

Årsredovisning
för
Vacse Rotorn 1 AB
556602-1696

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-03-25.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Fredrik Linderborg, Styrelseledamot
2026-04-21

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Vacse Rotorn 1 AB, organisationsnummer 556602-1696, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Vacse AB, organisationsnummer 556788-5883, med säte i Stockholm och ingår i Vacse AB (publ) koncernen. Se vidare not 15.

Verksamheten

Bolaget ingår i Vacse-koncernen vars affärsidé är att via helägda dotterbolag äga, utveckla och förvalta nybyggda eller nyrenoverade fastigheter i Sverige med offentliga hyresgäster och långa hyreskontrakt.

Det verkliga värdet av bolagets fastighet, Rotorn 1, uppgick per den 31 december 2025 till 520 mkr (483).

Bolaget har under året inte haft några egna anställda. All förvaltning har köpts från moderbolaget medan asset management köpts externt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året bytt namn från Vacse Huddinge AB till Vacse Rotorn 1 AB.

Ekonomisk översikt (tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter	41 766	40 206	38 417	36 841	35 121
Driftnetto	13 635	8 996	28 872	25 054	27 059
Rörelseresultat	7 717	3 366	23 081	19 489	21 911
Resultat efter finansiella poster	-581	-4 660	14 825	16 549	18 860
Marknadsvärde fastigheter	520 000	483 000	463 000	486 000	465 000
Uthyrningsgrad (%)	100	100	100	100	100
Överskottsgrad (%)	33	22	75	68	77
Soliditet (%)	0	0	5	0	4
Belåningsgrad (%)	30	32	35	38	39

Definitioner: Se not 16

Finansiering och räntebindning

Vacse Rotorn 1 AB finansieras via lån från Vacse AB (publ).

Miljö

Miljöarbetet, som handläggs av Vacse AB (publ) i samarbete med hyresgästen, syftar till att minska miljöbelastningen och bidra till ett hållbart samhälle.

Möjligheter och risker

Fastighetsrelaterade risker

Fastigheternas värde är den mest betydelsefulla faktorn för risknivån i ett fastighetsbolag. Av de risker och faktorer som påverkar fastigheternas värde bedöms risken för höjda avkastningskrav som den största risken. Koncernens strategi för att hantera denna risk är att äga s.k samhällsfastigheter av hög kvalitet med långa hyreskontrakt vilket skapar en god möjlighet till långsiktigt stabila fastighetsvärden.

Upplysningar avseende verkligt värde för förvaltningsfastigheter se not 9.

Finansiella risker

Finansiella risker hanteras centralt för koncernen av moderbolaget Vacse AB (publ). För ytterligare information se not 10.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning. Fastigheten kommer fortsätta att förvaltas och utvecklas med målsättningen att ge en bra avkastning.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	1 496 466
årets förlust	-1 516 466
	-20 000
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-20 000
	-20 000

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys och noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges. Till följd av avrundningar kan presenterade siffror i vissa fall inte exakt summera.

Resultaträkning

Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	4	41 766	40 206
		41 766	40 206
Fastighetskostnader			
Fastighetskatt		-1 054	-1 070
Drift-och underhållskostnader	5	-27 078	-30 141
Driftnetto		13 635	8 996
Avskrivningar	9	-2 636	-2 720
Bruttoresultat		10 998	6 276
Centrala administrationskostnader	5	-3 281	-2 910
Rörelseresultat		7 717	3 366
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	14	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-8 312	-8 027
		-8 298	-8 026
Resultat efter finansiella poster		-581	-4 660
Resultat före skatt		-581	-4 660
Skatt	8	-936	-409
Årets resultat		-1 516	-5 069

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

9

171 396

174 033

Summa anläggningstillgångar

171 396

174 033

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

302

155

Fordringar hos koncernföretag

9 380

8 056

Aktuella skattefordringar

4 149

480

Övriga fordringar

2 055

2 060

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 929

1 240

17 815

11 991

Kassa och bank

0

0

Summa omsättningstillgångar

17 815

11 991

SUMMA TILLGÅNGAR

189 211

186 024

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

17

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100

100

Reservfond

20

20

120

120

Fritt eget kapital

Erhållna aktieägartillskott

6 424

4 907

Balanserad vinst eller förlust

-4 927

142

Årets resultat

-1 516

-5 069

-20

-20

Summa eget kapital

100

100

Avsättningar

11

Uppskjuten skatteskuld

14 981

14 572

Summa avsättningar

14 981

14 572

Långfristiga skulder

10

Skulder till koncernföretag

156 971

155 254

Summa långfristiga skulder

156 971

155 254

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

2 334

2 646

Övriga skulder

1 054

1 070

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

13 772

12 381

Summa kortfristiga skulder

17 160

16 097

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

189 211

186 024

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserade vinstmedel, årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	100	20	11 142	11 262
Årets resultat			-5 069	-5 069
Aktieägartillskott			4 907	4 907
Utdelning			-11 000	-11 000
Utgående eget kapital 2024-12-31	100	20	-20	100
Ingående eget kapital 2025-01-01	100	20	-20	100
Årets resultat			-1 516	-1 516
Aktieägartillskott			1 516	1 516
Utgående eget kapital 2025-12-31	100	20	-20	100

Aktiekapitalet var per 31 december 2025 fördelat på 1 000 registrerade aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 100 kronor per aktie.

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	14	-581	-4 660
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar		2 636	2 720
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, ej reglerat koncernbidrag		0	0
Betald inkomstskatt		-4 196	-1 600
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-2 141	-3 540
Kassaflöde före förändring av rörelsekapitalet			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-2 155	17 050
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelseskulder		1 063	1 862
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-3 233	15 372
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	1 600
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	1 600
Finansieringsverksamheten			
Ökning av skulder hos koncernföretag		3 233	0
Minskning av skulder hos koncernföretag		0	-5 972
Utbetald utdelning		0	-11 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 233	-16 972
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

Noter

Tkr

Not 1 Redovisningsprinciper

Överensstämmelse med lag och normgivning

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 2 Redovisning för juridiska personer utgiven av Rådet för finansiell rapportering.

Fastställelse

Årsredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 25 mars 2026. Resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 25 mars 2026.

Värderingsgrunder

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden, om inget annat anges.

Rapporteringsenhet och redovisningsvaluta

Företagets funktionella valuta och redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK). Samtliga belopp anges i tusentals kronor om inget annat anges.

Klassificering

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta och rimliga. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall. Se vidare not 2.

Nya och ändrade IFRS standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft

De standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft förväntas inte ha någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.

Intäkter från rörelsen

Hysesintäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt över hyresavtalens (leasingavtalens) avtalsperiod. Intäkterna fördelas på hyresintäkter och serviceintäkter. I hyresintäkter ingår sedvanlig utdebiterad hyra inkl index samt tilläggsdebitering för investering 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. Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationell leasing.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på frånträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än frånträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar. Finansiella kostnader består främst av räntekostnader på lån från kreditinstitut och moderbolag.

Ränteutgifter aktiveras inte i förvaltningsfastigheter utan kostnadsförs löpande.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition oavsett om koncernbidraget lämnas eller erhålles. Det erhållna eller lämnade koncernbidraget påverkar företagens aktuella skatt eller i vissa fall uppskjutna skatt.

Skatt

Redovisad skatt omfattar aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell och uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats. För år 2025 är den aktuella skattesatsen 20,6%. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser skatt på årets skattepliktiga resultat. Skattepliktigt resultat kan skilja sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Bolagets aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserat på skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen och har inte nuvärdesberäknats. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kan förväntas medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Förvaltningsfastigheter

Definition och värdering

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Redovisningsprinciper för nedskrivningar framgår nedan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Mark skrivs inte av.

Avskrivning sker utifrån följande nyttjandeperioder:

- Kontorslokaler	100 år
- Markanläggningar	20 år
- Byggnadsinventarier	10-20 år
- Hyresgästanpassningar	Kontraktstiden

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde, då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer kostnadsförs löpande.

Upplysningar om förvaltningsfastigheternas verkliga värden

Upplysningar lämnas i not om förvaltningsfastigheternas verkliga värde baseras på beräkningar i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40 *Förvaltningsfastigheter*.

Verkliga värden baseras på marknadsvärden och representerar de bedömda belopp som skulle erhållas i transaktioner vid värderingstidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktioner genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Beskrivning av tillämpad värderingsprocess och värderingsteknik samt betydande indata i värdebedömningarna framgår av not 9.

Leasing - företaget som leasingtagare

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal i enlighet med undantagsreglerna i RFR 2. Leasingavgifterna kostnadsförs linjärt över leasingperiodens löptid. Rörliga avgifter kostnadsförs löpande för den period till vilka de hänförs. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas linjärt som en minskning av den totala leasingkostnaden i resultatet.

Finansiella instrument

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. 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).

Nedskrivningar

De redovisade värdena för företagets tillgångar kontrolleras vid varje rapporttillfälle för att utröna om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång, och dess verkliga värde minus försäljningskostnader inte kan användas, grupperas tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden – en så kallad kassagenererande enhet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

En nedskrivning reverseras om det har skett en förändring av beräkningarna som användes för att bestämma återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning, om ingen nedskrivning skulle gjorts.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet.

Kundfordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta. Detta innebär att fordringarna redovisas till anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar. Bolaget har en nedskrivningsmodell som baseras på förväntade kreditförluster. Modellen innebär att det löpande görs en bedömning av kreditreserveringar baserat på historik, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida förutsättningar. Förluster hänförliga till osäkra fordringar redovisas bland fastighetskostnader. Fordringar med nedskrivningsbehov redovisas till nuvärdet av förväntade framtida kassaflöden.

Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om de tidigare skälen till nedskrivningar inte längre föreligger och att full betalning från kunden förväntas erhållas.

Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det föreligger ovisshet om tidpunkt för betalning eller beloppets storlek. En avsättning redovisas när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av vad som krävs för att reglera den förpliktelsen på balansdagen. En avsättning för förlustkontrakt redovisas när de förväntade fördelarna som förväntas från ett kontrakt är lägre än de oundvikliga kostnaderna för att uppfylla förpliktelserna enligt kontraktet.

Aktieägartillskott och lämnad utdelning

Erhållet aktieägartillskott redovisas som en ökning av eget kapital.

Lämnad utdelning respektive återbetalning av aktieägartillskott redovisas som en minskning av eget kapital när beslut om utdelning respektive återbetalning fattats.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Förvaltningsfastigheter - uppgifter om verkligt värde

Vid värdering av förvaltningsfastigheter har uppskattningar och antaganden en betydande effekt på bedömda värdet. Värderingen av förvaltningsfastigheter kräver antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav för varje enskild fastighet.

För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges normalt i värderingarna ett så kallat värderingsintervall om +/- 5–10 %. Information om viktiga antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av not 9.

Not 3 Händelser efter balansdagen

Det har inte inträffat några händelser efter periodens utgång som bedöms vara av vikt att rapportera.

Not 4 Intäkternas fördelning - operationella leasingavtal

	2025	2024
Intäkter per intäktsslag		
Hysesintäkter	41 766	40 206
	41 766	40 206
Förfallostruktur kontrakterad hyra		
Avtalade intäkter med betalning inom ett år	41 766	40 206
Avtalade intäkter med betalning mellan två till fem år	167 065	160 825
Avtalade intäkter med betalning senare än fem år	0	40 206
	208 831	241 237

Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 6 025 tkr (5 764).

Hyreskontrakt avseende kontor upprättas initialt på en hyrestid överstigande 10 år.

Den genomsnittliga återstående kontraktslängden har beräknats till 5 år (6).
Kontrakt för kommersiella lokaler har vanligtvis indexklausuler.

Tabellen ovan visar hyresintäkterna beräknade utifrån aktuella hyreskontrakt.

Not 5 Fastighetskostnader samt centrala administrationskostnader

	2025	2024
Fastighetskostnader		
Drift- och underhållskostnader	-25 938	-29 067
Fastighetsskötsel	-1 140	-1 073
Fastighetsskatt	-1 054	-1 070
	-28 132	-31 211
Centrala kostnader för administrationen		
Köpta tjänster från moderbolaget	-3 281	-2 910
	-3 281	-2 910

Arvode till bolagets revisorer faktureras moderbolaget Vacse AB (publ). Köpta tjänster från moderbolaget avser främst kostnader för funktioner för ledning, ekonomi, finansiering, drift- och underhållsplanering, juridik och IT-stöd.

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Övriga ränteintäkter	14	1
	14	1

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader, koncernföretag	-8 233	-8 027
Övriga räntekostnader	-79	0
	-8 312	-8 027

Not 8 Skatt

	2025	2024
Aktuell skattekostnad		
Årets skattekostnad, aktuell skatt	-527	0
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-409	-409
Totalt redovisad skattekostnad	-936	-409

Avstämning av effektiv skatt

	2025		2024	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-581		-4 660
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	120	20,6	960
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-158,7	-922	-28,8	-1 343
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0,5	3	0,0	0
Omfördelning koncernränta	-23,4	-136	-0,6	-26
Redovisad effektiv skatt	-161,1	-936	-8,8	-409

Not 9 Förvaltningfastigheter

	2025	2024
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	229 440	231 040
Pågående projekt	0	-1 601
Vid årets slut	229 440	229 440
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-55 407	-52 687
Årets avskrivning	-2 636	-2 720
	-58 043	-55 407
Redovisat värde vid årets slut	171 396	174 033
Varav mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	18 518	18 518
Redovisat värde vid årets slut	18 518	18 518
Skattemässigt värde	98 672	103 293
Taxeringsvärde	105 400	107 000

Information om förvaltningsfastigheternas verkliga värde för upplysningsändamål.

Verkligt värde	520 000	483 000
----------------	---------	---------

Verkligt värde

Företaget redovisar förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde med avdrag för av- och nedskrivningar. Ovan lämnas information om verkligt värde. Verkligt värde definieras som det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer och representerar således en form av marknadsvärde.

Värderingsprocess och värderingsteknik

Värderingsprocess

Värdering av fastigheter sker enligt koncernens värderingspolicy. I enlighet med denna policy görs värderingar två gånger om året, efter kvartal 2 och kvartal 4 av samtliga fastigheter av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av aktuell geografisk marknad samt kategori av fastigheter som värderats. Vid övriga kvartalsslut görs interna värderingar i dialog med externa fastighetsvärderare. Per 2025-12-31 och under 2025 har värderingar utförts av värderingsföretaget Forum Fastighetsekonomi.

Värderingsteknik

Verkliga värden har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod.

Den avkastningsbaserade metoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden i form av driftnetton under 15 år, som successivt marknadsanpassats, samt nuvärdet av bedömt restvärde kalkylår 15. Restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto vid kalkylslut. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav. Direktavkastningskravet för restvärdebedömning har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats.

Diskonteringsräntan som använts för nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden består av direktavkastningskravet med tillägg för antagen tillväxt i kassaflödena under prognosperioden.

IFRS kategoriserar indata för värdering till verkligt värde i tre nivåer. Hierarkin för verkligt värde ger högst prioritet åt noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar, Nivå 1, och lägst prioritet åt icke observerbara indata, Nivå 3. Indata Nivå 2 är andra indata, vilka är direkt eller indirekt observerbara, än de noterade priser som ingår i Nivå 1. Icke observerbara indata ska återspegla de antaganden som marknadsaktörerna skulle använda för att prissätta tillgången. Värderingarna av företagets fastigheter har skett med indata hänförlig till nivå 3, då ej observerbara indata som använts i värderingarna har en väsentlig påverkan på bedömda värden.

Indata: Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Lokalhyreskontrakt med en utgående hyra som bedöms vara marknadsmässig antas förlängas med oförändrade villkor efter utgången av innevarande kontraktperiod, medan övriga lokalhyror justeras till en marknadsmässig hyresnivå. Kassaflödet för drift-, underhålls- och administrationskostnader utifrån marknadsmässiga bedömningar baseras på historiska kostnader och på erfarenheter av jämförbara objekt. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga.

I verkligt värde för förvaltningsfastigheter ingår byggrätter. Dessa värderas främst genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter.

Verkligt värde för ny- och tillbyggnadsprojekt bestäms utifrån det lägsta av:

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

Verkligt värde för färdigställt projekt beräknas med samma värderingsteknik som för färdigställda fastigheter. Värdering som i färdigt skick kan dock ske när projektet är nästan färdigställt, nästan helt uthyrt förutsatt att extern värdering genomförts.

Not 10 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Finansiell riskhantering

Hantering av finansiella risker inom Vacse-koncernen är centraliserad till finansfunktionen i Vacse AB (publ) och regleras av koncernens finanspolicy som gäller för samtliga koncernföretag. För mer information om koncernens finansiella risker och hanteringen av dessa, se årsredovisningen för Vacse AB (publ). Företaget är exponerat för följande finansiella risker: finansieringsrisk, ränterisk samt kreditrisk.

Finansieringsrisk

Företaget innehar ett koncerninternt lån från Vacse AB (publ) om 156 971 tkr (155 254). Lånet löper tills vidare.

Ränterisk

Lån från Vacse AB (publ) löper med en årlig ränta som motsvarar dess upplåningsränta. Vacse AB (publ) säkrar ränterisken via derivatinstrument.

Kreditrisk

Företaget genomför sedvanliga kreditprövningar före det att en ny hyresgäst accepteras. Bolagets hyresgäster utgörs av offentlig förvaltning och kreditrisken är därmed försumbar.

Not 11 Uppskjuten skatteskuld

Redovisade uppskjutna skattefordringar och skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsfastigheter, uppskjuten skatteskuld	-14 981	-14 572
Belopp vid årets utgång	-14 981	-14 572

Förändringarna av uppskjutna skattefordringar/-skulder är redovisade i periodens resultat.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	11 586	11 398
Övriga poster	2 187	983
	13 772	12 381

Not 13 Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter, pantbrev	100 000	100 000
	100 000	100 000

Not 14 Upplysningar till kassaflödesanalys

Räntor

	2025-12-31	2024-12-31
Erhållen ränta	14	1
Erlagd ränta	79	0
	93	1

Likvida medel

Bolaget är anslutet till Vacse AB's (publ) centralkonto.

Not 15 Koncern- och företagsuppgifter

Vacse Rotorn 1 AB är helägt dotterföretag till Vacse AB (publ) med organisationsnummer 556788-5883, båda med säte i Stockholm. Koncernens moderbolag Vacse AB (publ) med organisationsnummer 556788-5883 upprättar koncernredovisning.

Not 16 Nyckeltalsdefinitioner

Driftnetto Intäkter minus drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration samt fastighetsskatt och tomträttsavgäld.

Överskottsgrad Driftnetto dividerat med hyresintäkter.

Uthyrningsgrad Redovisade hyresintäkter i procent av hyresintäkter plus marknadshyra för ej uthyrda ytor.

Soliditet Eget kapital vid årets slut i förhållande till totala tillgångar.

Belåningsgrad Räntebärande nettoskulder dividerat med fastigheternas verkliga värde.

Not 17 Förslag till disposition av företagets resultat

2025-12-31

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	1 496 466
årets förlust	-1 516 466
	-20 000
behandlas så att i ny räkning överföres	-20 000
	-20 000

Årsredovisningen beslutades 2026-03-25

Stockholm

Fredrik Linderborg
Fredrik Linderborg
Styrelsens ordförande
2026-03-25

Henrik Molin
Henrik Molin
Styrelseledamot
2026-03-25

Sara Ravell Jägermo
Sara Ravell Jägermo
Styrelseledamot
2026-03-25

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-25

Grant Thornton Sweden AB

Ida Sparrfeldt
Ida Sparrfeldt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vacse Rotorn 1 AB, Org.nr. 556602-1696

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vacse Rotorn 1 AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vacse Rotorn 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Vacse Rotorn 1 AB 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 ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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, 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. Risker 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Vacse Rotorn 1 AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Vacse Rotorn 1 AB 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 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 25 mars 2026

Grant Thornton Sweden AB

Ida Sparrfeldt
Ida Sparrfeldt

Auktoriserad revisor