



DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2026

VACSE AB (PUBL)

DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2026

JANUARI–SEPTEMBER 2026

- Hyresintäkterna uppgick till 556,5 mkr (502,2), en ökning med 10,8 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 435,0 mkr (390,6) vilket är en ökning med 11,4 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 309,7 mkr (287,3), en ökning med 7,8 procent.
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med 217,1 mkr (60,4).
- Orealiserade värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med 37,6 mkr (-49,4).
- Resultat efter skatt uppgick till 455,6 mkr (236,6).
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 12 406,9 mkr (10 995) vid periodens utgång.
- Uthyrningsgraden den 30 september var 99,7 procent (100) och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 8,2 år (9,0).

TREDJE KVARTALET 2026

- Hyresintäkterna uppgick till 189,0 mkr (172,6), en ökning med 9,5 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 153,3 mkr (137,3) vilket är en ökning med 11,7 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 113,9 mkr (103,9), en ökning med 9,6 procent.
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med - 9,1 mkr (5,7).
- Orealiserade värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med 63,2 mkr (14,1).
- Resultat efter skatt uppgick till 150,7 mkr (101,0).

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Nyckeltal, mkr	jan-sep 2026	jan-sep 2025	jul-sep 2026	jul-sep 2025	jan-dec 2025	okt-sep Rullande
Hyresintäkter	556,5	502,2	189,0	172,6	676,0	730,2
Driftöverskott	435,0	390,6	153,3	137,3	518,2	562,6
Förvaltningsresultat	309,7	287,3	113,9	103,9	378,9	401,3
Periodens/årets resultat	455,6	236,6	150,7	101,0	355,7	574,6
Marknadsvärde fastigheter	12 407	10 995	12 407	10 995	11 050	12 407
Uthyrningsbar yta, kvm	248 061	229 664	248 061	229 664	229 664	248 061
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,7%	100,0%	99,7%	100,0%	100,0%	99,7%
Genomsnittlig kontraktslängd, år	8,2	9,0	8,2	9,0	8,8	8,2
Belåningsgrad, %	33,8%	29,9%	33,8%	30,2%	28,9%	33,8%
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	4,7	4,4	4,7	4,6	4,4

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER PERIODEN JANUARI-SEPTEMBER

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

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

Vacse emitterade i **februari** två obligationer om 400 mkr respektive 500 mkr med löptider om 5 år respektive 7 år. Vacse återköpte även 342 mkr av den obligationen om ursprungligen 600 mkr med förfall i maj 2026. Efter återköpet återstod totalt 70 mkr i utestående volym i den obligationen, vilken löstes vid förfall.

I **mars** tillträdde Vacse efter färdigställande fastigheten Munksundet 24:26 i Enköping. Fastigheten är fullt uthyrd till Enköpings kommun, med en uthyrningsbar yta om 5 400 kvm. Byggnaden certifieras enligt BREEAM-SE Outstanding och har en klimatpåverkan från uppförandeskedet som understiger Boverkets referensvärden med 60 %.

Vacse gjorde i **maj** ett tapp om 300 mkr på den obligation som emitterades i februari med en löptid om 5 år. I samband med det återköpte Vacse 210 mkr av den obligation om ursprungligen 650 mkr som förfaller i april 2027. Efter återköpet återstår totalt 380 mkr i utestående volym i den obligationen.

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.



Enköpings nya kommunhus där trä är primärt byggmaterial, kompletterat med betong med lägre klimatpåverkan. Solceller, energieffektiva installationer och uppvärmning med kylvärmepump bidrar sammantaget till ett mycket lågt energibehov under drift. Byggnaden certifieras enligt BREEAM SE Outstanding och uppnår ett cirkulärt materialindex om 11 procent.

DETTA ÄR VACSE

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

Ägare

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



Vision & affärsidé

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

Vacses styrkor

Långsiktiga och trygga ägarförhållanden

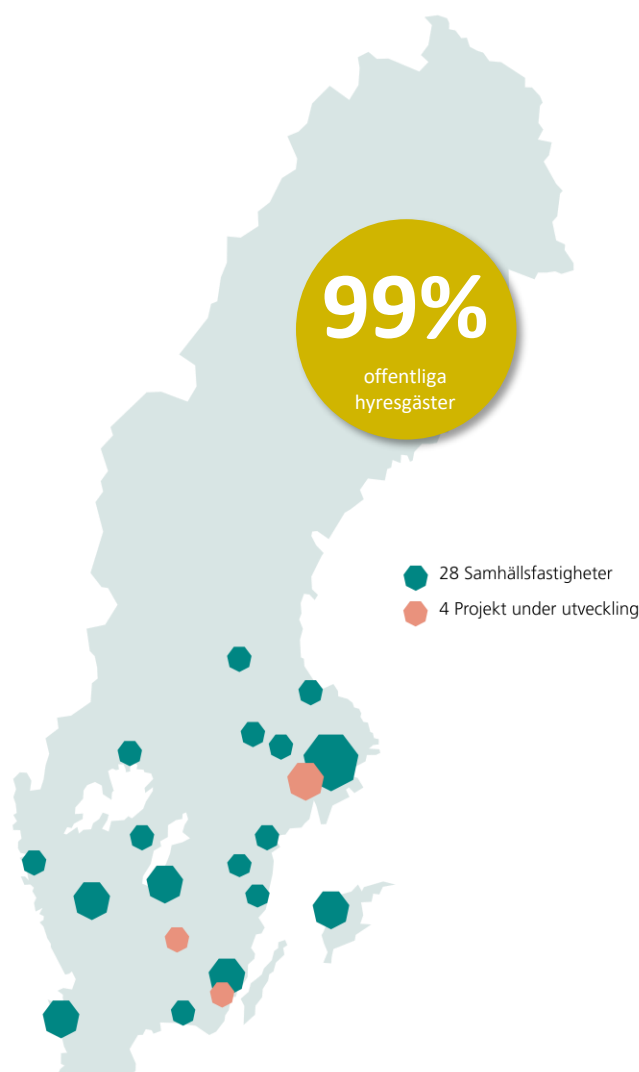
Vacse ägs av långsiktigt pensionskapital med långa framtida åtaganden. Ägarna värdesätter stabila och trygga kassaflöden från fastighetsportföljen och målsättningen är att nå en god riskjusterad avkastning.

Högkvalitativ fastighetsportfölj med låg risk

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

Konservativ finansieringsstrategi och hög kreditvärdighet

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



VD-ORD



Fredrik Linderborg, VD

Delårsrapport Q3 2026

Under det tredje kvartalet har femårig swapränta stigit från 2,48 % till 3,23 % det är en ökning med 0,75 %-enheter. En inte obetydlig stegring, dessutom på kort tid vilket påverkar kapitaltunga näringar såsom fastighetsbranschen. Med markant högre långränta är det inte konstigt att fastighetsköpare ser över sina kalkyler inför förvärv. De högre långräntorna får dock ingen momentan effekt på rörelseresultatet och när den slår in så har även hyresintäkterna ökat. Fastighetsvärdena har sänkts marginellt under tredje kvartalet emedan värdet på räntederivat ökat till följd av den högre marknadsräntan.

Vacse har aldrig förr levererat ett så bra rörelseresultat som i denna rapport. Det gäller för hela perioden såväl som det tredje kvartalet. Extra roligt är att driftöverskottet ökar snabbare än hyresintäkterna även detta gäller hela perioden såväl som tredje kvartalet.

I november ser vi fram emot att tillträda nya domstolsbyggnaden i Växjö som blir ett fint tillskott i vårt bestånd av moderna och effektiva byggnader för offentlig sektor i Sverige.

FASTIGHETSINNEHAV

Vacse ägde den 30 september 29 (26) förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 248,1 tkvm (229,7) och till ett bedömt marknadsvärde om 12 406,9 mkr (10 995,0). Fastigheternas orealiserade värdeförändring uppgick under perioden till 217,1 mkr (60,4).

Marknadsvärdering av Vacses fastighetsbestånd görs varje kvartal. Två gånger per år, kvartal 2 och 4, utförs värderingen av extern auktoriserad fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut. Övriga kvartal sker interna värdebedömningar som, om väsentligt förändrade parametrar framkommer, kompletteras med externa värderingar av hela eller delar av beståndet. Verkligt värde har fastställts genom en kombination av avkastningsbaserad metod och ortsprismetod. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 i verkligtvärdehierarkin enligt IFRS 13. Inga fastigheter har ändrat klassificering under perioden. I genomsnitt har Vacses fastighetsinnehav vid periodens utgång värderats med ett avkastningskrav för restvärdesberäkning om 5,0 procent (5,1).

Den genomsnittliga kontraktslängden per den sista september uppgick till 8,2 år (9,0). 82,1 procent (83,0) av Vacses hyresintäkter kommer från svenska staten, 16,6 procent (15,7) från regioner och kommuner och resterande 1,3 procent (1,3) från privata aktörer. Nedan framgår marknadsvärdets geografiska spridning, fördelning av hyresintäkter per hyresgäst återfinns på sid 6.

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER

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

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

PÅGÅENDE PROJEKT

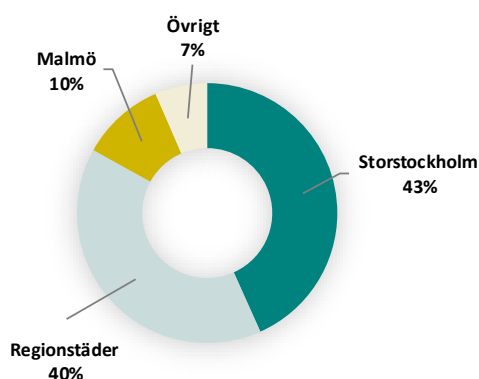
Under 2023 vann Vacse tillsammans med Skanska hyresupphandlingen av Växjö nya domstolsbyggnad. Den nya domstolsbyggnaden kommer uppföras av Skanska och tillträdas av Vacse vid färdigställandet under kvartal 4, 2026 i samband med att Domstolsverket tar sina nya lokaler i bruk. Byggnaden har en uthyrningsbar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

Under 2024 vann Vacse tillsammans med Skanska hyresupphandlingen avseende uppförandet av en ny hälsocentral i Kalmar. Den nya hälsocentralen kommer inrymma folk tandvård och vårdcentral. Vacse förvärfvar fastigheten vid färdigställandet. Hyresavtalen på 20 år är med Region Kalmar län. Den nya byggnaden kommer uppföras i två våningar och omfatta cirka 3 500 kvm. Byggnaden kommer certifieras enligt Miljöbyggnad Guld version 4.0. Beräknat färdigställande och tillträde under kvartal 4, 2027.

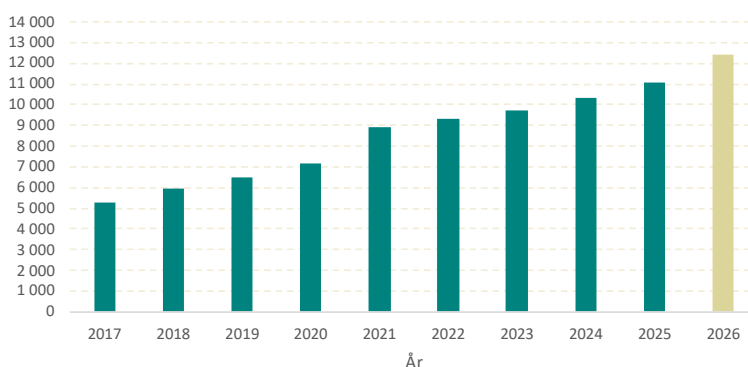
Under 2025 vann Vacse en hyresvärdsupphandling för projekteringsavtal avseende uppförandet av en ny rättsbyggnad i Täby kommun. Genomförande- och hyresavtal tecknas efter genomförd projektering. Hyresavtalet kommer löpa med en hyrestid om 15 år från färdigställande och investeringen beräknas uppgå till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

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

MARKNADSVÄRDETS GEOGRAFISKA SPRIDNING, %



FASTIGHETSVÄRDE UTVECKLING PER ÅR, MKR



RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

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

Koncernen

RESULTAT

Förvaltningsresultatet för perioden ökade med 7,8 procent och uppgick till 309,7 mkr (287,3). Resultat efter skatt uppgick till 455,6 mkr (236,6). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 217,1 mkr (60,4) samt orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat om 37,6 mkr (-49,4).

HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna ökade med 10,8 procent till 556,5 mkr (502,2). Ökningen förklaras av tillträden av förvärvade och färdigställda fastigheter samt indexuppräknningar av hyror. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 99,7 procent (100) vid periodens utgång. Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 21,3 mkr (20,1).

DRIFTKOSTNADER

Driftkostnaderna ökade med 8,8 procent och uppgick till 98,6 mkr (90,7). Ökningen förklaras främst av planerat underhåll kopplade till energibesparingsåtgärder samt tillträden av förvärvade och färdigställda fastigheter. Driftöverskottet uppgick till 435,0 mkr (390,6), vilket innebar en överskottsgrad om 78,2 procent (77,8).

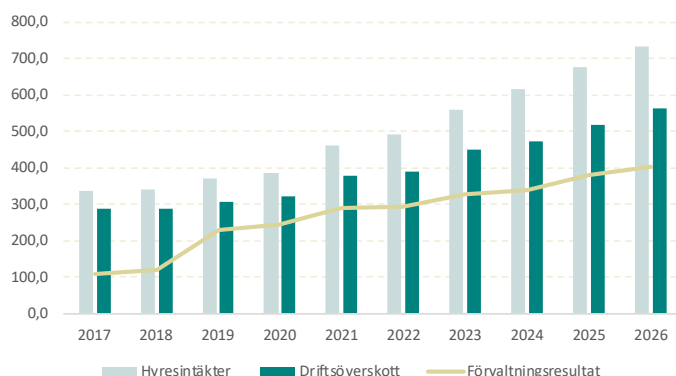
CENTRALA KOSTNADER

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick till 36,3 mkr (31,9).

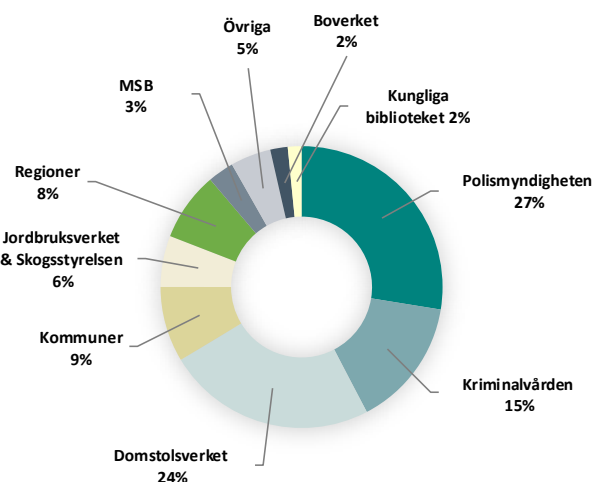
FINANSNETTO OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

Finansnettot under perioden uppgick till -89,0 mkr (-71,4). Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 37,6 mkr (-49,4). Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

HYRESINTÄKTER, DRIFTÖVERSKOTT OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



HYRESINTÄKTER, ÅRSHYRA, %



SKATT

Bolaget redovisade för perioden en aktuell skattekostnad om -18,2 mkr (-19,9). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 1 054,9 mkr (948,5). Förändringen jämfört med samma period föregående år förklaras av förändrade marknadsvärden samt sjunkande skattemässiga värden i fastighetsbeståndet och de därtill kopplade temporära skillnaderna.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 269,7 mkr (253,0). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -1 140,3 mkr (-631,5), utgörs av förvärv av fastigheterna Sadelplatsen 1, Hamstern 5 och Munksundet 24:26 samt investeringar i befintliga fastigheter. Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet med 410,9 mkr (850,8) vilket förklaras av återköp och lösen av den obligation som förföll i maj 2026 om totalt 412 mkr, återköp om 210 mkr av den obligation med förfall i april 2027 samt emission av två obligationer om 700 mkr respektive 500 mkr samt amorteringar av befintliga lån. Nettoflöde lån presenteras närmare under rubriken "Räntebärande skulder" på sid 8. Totalt uppgår periodens kassaflöde till -459,7 mkr (472,3).

Moderbolaget

Vacse AB (publ) ("Moderbolaget") ansvarar för förvaltningsverksamheten samt lednings- och styrelsearbete i dotterbolagen. Moderbolaget är också ansvarigt för all finansiell verksamhet såsom koncernrapportering, finansiering och finansiell riskhantering. Omsättningen i moderbolaget, som består av arvoden från dotterbolag, uppgick under perioden till 40,0 mkr (35,5). Resultat efter skatt uppgick till 241,6 mkr (164,1).

Resultat från andelar i koncernbolag består av utdelning från dotterbolag 118,5 mkr (57,0). Räntenettot består av ränteintäkter 3,4 mkr (7,1), ränteintäkter från dotterbolag om 213,3 mkr (179,3) samt externa räntekostnader om -92,4 mkr (-77,5).

Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar hos desamma, totalt uppgående till 7 883,7 mkr (6 799,4). Externa räntebärande lån, lång- och kortfristiga, uppgår till 4 523,3 mkr (4 007,8). Moderbolagets risker och osäkerhetsfaktorer utgörs främst av förändringar i avkastningskrav på dotterbolagens fastigheter. Mer information framgår under rubriken "Risk och riskhantering" i delårsrapporten samt i årsredovisningen för 2025 sidorna 25–29.



Vacse tillträder i november, fastigheten Infanteriet 2, i Växjö. Fastigheten är fullt uthyrd till Domstolsverket. Byggnaden är fem våningar hög och har en bruttoyta på 10 500 kvadratmeter. Byggnaden certifieras enligt BREEAM SE Outstanding.

FINANSIERING

EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick den 30 september till 7 052,2 mkr (6 597,8).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgår till 4 080,8 mkr (3 533,3). Totalt har Vacse utestående obligationer under sitt MTN-program om 2 880,0 mkr (2 302,0) med förfall från maj 2026 till april 2034. Samtliga utestående obligationerna är gröna och är noterade på Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List. I de räntebärande skulderna ingår även säkerställda lån om totalt 1 643,3 mkr (1 705,8). Ett lån hos Nordea om 673,8 mkr (680,8) med förfall i oktober 2027, samt tre lån om tillsammans 969,5 mkr (1 025,0) med förfall 2030, 2031 och 2040 där Nordic Investment Bank, NIB, är långgivare.

Vacse har under året återköpt 342 mkr av den obligation om ursprungligen 600 mkr som förföll i maj 2026, vid förfallet återstod 70 mkr att lösa. Vacse har även återköpt 210 mkr av den obligation om ursprungligen 650 mkr som förfaller i april 2027. Efter återköpet återstår totalt 380 mkr i utestående volym i den obligationen.

Totalt uppgår de kortfristiga räntebärande skulderna till 442,5 mkr (474,5) vilka utgörs av närmsta årets amortering av tidigare nämnda säkerställda banklån hos Nordea och NIB samt en obligation om 380 mkr som förfaller i april 2027.

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

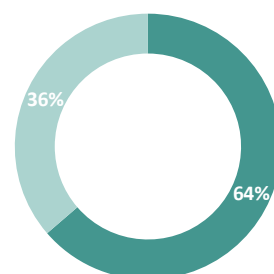
Belåningsgraden i koncernen uppgick till 33,8 procent (29,9) och andel säkerställd skuld i förhållande till totala tillgångar uppgick till 12,7 procent (14,4). Per den 30 september uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 4,4 år (4,5), respektive 4,8 år (4,6) beaktat den revolverande kreditfaciliteten, och räntebindningstiden till 3,2 år (3,5). Genomsnittlig ränta för perioden uppgick till 2,7 procent (2,6). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Vacses totala räntekostnad på årsbasis med +13,5 mkr och en sänkning med en procentenhet med -13,5 mkr, beaktat ränteswappar.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING, PER 2026-09-30

Förfalloår	RÄNTEBINDNING			KAPITALBINDNING	
	Belopp, mkr	Andel, %	Snittränta, %*	Belopp, mkr	Andel, %
2026	1 208	27%	3,82	0	0%
2027	275	6%	0,33	1 054	23%
2028	550	12%	0,97	600	13%
2029	540	12%	1,12	500	11%
2030	550	12%	0,45	270	6%
2031	500	11%	2,49	879	19%
2032	500	11%	2,50	0	0%
2033	200	4%	2,76	500	11%
2034	200	4%	2,07	200	4%
2040	0	0%	0,00	520	11%
Totalt	4 523	100%	2,63%	4 523	100%

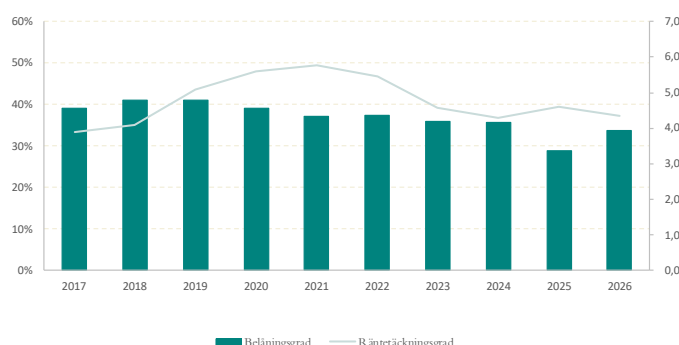
I snitträntan för perioden ingår marginalen för den rörliga delen av skuldportföljen. Här ingår även den rörliga delen av ränteswaparna vilka dock ej inkluderar någon kreditmarginal då dessa handlas utan marginal.

FÖRDELNING SÄKERSTÄLLD OCH ICKE-SÄKERSTÄLLD SKULD

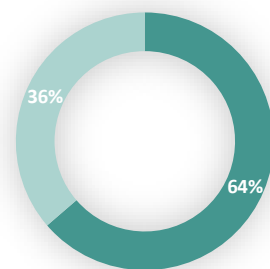


Icke-säkerställd Säkerställd

BELÅNINGS- OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD RULLANDE 12 MÅN



FINANSIERINGSKÄLLOR



Obligationslån Banklån

RÄNTEDERIVATINSTRUMENT

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

Återstående värde på derivat uppgår till +143,3 mkr (+95,5), och löses successivt upp och resultatförs fram till derivatens slutdatum. Vid förfallotidpunkten kommer värdet på derivaten att vara noll. Kuponräntan redovisas löpande inom räntenettet.

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

LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel uppgick per 30 september till 334,6 mkr (721,6). Därutöver finns outnyttjade kreditfaciliteter om 700 mkr (700).

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

FASTIGHETSRELATERADE RISKER

Värderingen av förvaltningsfastigheter kan påverkas kraftigt av de antaganden som företagsledningen gör. För att minska den risken låter Vacse oberoende värderingsmän värdera hela fastighetsbeståndet två gånger per år. Vacses fastighetsbestånd består av samhällsfastigheter och hyresgästerna har mycket hög kreditvärdighet. 82,1 procent (83,0) av Vacses hyresintäkter kommer från svenska staten, 16,6 procent (15,7) från regioner och kommuner och resterande 1,3 procent (1,3). Kontraktstiderna är långa och uppgår i genomsnitt till 8,2 år (9,0) per balansdagen.

FINANSIELLA RISKER

Vacses finansiella kostnader utgör den största kostnadsposten för koncernen. För att reducera Vacses exponering mot stigande marknadsräntor har koncernen en del av sina räntekostnader skyddade av derivatinstrument bestående av ränteswappar. Vacse värderar samtliga finansiella derivat externt varje kvartal. En simulerad parallellförskjutning med +1 procentenhet av de underliggande swapkurvorna skulle, allt annat lika, medföra en omvärdering av Vacses räntederivat med 109,8 mkr (122,7).

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

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERING

	Förändring +/-	Resultateffekt fastighetsvärdering, mkr
Direktavkastningskrav restvärde	0,5 procentenhet	-1 100/ +1 355
Driftnetto	5,0 procent	+590 / -590
Kalkylränta driftnetto	0,5 procentenhet	-81 / +109
Vakansgrad	1 procentenhet	-150

HÅLLBARHET

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

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

För att nå målen samt bjuda in till samverkan med andra aktörer har Vacse utarbetat en *Färdplan mot energi- och klimatmål* som finns tillgänglig på Vaces hemsida. Därutöver har samtliga Vaces fastigheter specifika mål och handlingsplaner. Dessa är viktiga verktyg för såväl intern styrning och uppföljning som i samtal med driftpartners och hyresgäster. Planerna är anpassade efter varje fastighets förutsättningar vad gäller till exempel underhåll, hyresgästens behov och specifik energileverantör.

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

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

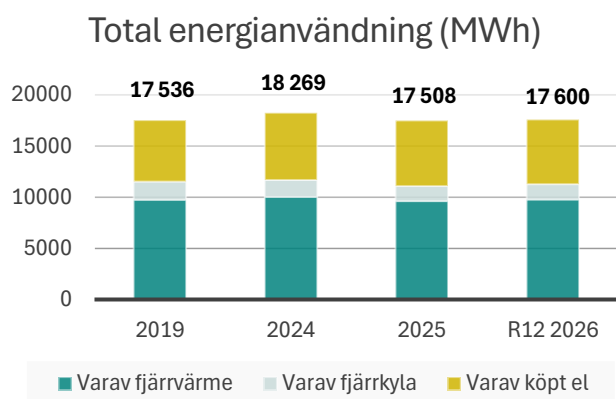
Bygg- och fastighetssektorn står inför en stor klimat- och resursomställning. Återbruk av material och produkter är en central del av att minska sektorns negativa påverkan. Vacse har därför antagit ett ambitiöst mål för cirkularitet om 25 procent i såväl nyproduktion som ROT, HGA och underhållsprojekt.



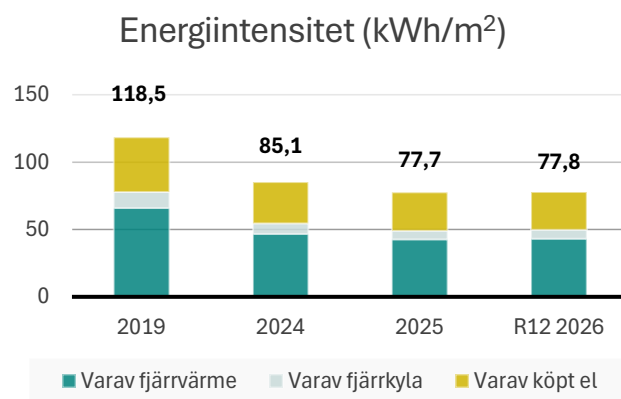
NYCKELTAL HÅLLBARHET

Vacse följer upp sina hållbarhetsnyckeltal på helårsbasis. Samtliga nyckeltal baseras primärt på uppmätt data och fastigheter inkluderas i rapporteringen av prestandamått när de varit i bolagets ägo under ett kalenderår. Vacse använder år 2019 som basår.

ENERGIANVÄNDNING



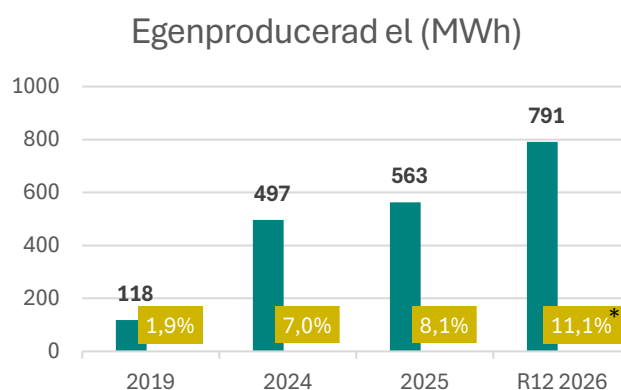
Energianvändning avser den energi som används till fastigheternas drift. All rapportering av energi baseras på uppmätta värden, och mätningens noggrannhet och kvalitet förbättras löpande i alla fastigheter. Fjärrvärme använd till uppvärmning normalårskorrigeras enligt graddagsmetoden. Vacses målsättning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



minska med 40 procent jämfört med basåret 2019. Under perioden förbrukade beståndet 77,8 kWh/m² vilket är en minskning med 34 procent jämfört med basåret. Fortsatt driftoptimering samt större energiprojekt i befintligt bestånd tillsammans med nyförvärv har bidragit till lägre energiintensitet.

EGENPRODUCERAD FÖRNYBAR EL

Vid periodens slut har 57 procent av Vacses fastigheter solceller installerade och produktionen ligger på drygt 790 MWh per år vilket innebär 11,1 procent av totala elbehovet för fastighetsdrift. Vacses färdplan inkluderar att solceller ska vara installerade på alla fastigheter där det är tekniskt och kommersiellt genomförbart innan 2030 vilket i dagsläget innebär en målsättning om att 20 % av fastighetsdriften ska täckas av egen elproduktion till 2030.

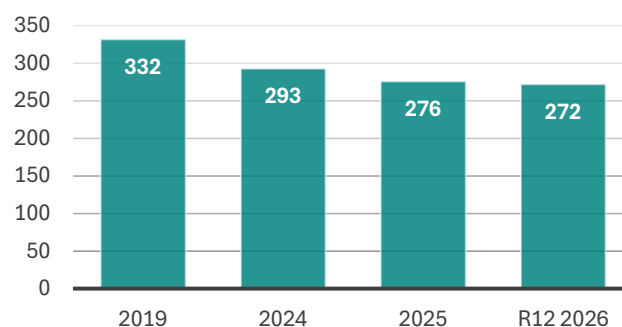


*) egenproducerad el i förhållande till totalt elbehov för fastighetsdrift.

VATTENFÖRBRUKNING

Effektivt användande av färskvatten blir en alltmer aktuell fråga, där klimatförändringar ökar risken för vattenstress. Vacse arbetar vidare med digitala lösningar för att mäta och analysera vattenförbrukning. Vacse ska minska sin förbrukning av färskvatten med 25 procent till år 2030. I dagsläget har fastighetsbeståndet en genomsnittlig förbrukning om 272 liter/m² vilket är en förbättring med 18 procent jämfört med basåret 2019.

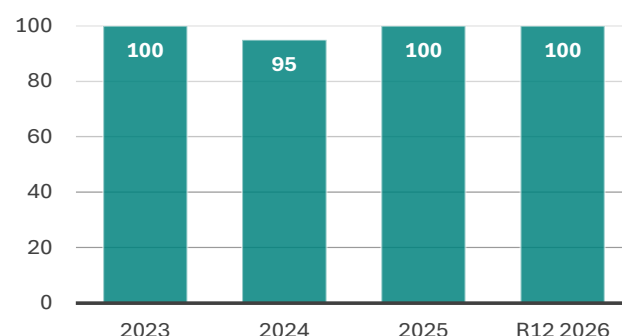
Vattenförbrukning l/m²



GRÖN FINANSIERING

Vacses målsättning är att all finansiering skall vara grön. Med grön finansiering avses antingen grön obligation kopplat till Vacses egna tredjepartsgranskade ramverk, eller lån som klassas som grönt enligt respektive långivares kriterier. För perioden utgörs 64 procent av utestående lånevolym av gröna obligationer. Resterande del består av gröna banklån från Nordiska Investeringsbanken och Nordea.

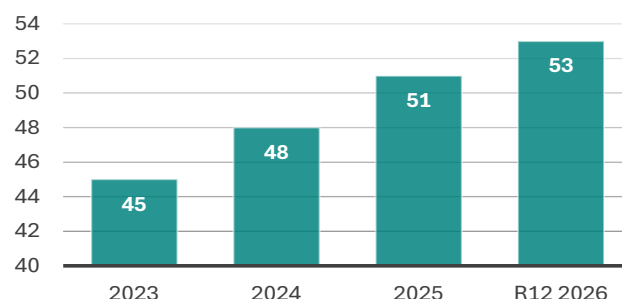
Andel grön finansiering



EU:S TAXONOMI

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

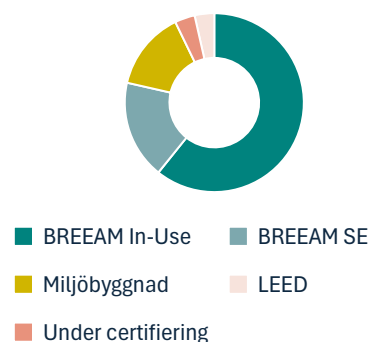
Andel fastighetsvärde linjerat med EU:s taxonomi



MILJÖCERTIFIERINGAR

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

Miljöcertifieringar (%)



ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

MEDARBETARE

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

REDOVISNINGSPRINCIPER

Grunder för koncernredovisningen

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

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

NYA STANDARDER OCH TOLKNINGAR VILKA TRÄDER I KRAFT 2026 OCH FRAMÅT

IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements träder i kraft den 1 januari 2027 och ersätter IAS 1. Vacse har under året arbetat med förberedelserna inför övergången till den nya standarden och analyserat dess påverkan på koncernens finansiella rapporter. Arbetet har bland annat omfattat en översyn av resultaträkningens struktur och klassificering av intäkter och kostnader samt tillkommande upplysningskrav. Standarden påverkar presentation och upplýsningar i de finansiella rapporterna men inte värderingen av de poster som redovisas och medför därför ingen effekt på eget kapital vid övergångstidpunkten. IFRS 18 kommer att tillämpas retrospektivt, vilket innebär att jämförelseperioder kommer att räknas om.

AVRUNDNINGAR

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

MARKNADSUTVECKLING, RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

ÖKAD ORO I OMVÄRLDEN

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

Vacse har under en längre tid förberett sig för högre räntor och är mer skyddade än fastighetsbranschen i stort genom omfattande räntesäkring och långfristig kapitalbindning i skuldportföljen vilket kommer att tjäna oss väl under lång tid framöver. Vacse har outnyttjade kreditfaciliteter om 700 mkr och dessutom en kassa om 334,6 mkr.

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

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

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

Stockholm den 23 oktober 2026

Fredrik Linderborg
Verkställande direktör

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	jan-sep 2026	jan-sep 2025	jul-sep 2026	jul-sep 2025	jan-dec 2025	okt-sep Rullande
Hysesintäkter	556 451	502 239	188 961	172 593	676 029	730 241
Driftkostnader	-98 611	-90 672	-28 296	-26 675	-129 653	-137 592
Fastighetsskatt	-22 807	-21 007	-7 370	-8 642	-28 216	-30 015
Driftöverskott	435 033	390 560	153 294	137 276	518 161	562 633
Central administration	-36 344	-31 872	-9 310	-9 789	-44 069	-48 541
<i>Räntenetto</i>						
Finansiella intäkter	3 403	7 138	833	2 675	9 800	6 065
Externa räntekostnader och liknande poster	-92 418	-78 492	-30 935	-26 260	-104 945	-118 872
Förvaltningsresultat	309 674	287 335	113 882	103 902	378 948	401 286
<i>Värdeförändringar</i>						
Fastigheter, orealiserat	217 136	60 353	-9 056	5 735	106 054	262 837
Räntederivat, orealiserat	37 631	-49 370	63 193	14 058	-39 252	47 750
Resultat före skatt	564 441	298 318	168 019	123 696	445 750	711 873
Skatt	-108 883	-61 674	-17 276	-22 699	-90 056	-137 264
Periodens/årets resultat	455 559	236 644	150 743	100 997	355 695	574 608

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12 406 932	10 995 000	11 049 500
Övriga materiella anläggningstillgångar	35 083	4 963	37 000
Derivat	143 294	95 545	105 663
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1 501	1 305	1 347
Summa anläggningstillgångar	12 586 810	11 096 813	11 193 509
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	52 244	57 487	54 599
Likvida medel	334 559	721 560	794 228
Summa omsättningstillgångar	386 802	779 047	848 827
Summa tillgångar	12 973 613	11 875 860	12 042 336
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	7 052 242	6 597 809	6 716 860
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	1 054 956	948 544	965 367
Övriga avsättningar	1 501	1 305	1 347
Räntebärande skulder	4 080 798	3 533 277	3 517 657
Summa långfristiga skulder	5 137 255	4 483 125	4 484 371
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	442 479	474 479	474 479
Övriga kortfristiga skulder	341 637	320 447	366 627
Summa kortfristiga skulder	784 116	794 926	841 106
Summa eget kapital och skulder	12 973 613	11 875 860	12 042 336

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-sep 2026	jan-sep 2025	jan-dec 2025
Ingående eget kapital	6 716 860	5 577 393	5 577 393
Nyemission	–	893 773	893 773
Lämnad utdelning	–120 177	–110 000	–110 000
Periodens totalresultat	455 559	236 644	355 695
Utgående eget kapital	7 052 242	6 597 809	6 716 860

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	jan-sep 2026	jan-sep 2025	jul-sep 2026	jul-sep 2025	jan-dec 2025	okt-sep Rullande
Resultat före skatt	564 441	298 318	168 019	123 696	445 750	711 874
<i>Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:</i>						
Avskrivningar på inventarier	3 882	868	1 280	42	2 014	5 028
Marknadsvärdeförändring fastigheter	-217 136	-60 353	9 056	-5 735	-106 054	-262 837
Marknadsvärdeförändring finansiella instrument	-37 631	49 370	-63 192	-14 058	39 252	-47 749
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-1 966	1	-71	42	-33 189	-35 156
Erhållen/betald skatt	-19 293	-17 928	-9 842	-4 469	-29 886	-31 251
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	292 297	270 275	105 250	99 517	317 887	339 909
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>						
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	2 355	6 258	34 743	23 559	9 546	5 643
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-24 990	-23 542	-28 967	-33 843	22 639	21 191
Kassaflöde från den löpande verksamheten	269 662	252 991	111 026	89 233	350 072	366 743
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>						
Förvärv av fastigheter	-1 083 256	-614 242	-	8 082	-612 904	-1 081 918
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-1 866	-	-	-	1 866
Investeringar i befintliga fastigheter	-57 039	-15 407	-32 541	-2 348	-25 543	-67 175
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 140 295	-631 515	-32 541	5 734	-638 447	-1 147 227
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>						
Lämnad utdelning	-120 177	-110 000	-	-	-110 000	-120 177
Nyemission	-	893 773	-	-	893 773	-
Upptagna lån	1 200 000	875 000	-	-	875 000	1 200 000
Amorterade lån	-668 859	-807 993	-15 619	-15 661	-825 476	-686 342
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	410 964	850 780	-15 619	-15 661	833 297	393 481
Periodens kassaflöde	-459 669	472 254	62 865	79 304	544 922	-387 003
Ingående likvida medel	794 228	249 306	271 693	642 255	249 306	721 560
Periodens kassaflöde	-459 669	472 254	62 865	79 304	544 922	-387 000
Utgående likvida medel	334 559	721 560	334 559	721 560	794 228	334 558
Erlagda räntor	-92 418	-78 492	-30 935	-26 260	-104 945	-118 872
Erhållna räntor	3 403	7 138	833	2 675	9 800	6 065

NYCKELTAL

Belopp i tkr	jan-sep 2026	jan-sep 2025	jul-sep 2026	jul-sep 2025	jan-dec 2025	okt-sep Rullande
Hysesintäkter	556 451	502 239	188 961	172 593	676 029	730 241
Driftöverskott	435 033	390 560	153 294	137 276	518 161	562 633
Förvaltningsresultat	309 674	287 335	113 882	103 902	378 948	401 287
Periodens/årets resultat	455 559	236 644	150 743	100 995	355 695	574 609
Förvärv av och investering i fastigheter	1 140 295	629 649	32 541	624 565	638 447	1 149 093
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	217 136	60 353	-9 056	5 735	106 054	262 837
Verkligt värde fastigheter	12 406 932	10 995 000	12 406 932	10 995 000	11 049 500	12 406 932
Genomsnittlig kontraktslängd, år	8,2	9,0	8,2	9,0	8,8	8,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,7%	100,0%	99,7%	100,0%	100,0%	99,7%
Överskottsgrad, %	78,2%	77,8%	81,1%	79,5%	76,6%	77,0%
Fastighetsyta, kvm	248 061	229 664	248 061	229 664	229 664	248 061
Belåningsgrad, %	33,8%	29,9%	33,8%	30,2%	28,9%	33,8%
Andel säkerställd skuld, %	12,7%	14,4%	12,7%	14,5%	14,0%	12,7%
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	4,7	4,4	4,7	4,6	4,4
Kapitalbindning, år	4,4	4,5	4,4	4,5	4,5	4,4
Räntebindning, år	3,2	3,5	3,2	3,5	3,6	3,2
Genomsnittlig ränta	2,7%	2,6%	2,7%	2,6%	2,6%	2,7%
Räntebärande skuld netto/EBITDA	7,9	6,9	7,9	8,5	6,7	7,9

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	jan-sep 2026	jan-sep 2025	jul-sep 2026	jul-sep 2025	jan-dec 2025	okt-sep Rullande
Intäkter	40 049	35 495	13 772	11 831	54 001	58 555
Rörelsekostnader	-41 180	-37 356	-11 040	-12 066	-51 177	-55 000
Rörelseresultat	-1 131	-1 861	2 732	-235	2 824	3 555
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>						
Resultat från andelar i koncernföretag	118 500	56 980	-	-20	-43 368	18 152
Räntenetto	124 213	108 940	41 015	36 972	156 480	171 753
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	241 582	164 059	43 747	36 717	115 936	193 460
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-3 264	-3 264
Resultat före skatt	241 582	164 059	43 747	36 717	112 672	190 196
Skatt	-	-	-	1 376	0	0
Periodens/årets resultat	241 582	164 059	43 747	38 093	112 672	190 196

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	3 661	255	2 544
Aktier i dotterföretag	1 368 642	1 246 350	1 368 642
Fordringar hos koncernföretag	6 515 079	5 553 049	5 457 153
Andra långfristiga fordringar	1 501	1 305	1 347
Summa anläggningstillgångar	7 888 883	6 800 959	6 829 686
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Övriga fordringar	15 849	16 964	17 290
Kassa och bank	334 559	721 521	794 188
Summa omsättningstillgångar	350 408	738 485	811 479
Summa tillgångar	8 239 290	7 539 444	7 641 164
Eget kapital och skulder			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fritt eget kapital	41 723	41 723	41 723
	3 470 315	3 400 296	3 348 910
Summa eget kapital	3 512 038	3 442 019	3 390 632
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga avsättningar	1 501	1 305	1 347
Räntebärande skulder	4 080 798	3 533 277	3 517 657
Skulder till koncernföretag	174 627	59 000	217 739
Summa långfristiga skulder	4 256 926	3 593 582	3 736 742
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	442 479	474 479	474 479
Övriga skulder	27 847	29 365	39 312
Summa kortfristiga skulder	470 326	503 843	513 790
Summa eget kapital och skulder	8 239 290	7 539 444	7 641 164

FINANSIELLA NYCKELTAL

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

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

Förvaltningsresultat	jan-sep 2026	jan-sep 2025	jan-dec 2025
Resultat före skatt	564 441	298 318	445 750
Återläggning			
Värdeförändring fastighet	-217 136	-60 353	-106 054
Värdeförändring derivat	-37 631	49 370	39 252
Förvaltningsresultat	309 674	287 335	378 948

Nyckeltalet mäter bolagets resultat från den löpande verksamheten.

Belåningsgrad	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Räntebärande skulder, långfristiga	4 080 798	3 533 277	3 517 657
Räntebärande skulder, kortfristiga	442 479	474 479	474 479
Likvida medel	-334 559	-721 560	-794 228
Räntebärande skulder netto	4 188 718	3 286 195	3 197 908
Förvaltningsfastigheter	12 406 932	10 995 000	11 049 500

Nyckeltalet visar bolagets skuldsättning.

Belåningsgrad	33,8%	29,9%	28,9%
Andel säkerställd skuld	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Säkerställda banklån	1 643 277	1 705 756	1 690 136
Totala tillgångar	12 973 613	11 875 860	12 042 336
Andel säkerställd skuld	12,7%	14,4%	14,0%

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

Räntetäckningsgrad	jan-sep 2026	jan-sep 2025	jan-dec 2025
Förvaltningsresultat	309 674	287 335	378 948
Räntekostnader	92 418	78 492	104 945
Summa	402 092	365 826	483 893
Räntekostnader	-92 418	-78 492	-104 945
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	4,7	4,6

Nyckeltalet visar bolagets förmåga att betala löpande räntekostnader.

Räntebärande skuld netto/EBITDA	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Räntebärande skulder, långfristiga	4 080 798	3 533 277	3 517 657
Räntebärande skulder, kortfristiga	442 479	474 479	474 479
Likvida medel	-334 559	-721 560	-794 228
Räntebärande skulder netto	4 188 718	3 286 195	3 197 908

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

Driftöverskott	435 033	390 560	518 161
Centrala kostnader	-36 344	-31 872	-44 069
EBITDA	398 689	358 689	474 092
Räntebärande skuld netto/EBITDA	7,9	6,9	6,7

Kapitalbindning

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

Räntebindning

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

	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Kapitalbindning, år	4,4	4,5	4,2
Kapitalbindning, år (Beaktat kreditfacilitet)	4,8	4,6	4,3
Räntebindning, år	3,2	3,5	3,6

DEFINITIONER

Andel säkerställd skuld

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

Belåningsgrad

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

Central administration

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

Driftöverskott

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

EBITDA

Driftöverskott med tillägg för centrala kostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Fastighetsyta

Total yta i kvm som är tillgänglig för uthyrning.

Förvaltningsresultat

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

Kapitalbindning

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

Räntebindning

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

Räntebärande skuld

Räntebärande skuld, kort- och långfristig.

Räntebärande skuld netto

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

Räntetäckningsgrad

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

Verkligt värde fastigheter

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

Överskottsgrad

Driftöverskottet i förhållande till totala hyresintäkter.

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

Till styrelsen i Vacse AB (publ)

Org.nr 556788-5883

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Vacse AB (publ) per 30 september 2026 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

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

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

SLUTSATS

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

Stockholm den 23 oktober 2026

Grant Thornton Sweden AB

Ida Sparrfeldt
Auktoriserad revisor

ADRESSER

Vacse AB (publ)

Organisationsnummer: 556788–5883

Styrelsen har sitt säte i Stockholm

Adress:

Kungsgatan 24
111 35 Stockholm

Hemsida och e-postadress:

www.vacse.se
info@vacse.se

Kalendarium:

2027-01-29 Bokslutskommuniké 2026



Informationen i denna delårsrapport är sådan som Vacse AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 23 oktober 2026 klockan 07.00.

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

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