetsredovisning 2024 som också utgör Vacses lagstadgade hållbarhetsrapport. Utgångspunkten för hållbarhetsredovisningen är kontinuerligt genomförda intressentdialoger och en väsentlighetsanalys som uppdaterades i slutet av 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 2024. GRI-Index för 2024 återfinns på sidan 92-93. 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 antikorrupktion.

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

**WE SUPPORT**

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



Skepparen 1 i Norrköping

# Intressentdialog och väsentlighetsanalys

Redan under föregående år uppdaterade Vacse sin väsentlighetsanalys med det dubbla väsentlighetsperspektivet som ett steg i det förberedande arbetet för nya redovisningsregler inom ramen för CSRD. Den dubbla väsentlighetsanalysen som ska göras 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. Nedan redovisas de båda perspektiven var för sig samt en sammanvägd väsentlighetsanalys. Under nästa år kommer den dubbla väsentlighetsanalysen att uppdateras, inga stora förändringar väntas dock.

## Löpande dialog med intressenter

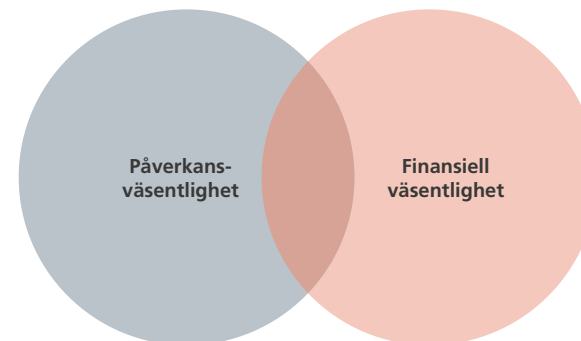
Under hösten 2021 genomfördes en omfattande intressentdialog med de intressentgrupper som har en betydande påverkan på, och som påverkas av, Vacses verksamhet och aktiviteter. Vacse som samhällsfastighetsbolag är i många fall beroende av andra aktörer för att lyckas med sina hållbarhetsmål. I de fall då 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- och lång sikt och mynnade ut i ett antal prioriterade frågor. Denna strukturerade dialog är ett tillägg till den dialog som kontinuerligt pågår i det dagliga arbetet. Tabellen summerar kortfattat de områden som intressenterna önskar att vi prioriterar samt beskriver formerna för dessa dialoger.

INTRESSENTGRUPP	METOD FÖR INTRESSENTANALYS	FORUM FÖR LÖPANDE DIALOG
Medarbetare	Workshop	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verksamhetsplanering</li> <li>Medarbetarsamtal</li> </ul>
Ägare	Strategiseminarie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Styrelsemöten och löpande möten med ledning</li> <li>Hållbarhetsutskott</li> <li>Årligt strategimöte</li> <li>Rapportering</li> </ul>
Hyresgäst och brukare	Djupintervjuer	<ul style="list-style-type: none"> <li>Löpande dialog mellan förvaltare på Vacse och brukare</li> <li>Kvartalsvisa brukarmöten inkluderande en grön avstämning</li> <li>Rapportering</li> <li>Avtalsdialog</li> </ul>
Långivare	Djupintervjuer	<ul style="list-style-type: none"> <li>Investerrapport för gröna obligationer</li> <li>Kontinuerliga möten och informationsinhämtning</li> <li>Rapportering</li> </ul>
Leverantörer	Djupintervjuer	<ul style="list-style-type: none"> <li>Årlig enkät</li> <li>Möten med driftoperatörer</li> <li>Upphandlingsprocess</li> </ul>
Lokalsamhälle	Mailenkät till utvalda aktörer	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bevakning av branschundersökningar och forskning</li> <li>Trygghetsvandringar</li> </ul>
Stat och myndigheter	Research	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lagbevakning</li> <li>Deltagande i branschforum</li> </ul>
Samverkansaktörer	Mailenkät	<ul style="list-style-type: none"> <li>Medlemskap och aktivt deltagande i utvalda samverkansforum</li> </ul>

## Påverkansväsentlighet

### 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.



## Väsentlighetsanalys

Redan under föregående år uppdaterade Vacse sin väsentlighetsanalys med det dubbla väsentlighetsperspektivet som ett steg i det förberedande arbetet för nya redovisningsregler inom ramen för CSRD och ERSR. Den dubbla väsentlighetsanalysen tar hänsyn till både den utgående påverkan som företaget har på människa och miljö (impact) och den påverkan hållbarhetsrisker och möjligheter kan ha på företagets finansiella ställning och resultat (finansiell). 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 resultat efter skatt för att bedöma effekten och även här vägs sannolikheten in för att risken/möjligheten ska inträffa.

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

I grafen redovisas en sammavägt bedömning av de 18 hållbarhetsfrågor 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 2024

Resultatet av Vacses dubbla väsentlighetsanalys presenteras i nedan lista där de väsentliga aspekterna är tydligt markerade. 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	✓	✓	Socialt samhällsansvar
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		✓	Socialt samhällsansvar
7 Affärsetik	✓	✓	Ansvarsfullt företagande
8 IT och informationssäkerhet		✓	Socialt samhällsansvar
9 Cirkularitet och avfallsgenerering i fastigheterna	✓		Hållbara fastigheter
10 Säker miljö för brukare	✓		Socialt samhällsansvar




## INKLUDERADE HÅLLBARHETSASPEKTER

11 Samarbete med hyresgäster för hållbar utveckling			Socialt samhällsansvar
12 Hållbar finansiering			Hållbara fastigheter
13 Vattenanvändning i fastigheterna			Hållbara fastigheter
14 Ekosystemtjänster och biologisk mångfald kring fastigheterna			Hållbara fastigheter
15 Samverkan & partnerskap i det lokala samhället			Socialt samhällsansvar
16 Jämställdhet, mångfald och inkludering			Socialt samhällsansvar
17 Tillgång till råmaterial			Hållbara fastigheter
18 Hälsa och säkerhet			Socialt samhällsansvar



## FÖRDJUPNING HÅLLBARHET → DUBBEL VÄSENTLIGHETSANALYS

## Styrning av hållbarhetsarbetet

VACSES HÅLLBARHETSMÅL	HÅLLBARHETSASPEKT	RIKTLINJER OCH INSTRUKTIONER	UPPFÖLJNING	ANSVAR	MÅL
 <b>Hållbara fastigheter</b>	Begränsning av och anpassning till klimatförändringar	Hållbarhetspolicy, uppförandekod, uppförandekod för leverantörer, miljö- och kvalitetspolicy, inköspolicy	Klimatbokslut, kvartalsrapporter, kvartalsvisa förvaltmöten där hela fastighetsbeståndet analyseras, årsredovisning, investerarrapport	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.
	Förnybar och effektiv energianvändning	Hållbarhetspolicy, energi- och vattenpolicy	Klimatbokslut, kvartalsrapporter, kvartalsvisa förvaltmöten där hela fastighetsbeståndet analyseras, årsredovisning, investerarrapport	Fastighets- och hållbarhetschef	Minska energianvändning med 40 % till år 2030 med basår 2019 (kWh/m <sup>2</sup> ). Alla fastigheter ska ha minst energiklass C till år 2030. 100 % egenproducerad energi i förhållande till totalt energibehov för fastighetsdrift.
	Cirkulära materialflöden	Hållbarhetspolicy, handbok för cirkulära materialflöden	Klimatbokslut, årsredovisning	Fastighets- och hållbarhetschef	Uppnå ett cirkularitetsindex i koncernen om 25 % årligen.
	Aktsamhet om vatten och biodiversitet	Hållbarhetspolicy, energi- och vattenpolicy, genomlysning av ekosystemtjänster	Klimatbokslut, kvartalsrapporter, kvartalsvisa förvaltmöten där hela fastighetsbeståndet analyseras, årsredovisning	VD, fastighets- och hållbarhetschef	Minska vattenförbrukningen i fastigheterna med minst 25 % till 2030 med basår 2019 (l/m <sup>2</sup> ). Samtliga fastigheter ska genomlysas utifrån ekosystemtjänster.
	Hållbar affärsutveckling	Finanspolicy, hållbarhetspolicy, Green Bond Framework	Årsredovisning, delårsrapporter, investerarrapport	Finanschef	100 % grön finansiering. Hela beståndet ska vara linjerat med EU taxonomin. Samtliga fastigheter ska inneha en miljöcertifiering. Samtliga avtalsleverantörer ska granskas utifrån miljömedvetenhet.
 <b>Socialt samhällsansvar</b>	Leverantörsuppföljning	Hållbarhetspolicy, uppförandekod för leverantörer, rutin för granskning av avtalsleverantörer	Portal för leverantörsgrensning	Fastighets- och hållbarhetschef, beställare/inköpare	Samtliga avtalsleverantörer ska granskas enligt fastställd rutin.
	Trygga och säkra miljöer	Hållbarhetspolicy, miljö- och kvalitetspolicy	Årsredovisning, projektuppföljning, trygghetsvandringar, hyresgästmöten	Ledningsgruppen	En övergripande hälsoplan för att motverka psykisk ohälsa och annan sjukdom revideras årligen. Det ska finnas en anonym möjlighet att rapportera missförhållanden.
	Samarbete med hyresgäster för hållbar utveckling	Hållbarhetspolicy, gröna hyresavtal, kvartalsvisa hyresgästmöten	Årsredovisning, protokollförda möten	Fastighets- och hållbarhetschef, kommersiella förvaltare	Samtliga hyresavtal ska innehålla en grön hyresbilaga. En aktiv gialog med hyresgästen uppnås genom 4 protokollförda möten per år.
	Aktivt samhälls-engagemang	Hållbarhetspolicy, uppförandekod	Årsredovisning	VD	Aktiv samverkan och partnerskap med offentliga aktörer i det lokala samhället (exempelvis genom BIDs – Business Improvement Districts). Stötta organisationer med delad värdegrund.
 <b>Ansvarsfullt företagande</b>	God affärsetik	Hållbarhetspolicy, personalpolicy, uppförandekod, visseblåsarpolicy, insiderpolicy	Medarbetarundersökning, medarbetarsamtal, öppen publikation Global Compact, visseblåsarkanal	VD	Det ska finnas en oberoende visseblåsarfunktion på plats. Alla betalningar skall göras inom förfallotiden. Vacse ska beskriva sin roll inom politisk åverkan och lobbyism. Inga korruptions- eller mutincider ska förekomma. Alla medarbetare ska årligen utbildas i affärsetik. En årlig redogörelse för Vacses arbete med FN:s Global Compacts tio principer publiceras publikt.





# Hållbarhetsnoter

## Hållbara fastigheter

### NOT 1 Klimatutsläpp

VÄXTHUSGASUTSLÄPP	MÄTENHET	MÅL 2030	JUSTERAT BASÅR 2019	2024	2023	2022	2021	2020
Scope 1	Absoluta utsläpp	tCO <sub>2</sub> e	0,7	54	42	24	106	3,7
	Intensitet	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> A <sub>temp</sub>	0	0,25	0,21	0,12	0,6	0,02
Utsläpp i Scope 2, marknadsbaserat	Absoluta utsläpp	tCO <sub>2</sub> e	380	413	422	384	389	328
	Intensitet	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> A <sub>temp</sub>	2,38	1,92	2,1	1,99	2,21	2,17
Utsläpp i Scope 2, platsbaserat	Absoluta utsläpp	tCO <sub>2</sub> e	858	908	918	896	898	826
	Intensitet	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> A <sub>temp</sub>	5,37	4,23	4,56	4,64	5,09	5,46
<b>Summa Scope 1+2 (marknadsbaserat)</b>	Absoluta utsläpp	tCO <sub>2</sub> e	<b>206<sup>1)</sup></b>	<b>381</b>	<b>467</b>	<b>464</b>	<b>408</b>	<b>495</b>
	Intensitet	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> A <sub>temp</sub>	<b>2,38</b>	<b>2,18</b>	<b>2,31</b>	<b>2,11</b>	<b>2,81</b>	<b>2,19</b>
Andel av justerat basår	Absoluta utsläpp	tCO <sub>2</sub> e		413	381	361	361	361
	Intensitet	%	<b>50%</b>	100%	113,1%	121,8%	113,1%	137%
Scope 3	Absoluta utsläpp	tCO <sub>2</sub> e		4 398	1 541	1 514	15 781 <sup>2)</sup>	
	Intensitet	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> A <sub>temp</sub>		20,49	7,66	7,84	89,43 <sup>2)</sup>	
Inkluderat bestånd <sup>3)</sup>		m <sup>2</sup> A <sub>temp</sub>	173 098	214 573	201 185	193 063	176 470	151 208

1) Justeras vid betydande förändringar av beståndet via förvärv av befintliga fastigheter. Justerat 2024 för förvärv av Guldfisken 2 och Götaland 9.

2) Baserat på inventering av Scope 3 under 2021, delvis baserat på schablonvärden. Mätmetod uppdaterad från och med 2022 men omfattar samma Scope 3-kategorier

3) Fastigheter som varit i drift och i Vacses ägo hela kalenderåret.

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. Samtliga köldmedierapporter avser år 2024. 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"> <li>Kontorsmaterial, elektronik, inredning till Vacse AB centralt</li> <li>Mindre lokalanpassning och reparation som Vacse själva upphandlar</li> <li>Drift &amp; Underhåll, utsläpp från all aktivitet i inhyrd drift</li> </ul>	Egenrapporterade utsläpp från större driftleverantörers värdekedja, kostnadsbaserade utsläpp från mindre inköp och mindre driftleverantörer
3.2 Kapitalvaror	<ul style="list-style-type: none"> <li>Utsläpp från värdekedjan vid investeringar i nyproduktion</li> <li>Större lokalanpassnings- och reparationsprojekt</li> </ul>	Klimatdeklaration eller klimatberäkning vid nyproduktion
3.3 Bränsle- och energi-relaterade aktiviteter	<ul style="list-style-type: none"> <li>Indirekta utsläpp från energi redovisad i scope 1 och 2</li> </ul>	Utsläppsstatistik sammanställd av branschorganisationen Energiföretagen, uppgifter från leverantör
3.5 Avfallshantering	<ul style="list-style-type: none"> <li>Avfallshantering Vacse AB centralt</li> </ul>	Avfallsmängder från avfallsentreprenör
3.6 Tjänsteresor	<ul style="list-style-type: none"> <li>Affärsresor för anställda i Vacse AB</li> </ul>	Resestatistik
3.7 Pendlingsresor	<ul style="list-style-type: none"> <li>Medarbetares pendlingsresor</li> </ul>	Resestatistik
3.13 Hyrd tillgång nedströms	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verksamhetsenergi</li> <li>Löpande avfallshantering i fastigheten</li> </ul>	Uppmätta energi- och avfallsmängder där detta är möjligt och genomförbart av säkerhetsskäl

KLIMATRISKINVENTERING	MÄTENHET	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Andel fastigheter i beståndet som klimatriskinventerats	%	97	100	100	100	-*	-*

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

Utfallet 2024 är kopplat till förvärv i slutet av året.



## FÖRDJUPNING HÅLLBARHET → HÅLLBARHETSNOTER

## NOT 2 Energianvändning

ENERGIINTENSITET	MÄTENHET	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Total energianvändning	kWh/m <sup>2</sup> A <sub>temp</sub> /år	85,1	88,5	92,7	104,4	112,6	118,5
Varav fjärrvärme	kWh/m <sup>2</sup> A <sub>temp</sub> /år	46,8	48,6	48,6	55,8	57,2	65,9
Varav fjärrkyla	kWh/m <sup>2</sup> A <sub>temp</sub> /år	7,7	7,3	8,8	10,2	8,8	12,0
Varav köpt el	kWh/m <sup>2</sup> A <sub>temp</sub> /år	30,7	32,6	35,3	38,4	46,5	40,6

TOTAL ENERGIANVÄNDNING	MÄTENHET	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Total energianvändning	MWh	18 269	17 805	17 895	18 416	17 019	17 536
Varav fjärrvärme	MWh	10 041	9 779	9 375	9 843	8 647	9 749
Varav fjärrkyla	MWh	1 647	1 476	1 703	1 798	1 336	1 772
Varav köpt el	MWh	6 581	6 550	6 817	6 775	7 036	6 015

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

noggranhet och kvalitet förbättras löpande i alla fastigheter. Fjärrvärme använd till uppvärmning normalårskorrigeras enligt graddagsmetoden. Vacse har en målsättning om att minska energiförbrukningen för fastighetsdrift med 40 procent till 2030.

## NOT 3 Förnybar energi

EGENPRODUCERAD FÖRNYBAR ENERGI	MÄTENHET	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Egenproducerad solenergi	MWh/år	497	396	380	270	154	118

Produktion i solcellsanläggningar som Vacse äger. Eventuell produktion i anläggningar

som ägs av hyresgästen inkluderas ej.

ANDEL EGENPRODUCERAD ENERGI	MÄTENHET	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Andel egenproducerad el i förhållande till totalt elbehov för fastighetsdrift	%	7,0	5,7	5,3	3,8	2,1	1,9

Produktion i solcellsanläggningar som Vacse äger. Eventuell produktion i anläggningar

som ägs av hyresgästen inkluderas ej. Metod egenproducerad energi.

## NOT 4 Energiklassificering

	MÄTENHET	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Andel fastigheter med energiklass C eller bättre	%	75	75	60	60	-*	-*

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

## NOT 5 Vattenförbrukning

	MÄTENHET	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Vattenförbrukning i fastighetsbeståndet	l/m <sup>2</sup> A <sub>temp</sub> /år	293	280	271	296	328	332

Vacse har en målsättning om minskad vattenförbrukning i fastighetsbeståndet om 25 procent till år 2030 utifrån basåret 2019. Förtätning i flera stora fastigheter har lett

till en ökad vattenförbrukning under 2024. En dubbelräknad mätare har justerats sedan bokslutskommunikén publicerades vilket lett till en justering av förbrukningen för år 2024.

## NOT 6 Ekosystemtjänster

	MÄTENHET	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Andel fastigheter där inventering av ekosystemtjänster genomförts	%	97	100	95	0	-*	-*

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

Samtliga fastigheter ska genomlysas utifrån ekosystemtjänster för att tydliggöra risker och möjligheter.

Utfallet 2024 är kopplat till förvärv i slutet av året.

## NOT 7 Hållbar finansiering

GRÖN FINANSIERING	MÄTENHET	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Andel grön finansiering	%	95	100	100	100	76	61

Med grön finansiering avses antingen gröna obligationer kopplade till Vacses egna tredjepartsgranskade ramverk, eller lån som klassas som grönt enligt respektive långivares kriterier. Under slutet av 2024 tog Vacse upp

ett kortfristigt lån kopplat till sin revolving kreditfacilitet för att finansiera ett fastighetsförvärv. Denna är inte att betrakta som grön och därmed uppgår den gröna finansieringen till 95 % per 241231.

EUS TAXONOMI	MÄTENHET	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Andel av portföljens fastighetsvärde linjerad med EU-taxonomi	%	48	45	26	33	25	-*

\*) Mätningen påbörjades år 2020.

Med taxonomilinjerings avses linjering med kraven för den ekonomiska aktiviteten 7.7

”förvärv och förvaltning av byggnader”.

Avseende taxonomimål 1 – begränsning av klimatförändringar – anses en byggnad med godkänt bygglov före 31 dec 2020 uppnå kravet för signifikant bidrag om byggnaden tillhör top 15 % av jämförbart bestånd i Sverige. För bedömning har branschorganisationen Fastighetsägarnas riktlinjer och

gränsvärden använts. Under år 2022 reviderades och skärptes dessa gränsvärden. Avseende taxonomimål 2 – anpassning till klimatförändringar – har samtliga fastigheter klimatriskbedömts enligt taxonomins riktlinjer. Vacse har också genomfört en genomlysning av minimum safeguards.

## NOT 8 Miljöprestanda

MILJÖCERTIFIERING	MÄTENHET	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Andel miljöcertifierade byggnader	%	97	100	100	100	100	85

Utfallet 2024 är kopplat till förvärv i slutet av året.



FÖRDJUPNING HÅLLBARHET →

Socialt samhällsansvar

**NOT 9** Leverantörsuppföljning

AVTALSTROHET	MÄTENHET	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Andel leverantörer som granskats enligt rutin för leverantörsgranskning	%	100	100	100	-*	-*	-*

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

Vacse uppdaterade sin uppförandekod för leverantörer under 2024. Uppförandekoden omfattar samtliga Vacses avtalsleverantörer av varor och tjänster. Den baseras på de tio principerna i FN:s Global Compact, vilken grundar sig i ILO:s grundläggande konventioner om de mänskliga rättigheterna i arbetslivet, Rio-deklarationen om biologisk mångfald och FN:s

konvention mot korruption. Samtliga leverantörer granskas utifrån Vacses interna rutin för leverantörsgranskning som från och med 2024 utfört i en digital portal. Granskningen innehåller både miljömässiga- och sociala aspekter och kan kopplas till både hållbara fastigheter och socialt samhällsansvar.

**NOT 10** Trygga och säkra miljöer

TRYGGHETSVANDRINGAR	MÄTENHET	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Andel fastigheter där trygghetsvandring genomförts	%	97	91	85	24	-*	-*

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

Miljön för fastighetens brukare förbättras genom årliga trygghetsvandringar i och kring

fastigheten tillsammans med lokalsamhället.

BARNPERSPEKTIVET	MÄTENHET	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Andel fastigheter som genomlysts utifrån barnperspektivet	%	97	100	95	0	-*	-*

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

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 Vacse förutsättningar för att förbättra de miljöer som barnen befinner sig i.

Utfallet 2024 är kopplat till förvärv i slutet av året.

**NOT 11** Inkluderande och välmående arbetsplats

JÄMSTÄLLDHET	MÄTENHET	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Andel medarbetare som genomgått utbildning i jämställdhet och inkludeirng	%	100	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.

HÄLSOPLAN	MÄTENHET	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Andel anställda med hälsoplan som följs upp kontinuerligt	%	100	100	100	100	-*	-*

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

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

årliga medarbetarsamtalen.

**NOT 12** Gröna hyresavtal

	MÄTENHET	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Andel hyresavtal med grön hyresbilaga	%	92	86	94	99	-*	-*

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

Samtliga Vacses hyresgäster erbjuds att teckna gröna hyresavtal med årlig avstämning av fastighetens miljöprestanda samt handlings-

plan för förbättringsåtgärder. Andel beräknas utifrån Atemp.

Ansvarsfullt företagande

**NOT 13** God affärsetik

UTBILDNING	MÄTENHET	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Andel medarbetare utbildade i god affärsetik	%	100	100	100	100	-*	-*

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

Medarbetarna har under 2024 genomgått utbildning i Vacses uppförandekod.



# GRI-index

**UTTALANDE OM ANVÄNDNING**

Vacse AB rapporterar informationen i detta GRI index för perioden 2024-01-01–2024-12-31 med referens till GRI Standards 2021.

**GRI 1 använd**

GRI 1: Foundation 2021

GRI STANDARD	UPPLYSNING	SIDHÄNVISNING/KOMMENTAR
<b>GRI 2: Generella upplysningar 2021</b>	2-1 Information om organisationen	sid 4
	2-2 Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisning	sid 76-77
	2-3 Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	sid 85
	2-4 Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar	sid 85
	2-5 Externt bestrykande	sid 94
	2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	sid 10, 40
	2-7 Medarbetare	sid 41
	2-8 Medarbetare som inte är anställda	Vacse rapporterar inte på medarbetare som inte är anställda
	2-9 Sammansättning och struktur för styrning	sid 50-53
	2-10 Nominering och val av högsta styrande organ	sid 50
	2-11 Ordförande för högsta styrande organ	sid 52
	2-12 Högsta styrande organets roll i arbetet med översyn och hantering av påverkan	sid 86-88
	2-13 Delegering av beslutsfattande för att hantera påverkan	sid 88
	2-14 Högsta styrande organets roll i relation till hållbarhetsredovisningen	sid 86-88
	2-15 Intressekonflikter	sid 50-53
	2-16 Kommunikation av kritiska frågeställningar	sid 86-87
	2-17 Den samlade kunskapen hos högsta styrande organet	sid 52
	2-18 Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	sid 50-51
	2-19 Ersättningspolicy	sid 41, 50, 63, 65
	2-20 Process för att fastställa ersättningar	sid 41, 50, 63, 65
	2-21 Årlig total ersättning	sid 65
	2-22 Uttalande om strategi för hållbar utveckling	sid 31–36, 85
	2-23 Efterlevnad av policys avseende ansvarsfullt företagande	sid 34-35, 40-41, 91
	2-24 Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	sid 34-35, 40-41, 91
	2-25 Processer för att åtgärda negativ påverkan	sid 40, 87-88
	2-26 Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen	sid 40
	2-27 Efterlevnad av lagar och förordningar	sid 78, 85
	2-28 Medlemskap i organisationer	sid 34
	2-29 Metod för intressentengagemang	sid 86-87



## FÖRDJUPNING HÅLLBARHET → GRI-INDEX

GRI-index, forts.

GRI STANDARD	UPPLYSNING	SIDHÄNVISNING
<b>GRI 3: Väsentliga frågor 2021</b>	3-1 Process för att fastställa väsentliga frågor	sid 86-87
	3-2 Lista på väsentliga frågor	sid 87
	3-3 Styrning av väsentliga frågor	sid 88
<b>GRI 205: Anti-korruption 2016</b>	205-1 Verksamheter utvärderade gällande risker relaterade till korruption	sid 35, 49, 50
	205-2 Kommunikation och utbildning om policyer och förfaranden för korruptionsbekämpning	sid 34-35, 40, 49, 91
<b>GRI 207: Skatt 2019</b>	207-1 Skatteansats	sid 62-63, 68
<b>GRI 302: Energi 2016</b>	302-1 Energianvändning inom den egna organisationen	sid 13, 90
	302-3 Energiintensitet	sid 90
<b>GRI 303: Vatten och utsläpp 2018</b>	303-5 Vattenanvändning	sid 90
<b>GRI 305: Utsläpp 2016</b>	305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	sid 37, 89
	305-2 Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)	sid 37, 89
	305-3 Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3)	sid 37, 89
	305-4 Utsläppsintensitet av växthusgaser	sid 37, 89
<b>GRI 308: Bedömning av leverantörer utifrån miljökriterier 2016</b>	308-1 Nya leverantörer som granskats enligt miljökriterier	sid 34, 91
<b>GRI 403: Hälsa och säkerhet 2018</b>	403-6 Främjande av medarbetares hälsa	sid 34, 41, 91
<b>GRI 413: Lokala samhällen 2016</b>	413-1 Verksamhet med lokalt samhällsengagemang, konsekvensanalys och utvecklingsprogram	sid 34, 40
<b>GRI 414: Bedömning av leverantörer utifrån sociala kriterier 2016</b>	414-1 Nya leverantörer som granskats enligt sociala kriterier	sid 34, 41



# 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 2024. Vacse AB har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning i anslutning till årsredovisningens innehållsförteckning på sidorna 86–96 och den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidorna 31-41.

## 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 enligt den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024. Kriterierna framgår på sidan 85 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 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 revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management), 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 revisorssed 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 26 mars 2025

Grant Thornton Sweden AB

Mikael Östblom  
Auktoriserad revisor

Annika Nygren  
Specialistmedlem i FAR



Visborg 1:15 i Visby



# 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 långgivare.

### 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 överlätas 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<sub>temp</sub>

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.

### CO<sub>2</sub>e

Koldioxidekvivalenter, ett sätt att mäta olika gasers växthuseffekt i motsvarande mängd koldioxid.

### EU-taxonomin

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 CO<sub>2</sub>e.

### 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 huvudfokuset 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.





Flundran 2 i Malmö

## Kalender

### Årsstämma

Vacse ABs årsstämma hålls den 8 maj 2025 kl 9.00 i Vacses lokaler på Kungsgatan 26 i Stockholm.

### Kalendarium

2025-04-25	Delårsrapport kvartal 1, 2025
2025-07-11	Halvårsrapport, 2025
2025-10-24	Delårsrapport kvartal 3, 2025

## 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)

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 26 mars 2025 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  
vacse.se  
info@vacse.se

