

20

18

ÅRSREDOVISNING

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

*Bolaget ägs av sju pensionsstiftelser kopplade till svenska storföretag. Vacse strävar efter att ha en nära och förtroende-
full dialog med sina hyresgäster för att kunna tillgodose förändrade lokalbehov, både i befintliga fastigheter och för framtida expansion. Verksamheten genomförs av ett hållbart synsätt på de egna fastigheterna och även samhället i stort.*

Innehåll

Detta är Vacse	2
Året i korthet	3
Vd-ord	4
Värdeskapande	6
Marknadsutblick	8
Strategi	10
Våra fastigheter	13
Hållbarhet	22
Medarbetare	32
Förvaltningsberättelse	36
Risk och riskhantering	40
Bolagsstyrningsrapport	44
Styrelse	48
Ledning	49
Finansiella rapporter	50
Noter	58
Styrelsens underskrift	79
Revisionsberättelse	80
Flerårsöversikt och nyckeltal	84
Definitioner	87
Kalender och adress	87



Bild: Tengbom



Jordbruksverkets
och Skogsstyrelsens
blivande huvudkontor
Skeppsbron, Jönköping

Detta är Vacse

Vacse grundades hösten 2009 av sju svenska pensionsstiftelser knutna till Volvo, Apoteket, Atlas Copco, Stora Enso, Sandvik, Skanska och Ericsson. Långa hyreskontrakt med offentliga hyresgäster stämmer väl överens med stiftelsernas vilja till långsiktig, förutsägbar och trygg avkastning. Namnet Vacse tillkom genom initialerna på ägarna. Vacse är idag bland de mest renodlade aktörerna inom segmentet samhällsfastigheter.

Vision & affärsidé

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

Total uthyrningsbar area, kvm

149 224

Vacses styrkor

Långsiktiga och **stabila ägarförhållanden**

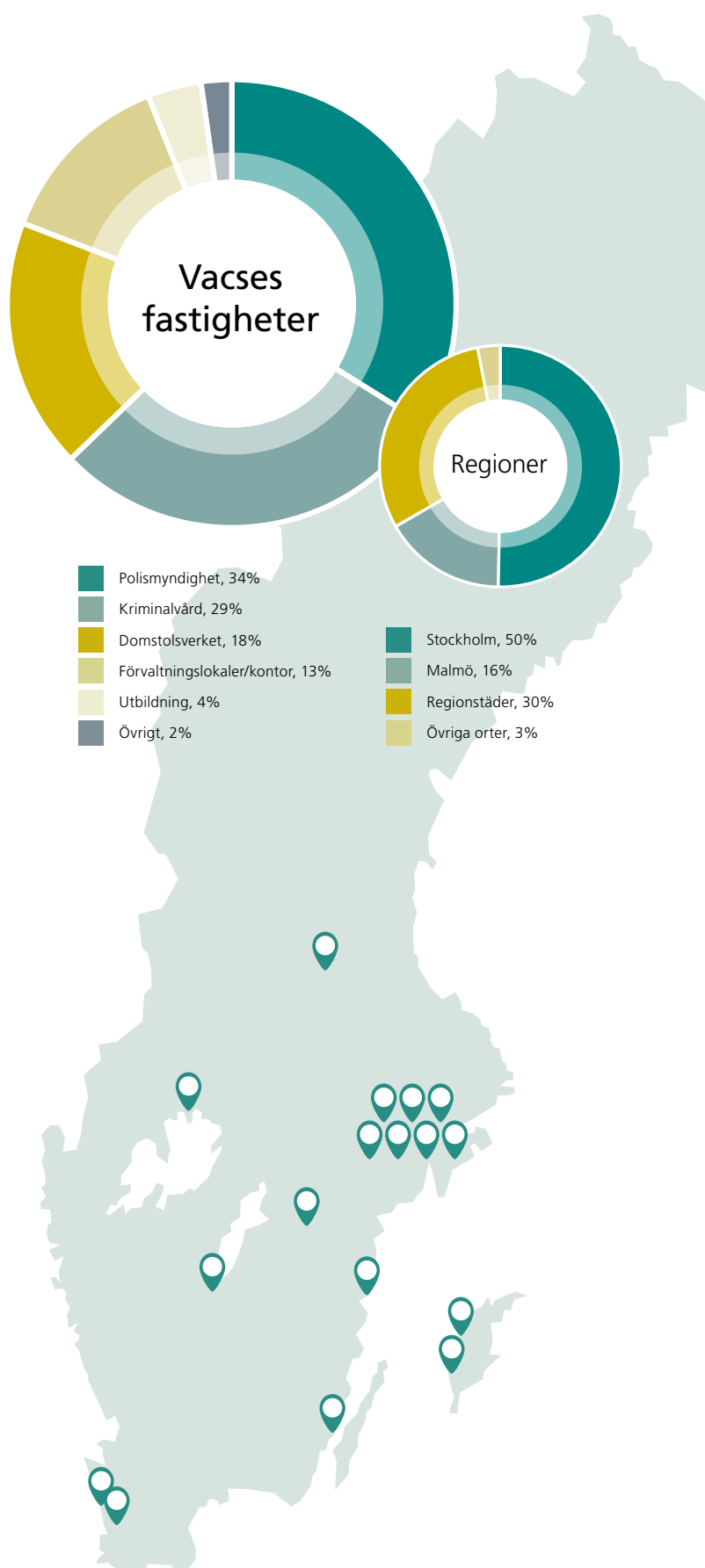
Högkvalitativ fastighetsportfölj med långa hyresavtal och **enbart offentliga hyresgäster**

Låg risk och konservativ finansieringsstrategi

Innovativ och lärande attityd

Engagerad organisation med stort nätverk

Hög etisk standard med **stort fokus på hållbarhetsfrågor**



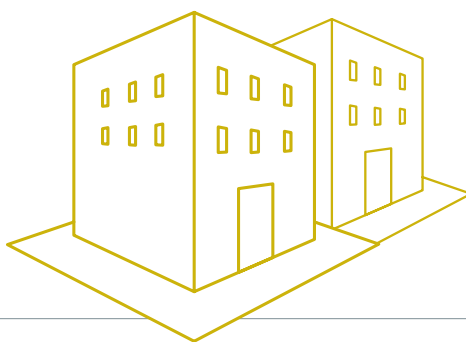
2018 i korthet

- Byggnationen av projektet Färgskrapan med bland annat en ny domstolsbyggnad för Attunda tingsrätt i Sollentuna påbörjades.
- Vacse Karlstad AB, som äger MSB:s nya huvudkontor i Karlstad, förvärvades med ett underliggande fastighetsvärde om 249,8 mkr.
- Vacse tecknade avtal om förvärv av Jordbruksverkets och Skogsstyrelsens nya huvudkontor i Jönköping, med tillträde under 2021.
- Vacse vann, tillsammans med Serneke, en upphandling att bygga och hyra ut en ny tingsrättsbyggnad i Norrköping under ett 20-årigt avtal med tillträde under 2022.
- Vacse tecknade avtal med Kungliga Biblioteket om en tillbyggnad om 3 000 kvm av arkivbyggnaden i Håbo med en hyresperiod om 25 år. Tillträde är planerat under 2021.
- Ett Grönt ramverk för Vacses obligationsprogram etablerades och gröna obligationer för 1 100 mkr har emitterats. Av Vacses räntebärande skulder är nu 42 procent gröna.
- I syfte att minska refinansieringsrisken återköptes obligationer som förfaller 2019 till ett belopp om 627 mkr.
- Vacse erhöll en "investment grade"-rating från Nordic Credit Rating med betyget BBB+, Stable outlook.
- Vacses ägare löste de efterställda ägarlånen genom att öka eget kapital, via ovillkorade aktieägartillskott, med samma belopp.
- Arbetet med att miljöcertifiera hela fastighetsportföljen påbörjades och per årsskiftet var 35 procent certifierad.
- Hyresintäkterna uppgick till 339,8 mkr (334,2).
- Driftsöverskottet för året uppgick till 285,7 mkr (285,1).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 118,4 mkr (108,1).
- Förvaltningsresultatet exklusive ränta på ägarlån uppgick till 199,3 mkr (196,6).
- Värdeförändringar på derivat påverkade resultatet före skatt med -9,3 mkr (13,2).
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med 267,1 mkr (116,4).
- Årets resultat efter skatt ökade med 41,9 procent och uppgick till 318,2 mkr (224,3).
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 5 943 mkr (5 257) vid årets utgång.
- Uthyrningsgraden vid årets slut var 100 procent (100), och den genomsnittliga återstående kontraktstiden uppgick till 10,8 år (11,4).

5 943

MKR

Fastighetsvärde



Uthyrningsgrad

Andel offentliga
hyresgäster

318

MKR

Årets resultat

Genomsnittlig
kontraktstid, år

10,8

Tillit och ständiga förbättringar

Under 2018 har vi fortsatt arbetet med att successivt förstärka Vacse som en uthållig leverantör av moderna lokaler till offentlig sektor i Sverige.

På Vacse har vi förtroendet att vara en pålitlig hyresvärd åt några av våra samhällsbärande myndigheter och kommuner. Därför vill vi förvalta detta uppdrag på ett sätt som går utanför det som omfattas av ett hyresavtal. Detta gör vi bland annat genom att koncentrera vårt fastighetsbestånd till ett fåtal hyresgäster. På så sätt blir varje kund hos Vacse mycket viktig, och som medarbetare hos Vacse ges möjlighet att lära känna kundens behov och preferenser.

Uppmärksammat hållbarhetsarbete

Ett annat sätt att förvalta kundernas förtroende är genom vårt arbete med hållbarhet. Nyligen uppmärksammades detta genom BREEAM Awards där Vacse, i konkurrens med fastighetsbolag från hela Europa, vann i kategorien "Public Sector In-Use" med Säkerhetshäktet i Sollentuna. Dessutom arbetar vi med social hållbarhet, exempelvis genom vårt samarbete med Mitt Livs Chans som det går att läsa om på sid 34–35.

Ekonomisk styrka möjliggör investeringar

Ett tredje sätt att förvalta kundernas förtroende är att behålla vår finansiella handlingsfrihet. När Vacse går in i en affär så ser vi det som vår plikt att kunna bygga om eller bygga ut i takt med hyresgästens ändrade behov. Vacse ska ha en sådan ekonomisk styrka att vi kan investera i våra fastigheter även under de torrperioder som drabbar finansmarknaderna från tid till annan.

Vacse har förstärkt den redan attraktiva profilen gentemot finansmarknaderna under året genom:

- Upptagande av officiell extern kreditrating med resultat "BBB+ Stable outlook", s k Investment grade
- Konvertering av ägarlån om 1 454 mkr till eget kapital
- Skärpt finanspolicy med sänkt möjlig belåningsgrad från 60 till 50 procent
- Förtida återköp av obligation om 627 mkr som förfaller under 2019
- Etablering av grönt ramverk
- Emittering av långfristiga gröna obligationer om 1 100 mkr
- Utjämning av kreditportföljens kapitalförfall och ränteförfall
- Förlängt och tecknat hyresavtal så att vi under de kommande fem åren endast ska förnya 7,5 procent av hyresstocken

Nytt nyckeltal för samhällsfastighetsbolag

Under senare år har det debatterats vad som är och inte är en "samhällsfastighet". En dimension som det inte skrivits så mycket om hittills är hyresvärden, det vill säga "samhällsfastighetsbolaget". Ett samhällsfastighetsbolag har enligt vår mening ett ansvar gentemot hyresgästerna att hålla en sund uthållig ekonomi. Några grundläggande förutsättningar för detta är att hyresavtalen ofta är långfristiga och att offentlig sektor är de hyresgäster som har bäst kreditvärdighet. Ett samhällsfastighetsbolag bör förvalta dessa förutsättningar så att det kommer hyresgästen tillgodo i form av en investeringsvillig hyresvärd till förutsägbart kostnad även under bistra ekonomiska tider.

På Vacse har vi tagit fram ett nyckeltal som beskriver hur mycket "samhällsfastighetsbolag" man är finansiellt. Vi kallar det den "Finansiella samhällsfastighetskvoten". Nyckeltalet kombinerar långsiktigt säkrade intäkter med skuldsättningen och presenteras närmare på sid 8–9.

"Etablering av grönt ramverk."

Flera viktiga nya affärer

Under året har vi haft förmånen att välkomna MSB som ny hyresgäst i Karlstad. Vi har även tecknat avtal om förvärv av Jordbruksverkets och Skogsstyrelsens nya kontor i Jönköping. Kungliga Biblioteket och Vacse har tecknat avtal om att bygga ut biblioteksdepån i Håbo och i samband med färdigställande ingå ett nytt långfristigt hyresavtal.

I december fick vi Domstolsverkets förtroende att äga och förvalta den nya tingsrätten i Norrköping som kommer att uppföras av Serneke. I januari 2019 vann Vacse, tillsammans med NCC, Öckerö kommuns upphandling av en grundskola. Dessa för Vacse viktiga affärer har tillkommit tack vare våra engagerade medarbetare och samarbetspartners, och inte minst genom mängder av tillit och ständiga förbättringar.

Fredrik Linderborg
Verkställande direktör



*”Vi har tecknat
avtal om förvärv av
Jordbruksverkets och
Skogsstyrelsens nya
kontor i Jönköping.”*



96%

Andel fastigheter i
region och större städer

Fokus 2018

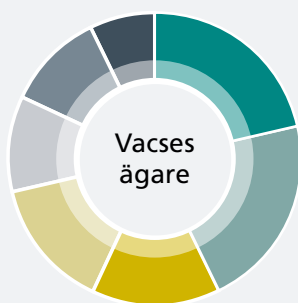
- ✓ Breddat och fördjupat samarbete med partners
- ✓ Tillträde av MSB:s kontor
- ✓ Projektstart Färgskrapan
- ✓ Strategiska finansieringsfrågor

Vacses värdeskapande



Svenska pensionsstiftelser

Vacse ägs av sju pensionsstiftelser knutna till svenska storföretag. Tillsammans förvaltar de kapital till ett värde av cirka 56,8 miljarder kr. Ägarna har tillskjutit aktiekapital och aktieägartillskott om cirka 1 760 mkr.



Ericsson Pensionsstiftelse (A)	21,4%
Skanska Trean Allmän Pensionsstiftelse	21,4%
Apoteket AB:s Pensionsstiftelse	14,3%
Volvo Pensionsstiftelse	14,3%
Atlas Copco-Gruppens Gemensamma Pensionsstiftelse	10,7%
Stora Ensos Svenska Gemensamma Pensionsstiftelse	10,7%
Sandviks Pensionsstiftelse i Sverige	7,1%
Totalt	100,0%

Vacse

Affärsidé

Vacse ska vara en långsiktig fastighetsägare till objekt med offentliga hyresgäster som bedriver publik verksamhet av olika slag. 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 äga, utveckla och förvalta fastigheter med lång ägarhorisont.

340 MKR

Hyresintäkter

130 MKR

Kassaflöde från
den löpande verk-
samheten.

415 MKR

Återinvesteringar i svensk
sambhallsinfrastruktur

Vacses bidrar direkt med ekonomisk avkastning till aktieägarna och indirekt genom att vara del av ett fungerande samhälle. Genom Vacses tillväxtstrategi investeras ett större belopp än vinsten under samma period.



Strategi

Vacses strategi är att förvärva, utveckla och äga fastigheter med följande karaktär:

- Statliga verk, myndigheter, kommuner, landsting eller andra offentliga institutioner eller juridiska personer som hyresgäster
- Nybyggda, nyrenoverade eller andra fastigheter av hög kvalitet
- Långsiktiga hyresförhållanden

100%

Offentliga hyresgäster

Hyresgäster och fastigheter

Vacse hyr ut fastigheter till offentliga hyresgäster inom exempelvis rättsväsende, utbildning och förvaltning. Vi strävar efter att ha en nära och förtroendefull dialog med våra hyresgäster för att kunna tillgodose förändrade lokalbehov, både i befintliga fastigheter och för framtida expansion.

Vacses äger 14 samhällsfastigheter till ett värde av 5 943 mkr (5 227). Den genomsnittliga återstående kontraktstiden uppgick till 10,8 år (11,4).

14

Samhällsfastigheter

Marknadsutblick

Priserna på kommersiella fastigheter i Sverige steg under 2018 för nionde året i rad. Låga räntor, stora kapitalflöden till sektorn och ett efterfrågeöverskott på lokaler har lett till sjunkande avkastningskrav och högre hyror. Konsekvensen av detta blir högre fastighetsvärden och därmed, allt annat lika, lägre belåningsgrad hos fastighetsbolagen.

Detta har under senare år gjort att vissa fastighetsägare har vant sig vid att värdeökningar är en väsentlig del av det totala resultatet, och att löpande räntebetalningar utgör en förhållandevis liten belastning på resultaträkningen. De som tror att rådande situation är normalläge agerar även därefter. På Vacse däremot inser vi att räntor och avkastningskrav självklart även kan gå upp vilket, allt annat lika, leder till lägre fastighetsvärden och högre belåningsgrader.

Vid sidan av belåningsgrad är troligen räntetäckningsgrad det nyckeltal som under lång tid har varit vanligast för att bedöma ett fastighetsbolags finansiella status. Med dagens konstlat låga räntor har dock detta nyckeltal mer eller mindre spelat ut sin roll, och branschen söker efter nya.

Vacses nya nyckeltal kartlägger branschen

Vacse har tagit fram ett nytt nyckeltal som är särskilt inriktat på samhällsfastighetsbolag, vilket vi kallar "Finansiell samhällsfastighetskvot". Att offentlig sektor har bäst kreditkvalitet och vanligtvis tecknar längst hyresavtal borde även komma kunderna till del. Ett fastighetsbolag med hög "Finansiell samhällsfastighetskvot" kan betjäna sina kunder även under bistra ekonomiska tider, och det är just kunderna som är fundamentet till en bra "Finansiell samhällsfastighetskvot". Vacse anser helt enkelt att det är rimligt att de bästa hyresgästerna även ska ha de bästa hyresvärdarna.

Även om jämförelsen haltar något går det att snegla på förhållandet mellan låntagare och långgivare. Som låntagare är det



Tullen 1, Karlstad

efter den senaste finanskrisen vanligt att göra en utvärdering av långgivaren innan man tar upp ett lån, eftersom om långgivaren får finansiella problem riskerar det så småningom att drabba låntagaren. Motsvarande utvärdering, det vill säga hyresgäst som utvärderar hyresvärdens finansiella ställning, kommer att bli allt vanligare även i samhällsfastighetssegmentet.

Vacse har för avsikt att även fortsättningsvis vara ett av de bäst rustade samhällsfastighetsbolagen. För att följa upp detta kommer vi använda nyckeltalet ”Finansiell samhällsfastighetskvot”, som ger en god indikation på hur väl rustat ett bolag verkligen är.

Finansiell samhällsfastighetskvot = Vägd genomsnittlig återstående löptid på hyreskontrakten x Andel offentliga hyresgäster / (Räntebärande skuld netto/EBITDA)

För Vacse innebär detta: $10,8 / 9,2 = 1,2$.

Vacse kommer inte att publicera konkurrenternas Finansiella samhällsfastighetskvot, men vi kan konstatera att det finns ett par statligt ägda bolag som kommer upp i Vacses nivå. Där- emot är inget annat privatägt bolag, som vi känner till, i när- heten av denna nivå. En hyresgäst hos en hyresvärd med hög samhällsfastighetskvot har goda förutsättningar att under lång tid hyra ändamålsenliga, uppdaterade lokaler till en förut- sägbar kostnad.

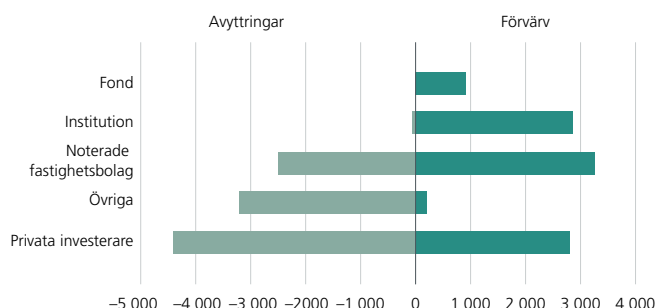
Fastighetsmarknad generellt och marknaden för samhällsfastigheter

Sverige har en väl utvecklad fastighetsmarknad med god trans- parens, bra likviditet, god tillgång till kapital och gott om kompetens att tillgå inom en mängd specialistområden. Givet marknadens storlek är transaktionsvolymen en av de högsta i

Europa. Omsättningen av samhällsfastigheter är mer volatil och har under de senaste fem åren varierat mellan 6 och 13 procent av totalmarknaden. En stor del av omsättningen på samhälls- fastighetsmarknaden avser äldreboenden och liknande, en sektor som Vacse valt att inte gå in i.

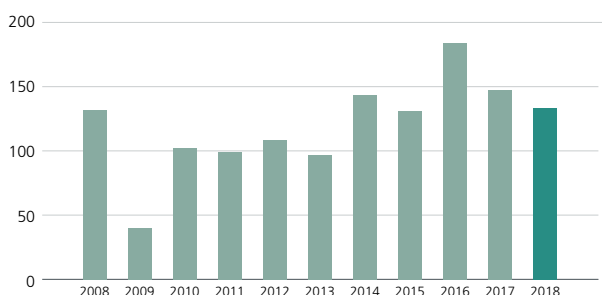
Vacse förvärvar gärna stora, moderna enheter med en hyres- gästkategori som vi har god kunskap om. Transaktionsmark- naden kännetecknas av ett extremt lågt utbud av den typ av kvalitetsobjekt som Vacse efterfrågar. Dessa fastigheter ägs till en allt större andel av långsiktiga ägare som har för avsikt att just äga denna typ av fastigheter. Grafen nedan visar att note- rade fastighetsbolag, men framförallt institutioner, var netto- köpare av samhällsfastigheter under 2018.

Nettoköpare och -säljare av samhälls- fastigheter 2018 (mkr)



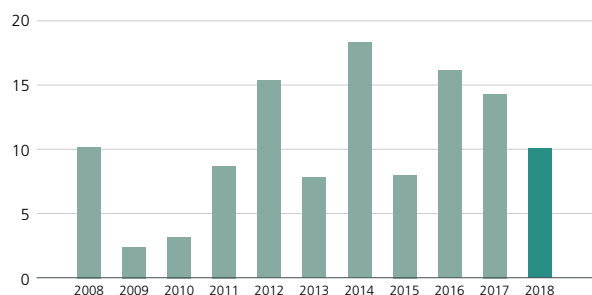
Källa: Catella

Transaktionsvolym totalt 2008–2018 (mdkr)



Källa: Catella

Transaktionsvolym samhällsfastigheter 2008–2018 (mdkr)



Källa: Catella

Affärsmodell och strategi

Vacses vision är att vara den främsta nischade aktören inom segmentet samhällsfastigheter.

Vacses affärsidé är att vara en långsiktig fastighetsägare till objekt med offentliga hyresgäster. I de fastigheter som Vacse äger bedrivs publik verksamhet av skiftande slag. Vacse strävar efter att vara en förtroendeingivande ägare och en finansiellt stabil partner samt att skapa värden genom långsiktiga relationer med hyresgäster, projektutvecklare och byggbolag. Genom nära relationer med hyresgäster och en stor förståelse för hyresgästernas speciella behov kan Vacse äga, utveckla och förvalta fastigheter med lång ägarhorisont.

Mål och strategi

Vacses strategi bygger på förvärv och ägande av fastigheter med i första hand följande karaktär:

- statliga verk, myndigheter, kommuner, landsting eller andra offentliga institutioner eller juridiska personer som hyresgäster
- fastigheter av hög kvalitet
- långsiktiga hyresförhållanden.

100%

Miljöcertifierade
nybyggnationer

Vacses mål är att skapa en långsiktig riskjusterad avkastning till ägarna. Det innebär att verksamheten ska generera uthållig avkastning och starka kassaflöden samt att bolagets tillväxt ska fortsätta genom förvärv, utveckling och nybyggnation av fastigheter med beaktande av riskjusterad avkastning. Vacse har successivt byggt upp ett fastighetsbestånd som motsvarar den valda inriktningen vilket utgör grunden för fortsatt expansion. Vacses strategi, mål och årets utfall beskrivs på efterföljande sidor.



Flundran 2, Malmö

FINANS

Strategi

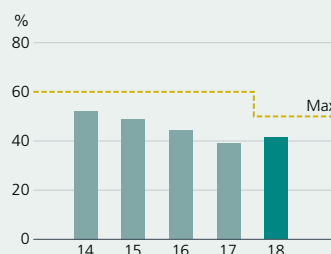
Mål och bakgrund

Utfall 2018

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

Koncernens belåningsgrad ska inte överstiga 50 procent.

En vid var tid marknadsmässigt konservativ belåningsgrad är viktig för att säkerställa långsiktig stabilitet och möjliggöra framtida intressanta investeringar. Belåningsgradspolicyn sänktes under 2018 till 50 procent.

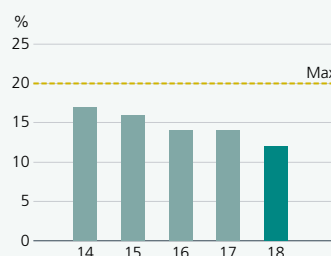


41%

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

Lån mot säkerhet ska inte överstiga 20 procent av koncernens totala tillgångar.

Säkerställd finansiering ska endast användas i begränsad omfattning för att hålla en så god total kreditvärdighet som möjligt.

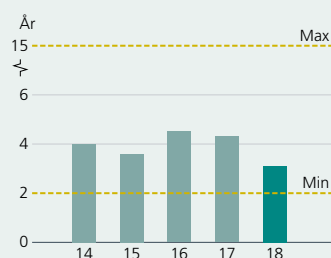


12%

För att motverka ränterisken använder sig Vacse av räntederivatinstrument.

Räntebindningstiden ska uppgå till minst 2 år och maximalt 15 år.

Vacses verksamhet ska präglas av en hög grad av förutsägbarhet och stabilitet, och för att undvika kraftiga resultatförändringar binds upplåningsräntorna på olika löptider.

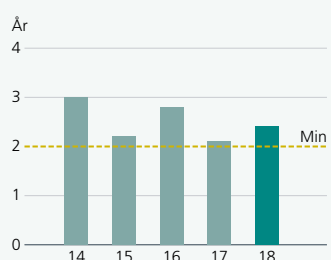


3,1 år

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 bolagets finansiering.

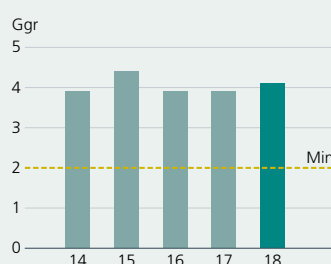


2,4 år

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

Koncernens räntetäckningsgrad får inte understiga 2 gånger.

Räntor är en av Vacses enskilt största kostnadsposter varför det är viktigt att intjäningsförmågan med god marginal täcker nuvarande räntekostnadsnivå. En räntetäckningsgrad på 2,0 innebär att resultat efter finansiella intäkter överstiger räntekostnaderna med 100 procent.



4,1 ggr

FÖRVALTNING

Strategi

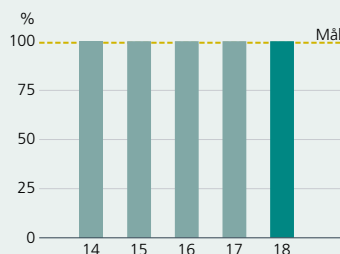
Fokus i verksamheten ska vara samhällsfastigheter med offentliga parter som hyresgäster.

Mål och bakgrund

Vacse strävar efter att ha 100 procent uthyrning till offentlig sektor.

Vacses fastighetsportfölj ska präglas av stabilitet och långsiktighet.

Utfall 2018

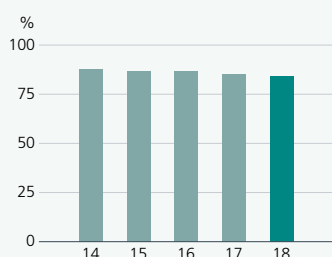


100%

Genom effektiv förvaltning skapas förutsättningar för en bibehållen 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 prioriterat både i den löpande driften och vid fastighetsförvärv.



84%

Vacse ska verka för effektiv resursanvändning och minskad miljöpåverkan samt skapa maximalt värde för hyresgäst och miljö.

Samtliga nybyggnationer som Vacse är involverat i ska miljöcertifieras.

I Vacses förvärvspolicy finns riktlinjer att alla projekt som förvärvas ska certifieras enligt Miljöbyggnad, BREEAM eller LEED.

100%

Samtliga befintliga fastigheter i Vacses portfölj ska, så långt möjligt, vara miljöcertifierade.

Under 2017 sättes projektet att certifiera samtliga befintliga fastigheter enligt BREEAM-In-Use, se ytterligare information på sid 30. Idag innehar 35 procent av Vacses fastighetsbestånd en miljöcertifiering.

35%

Energiförbrukningen per kvadratmeter ska minskas på lång sikt.

Arbetet med att sänka energiförbrukningen och därmed minska klimatpåverkan är en kontinuerlig process. Under 2017 sänktes energiförbrukningen med 3,4 procent och målet var att uppnå motsvarande nivå för 2018. På grund av den osedvanliga sommaren uppnåddes en energiförbrukning om +2,5 procent. Vid graddagskorrigering för värme/kyla uppnåddes ett resultat om +0,6 procent.

2,5%

Samtliga hyresavtal i portföljen ska vara Gröna Hyresavtal

Under året har ett flertal sk. Gröna Hyresbilagor tecknats mellan hyresgäster för att säkerställa att det finns en gemensam målbild för hållbarhetsarbete i och omkring respektive hyresobjekt.

47%

Våra fastigheter

Vaces portfölj innehåller 14 (13) fastigheter i mellersta och södra Sverige. 100 procent av beståndet hyrs ut till offentliga hyresgäster inom framför allt rättsväsende, utbildning och förvaltning. Det totala fastighetsvärdet uppgick vid årsskiftet till 5 943 mkr (5 257) med en total area om 149 tkvm (140). Genomsnittlig återstående kontraktstid uppgår till 10,8 år (11,4).

Årets affärer

Det har varit ett intensivt år på fastighetsmarknaden och det har funnits förvärvsmöjligheter, om än i begränsad omfattning utifrån bolagets investeringspolicy. Det är fortsatt låga avkastningskrav för segmentet Samhällsfastigheter och konkurrensen är hög med många aktörer, såväl inhemska som internationella, på marknaden.

Vi har sett en positiv trend avseende förvärvsmöjligheter av projekt. Under 2018 förvärvade bolaget Jordbruksverkets och Skogsstyrelsens nya huvudkontor i Jönköping från Skanska. I slutet av året fick Vacse, tillsammans med Serneke, tilldelningsbeslut avseende uppförandet, och ägandet av Norrköpings nya Tingsrätt.

Efter årets slut fick Vacse, tillsammans med NCC, tilldelningsbeslut avseende uppförandet, och ägandet av en ny grundskola på Björkö i Öckerö kommun.

Pågående byggprojekt

Vaces projektportfölj fortsätter att öka med såväl egen-utvecklade som förvärvade projekt. Arbetet med Tierps nya Räddningsstation fortlöper och fastigheten tillträds under försommaren 2019. Projekt Färgskrapan i Sollentuna har nu blivit mer visuell för kommuninvånare och andra intressenter då stomresning påbörjades under hösten. I december tecknade Vacse och Kungliga Biblioteket ett nytt hyresavtal på 25 år som omfattar en utbyggnad av Biblioteksdepån i Håbo.

Läs mer om våra pågående byggprojekt på sid 16.



Framtida grundskola, Björkö
Bild: Liljewall arkitekter

Vacses fastighetsbestånd



Kullen 1, Falun

Byggt/ombyggt: 2004/2010
Uthyrningsbar area: 5 240 kvm
Hyresgäst: Domstolsverket
Certifiering: Beräknas 2019



Rölunda 1:6, Håbo

Byggt/ombyggt: 1985
Uthyrningsbar area: 11 645 kvm
Hyresgäst: Kungliga Biblioteket
Certifiering: Om- & tillbyggnad pågår



Tabellen 4, Sollentuna

Byggt/ombyggt: 2010
Uthyrningsbar area: 19 070 kvm
Hyresgäst: Kriminalvården
Certifiering: BIU* Very Good



Tabellen 3, Sollentuna

Byggt/ombyggt: 2010
Uthyrningsbar area: 9 556 kvm
Hyresgäst: Domstolsverket
Certifiering: BIU* Very Good



Rotorn 1, Huddinge

Byggt/ombyggt: 1995
Uthyrningsbar area: 13 152 kvm
Hyresgäst: Polismyndigheten
Certifiering: Beräknas 2019



Mörtén 3, Södertälje

Byggt/ombyggt: 2013
Uthyrningsbar area: 7 800 kvm
Hyresgäst: Polismyndigheten
Certifiering: Miljöbyggnad Guld



Instrumentet 1, Linköping

Byggt/ombyggt: 2017
Uthyrningsbar area: 7 395 kvm
Hyresgäst: Linköpings kommun
Certifiering: Miljöbyggnad Silver



Tjädern 9, Visby

Byggt/ombyggt: 2003/2007
Uthyrningsbar area: 7 810 kvm
Hyresgäst: Polismyndigheten m.fl.
Certifiering: Beräknas 2019



Visborg 1:15, Visby

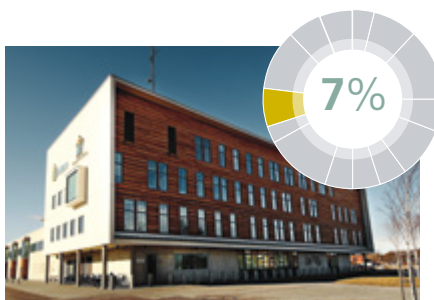
Byggt/ombyggt: 2010
Uthyrningsbar area: 17 905 kvm
Hyresgäst: Region Gotland
Certifiering: BIU* Very Good (2019)

*BREEAM In-Use



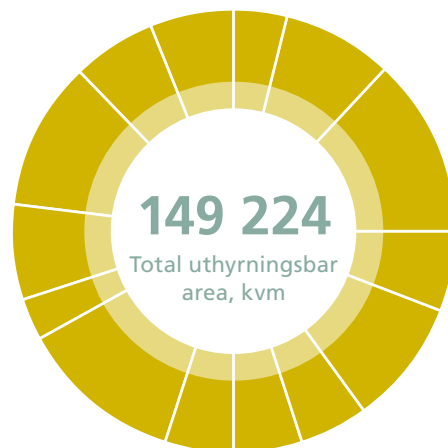
Mimer 3, Västervik

Byggt/ombyggt: 2006
Uthyrningsbar area: 3 857 kvm
Hyresgäst: Polismyndigheten
Certifiering: Beräknas 2019



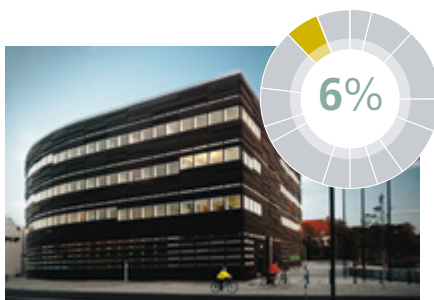
Tvättbjörnen 1, Kalmar

Byggt/ombyggt: 2008
Uthyrningsbar area: 11 173 kvm
Hyresgäst: Polismyndigheten
Certifiering: Beräknas 2019



Vevaxeln 8, Malmö

Byggt/ombyggt: 2010
Uthyrningsbar area: 16 636 kvm
Hyresgäst: Polismyndigheten
Certifiering: BIU* Very Good (2019)



Flundran 2, Malmö

Byggt/ombyggt: 2008
Uthyrningsbar area: 8 997 kvm
Hyresgäst: Domstolsverket
Certifiering: BIU* Very Good (2019)



Tullen 1, Karlstad

Byggt/ombyggt: 2018
Uthyrningsbar area: 8 513 kvm
Hyresgäst: Myndigheten för Samhällsskydd och beredskap, MSB
Certifiering: Leed Gold

Pågående projekt



Räddningsstation Tierp

Beräknat färdigställande: Q2 2019
Uthyrningsbar area: 3 318 kvm
Hyresgäst: Tierps kommun och Region Uppsala
Certifiering: Miljöbyggnad Silver



Färskrapan, Sollentuna

Beräknat färdigställande: Q2 2020
Uthyrningsbar area: 14 796 kvm
Hyresgäst: Domstolsverket och Kriminalvården m.fl.
Certifiering: BREEAM Excellent



Skeppsbron, Jönköping

Beräknat färdigställande: Q1 2021
Uthyrningsbar area: 14 639 kvm
Hyresgäst: Jordbruksverket och Skogsstyrelsen
Certifiering: BREEAM Excellent

Aktuella byggprojekt

Vacses strategi är att växa via förvärv, med projektfastigheter samt att utveckla det befintliga beståndet tillsammans med sina hyresgäster.

Under 2018 har tre projekt varit under uppförande: Färgskrapan i Sollentuna, Räddningsstationen i Tierp samt Jordbruksverkets och Skogsstyrelsens nya kontorsbyggnad i Jönköping. I slutet av året tecknades ett nytt hyresavtal avseende utbyggnad av Biblioteksdepån i Håbo. Därutöver vann Vacse tillsammans med Serneke upphandlingen avseende en ny domstolsbyggnad i Norrköping.

Färgskrapan i Sollentuna

Vacses största egna utvecklingsprojekt är ”Färgskrapan” som är en spektakulär byggnad om cirka 17 000 kvm BTA i ett 57 meter högt hus med 15 våningar.

Attunda Tingsrätt har länge haft behov av utökade lokaler och de blir största hyresgäst i byggnaden. Domstolens lokaler kommer att omfatta cirka 9 400 kvm och bland annat innehålla förhandlingssalar, säkerhetssalar, utbildningslokaler och omkring 150–200 nya arbetsplatser. Den nya domstolen kommer ha en mycket hög säkerhetsklassning. Stort fokus har lagts på att skapa en modern domstol som möter framtidens utmaningar gällande säkerhet för personal och besökare i kombination med högt ställda krav på miljö och arkitektur.

Under året har entreprenaden kunnat följas via en webbkamera på projektets hemsida. Där har intressenter kunnat följa hur byggnaden rest sig ur gropan. Totalt arbetar cirka 20 montörer och svetsare med att montera huset som beräknas nå sin fulla höjd på 15 våningar till sommaren 2019. I början av samma år ska de färgglada fasadelementen börja monteras för att även de vara klara till sommaren 2019.

Hållbarhet i fokus

Färgskrapan har en tydlig miljö- och hållbarhetsprofil och kommer att certifieras enligt BREEAM-SE Bespoke, nivå Excellent.

– Vi lägger stort fokus på bland annat energianvändning, medvetna val av produkt- och byggnadsmaterial samt effektiva transporter för att minska projektet klimatpåverkan, säger Jenny Sjöblom, Projektschef.

Även den sociala hållbarheten märks på ett tydligt och innovativt sätt i projektet. Totalentreprenören Skanska Sverige AB har påbörjat en ny form av samarbete med Samhall, där Färgskrapan är pilotprojekt. Skanska vill genom samarbetet erbjuda personer med funktionsnedsättning meningsfulla arbetsuppgifter som leder till arbetslivserfarenheter och kunskap. Samhall har haft två personer på Färgskrapan som har utfört arbetsuppgifter som exempelvis byggstädning och underhåll av arbetsplats, avspärrningar och väderskydd för elskåp.

– Det känns värdefullt att kunna bidra till att utveckla människor som inte har möjlighet att arbeta på den öppna arbetsmarknaden och därmed minska utanförskapet i samhället, säger Ulf Kindberg, Projektschef Skanska.

En attraktiv stadsmiljö

Färgskrapan är en del av den nya, attraktiva stadsmiljön som växer fram i Tureberg med bostäder, högklassiga gång- och cykelstråk samt upprustningen av Malmparken som ska bli Sollentunas nya stadspark. Visionen är att parken ska användas mer under dygnets alla timmar där ny och bättre belysning skapar mer trygghet i området. Parken blir ett positivt tillskott för såväl de boende som de som arbetar runtomkring. Dessutom öppnas ett nytt torg framför Färgskrapans entré för att skapa en mötesplats med liv och rörelse.

Plan 7–15 kommer att hyras ut till externa hyresgäster där kontorsytorna sträcker sig från 400 upp till 4 000 kvm. I bottenvåningen blir det ljusa och öppna lokaler med stora glaspartier för café och butiker.

Stort arbete har lagts på att fasadens karaktär även ska vara framträdande interiört, och på så sätt förstärka valda delar av arkitekturen. Även här återfinns materialval där stor hänsyn har tagits till hållbarhet för att skapa en behaglig miljö att vistas i.

För mer information, se www.fargskrapan.se



Ny räddningsstation i Tierp

Under 2017 tecknade Vacse avtal med Skanska om förvärv av en ny räddningsstation i Tierp och under året har byggnationen fortsatt enligt plan.

Fastigheten är belägen i direkt anslutning till E4:an i Tierp. Byggnaden, som totalt omfattar cirka 3 200 kvm, kommer att inrymma två vagnhallar för ambulans och räddningstjänst, logement, gymnastiksal samt tillhörande övningsområde.

Räddningsstationen kommer att miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

Läs mer på sid 20.

Kontorsbyggnad för Jordbruksverket och Skogsstyrelsen i Jönköping

Under året förvärvade Vacse sitt åttonde projekt från Skanska, och i december togs det första spadtaget av den nya kontorsbyggnaden i Jönköping för Jordbruksverket och Skogsstyrelsen.

Fastigheten tillträds under våren 2021 och kommer vara belägen i den nya stadsdelen Skeppsbron vid Södra Munksjön i Jönköping.

Byggnaden är om cirka 16 000 kvm och kommer att inrymma omkring 900 kontorsplatser i en aktivitetsbaserad arbetsmiljö. Förutom de två statliga verken, Jordbruksverket och Skogsstyrelsen, som hyresgäster kommer även ett café att finnas vid entrén.

Byggnaden kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM, nivå Excellent.



Bild: White arkitekter



Bild: Tengbom

Ny Tingsrätt i Norrköping

I slutet av året meddelade Domstolsverket att Serneke vunnit upphandlingen avseende uppförandet av en ny domstolsbyggnad i Norrköping med Vacse som blivande ägare.

Fastigheten tillträds under 2022 och kommer vara belägen i området Saltängen. Det är ett strategiskt läge mellan de två nya stadsdelarna Inre Hamnen och Norra staden/Butängen med närhet till Kriminalvården, polishuset samt resecentrum. Den nya tingsrätten uppförs i fyra våningar och är om cirka 4 000 kvm.

Det kommer bli Vacses femte domstolsbyggnad. Stort fokus har redan i detta tidiga skede lagts på att inkludera erfarenheter från motsvarande projekt för att skapa en modern domstol som tillgodoser såväl medarbetarnas som besökarens behov av en modern, trygg och ändamålsenlig byggnad.

Fastigheten kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM, nivå Excellent.

Förvärvet är villkorat av Regeringens godkännande av hyresavtalet.



Bild: ÅWL arkitekter

Utbyggnad av Biblioteksdepå för Kungliga Biblioteket i Håbo

Fastigheten Rölunda 1:6 i Bålsta inrymmer Statens Biblioteksdepå som magasinerar delar av Kungliga Bibliotekets samlingar. Här förvaras bland annat dagstidningar från och med 1851. Hela fastigheten hyrs av Kungliga Biblioteket som disponerar en yta om cirka 11 700 kvm. Byggnaderna på fastigheten är uppförda under 1950-, 60- och 70-talet och har renoverats och anpassats löpande.

I slutet av året tecknades ett nytt hyrestal med Kungliga Biblioteket för ytterligare en utbyggnad om 3 000 kvm på fastigheten samt modernisering av de befintliga magasinerna. Hyresavtalet är på 25 år och är villkorat av Regeringens godkännande. De nya magasinerna beräknas vara färdigställda under Q1 2021.

Fastigheten kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM-In-Use, nivå Very Good.

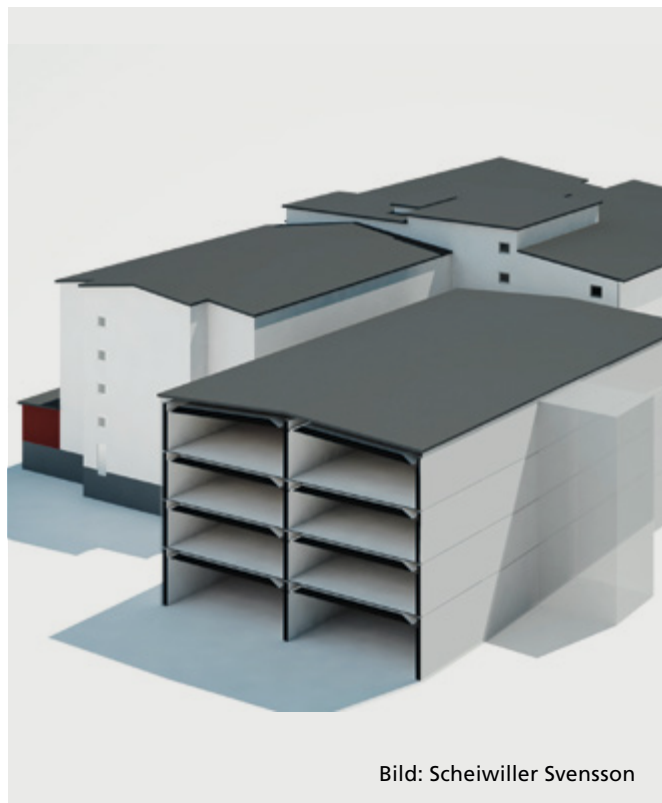


Bild: Scheiwiller Svensson

Ny räddningsstation i Tierp



Ett aktivt och långsiktigt ägande

Under 2019 kommer Tierps nya räddningsstation stå färdig för inflyttning för Tierps kommun och Region Uppsala. Hyresavtalen med Vacse är tecknade på 25 år. Såväl samlokaliseringen som den långa hyresperioden skapar möjligheter för samtliga parter.

Vacse kommer att tillträda den nya räddningsstationen i Tierp, som har byggts av Skanska, under det första halvåret 2019. Men Vacse har tagit en aktiv roll i projektet under hela byggprocessen.

– För oss är det viktigt att få insyn i projektet och lära känna hyresgästen och dess verksamhet, något som borgar för en smidig överlämning mot förvaltning av fastigheten, förklarar Fredrik Johansson, Vacses köparombud för räddningsstationen.

Samlokalisering skapar möjligheter

I räddningsstationen kommer Tierps kommun och Region Uppsala att vara hyresgäster. Brandförsvaret och ambulansverksamheten kommer bedriva sina respektive verksamheter i egna lokaler, men även ha vissa gemensamma delar som reception, träningslokaler, tvättanläggning och konferensmöjligheter.

– En samlokalisering som denna bidrar till minskade kostnader. För två aktörer där verksamheten har tydliga beröringspunkter och liknande behov på lokalerna skapas många möjligheter genom att ha respektive verksamhet på samma plats, säger Fredrik.

Långsiktigt ägande möjliggör investeringar

Hyresavtalen med Tierps kommun och Region Uppsala är tecknade på 25 år. Denna långa tidsperiod, tillsammans med stabiliteten i hyresgästernas verksamhet, skapar en trygghet såväl för hyresgästerna som för Vacse.

Vidare säger Fredrik att: Vi har en långsiktighet i vårt ägande vilket möjliggör investeringar som gynnar både hyresgäster och hyresvärd.

Aktiv och hållbar förvaltning

Räddningsstationen ska miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver, vilket borgar för en låg energiförbrukning. Därutöver har Vacse infört en grön hyresbilaga till hyreskontrakten. Detta skapar incitament för såväl hyresvärd som hyresgäst att över tid jobba för till exempel sänkt energiförbrukning. Vacse har tecknat avtal med en lokal driftoperatör som kommer att ansvara för den löpande driften av räddningsstationen. Men Vacse kommer även fortsatt ha ett nära samarbete med hyresgästerna.

– Genom att upphandla en lokal förvaltningsorganisation säkerställer vi korta inställelsetider vilket våra hyresgästers verksamheter kräver. Men vi kommer även fortsatt att vara närvarande och verka nära hyresgästerna för att kunna skapa en hållbar förvaltning, avslutar Fredrik.



Foto: Anders Badner/Tierps kommun



Foto: Anders Badner/Tierps kommun



Foto: Anders Badner/Tierps kommun



Vad tycker andra aktörer i projektet om...

...den nya räddningsstationen?

– Den blir ett lyft för hela Tierps kommun. Läget vid E4:an gör att utryckningsfordonen snabbt kommer ut på motorvägen och inte som idag behöver åka igenom staden. Eftersom den är så fin och synlig kommer räddningsstationen bli ansiktet utåt för Tierp. Den är också ett konkret exempel på att Tierp nu växer kraftigt, och i räddningsstationens närområde finns bland annat planer på ett nytt bostadsområde med 500 bostäder, säger Izabella Öberg, projektledare Samhällsbyggnad på Tierps kommun.

– Vår ambulansverksamhet ser väldigt mycket fram emot att flytta in i räddningsstationen. Det kommer att bli ett otroligt lyft med de nya moderna lokalerna där det bland annat är möjligt att genomföra utbildningar och tvätta fordonen samt finns träningslokaler för personalen, förklarar Lars Björk på Region Uppsala.

...samarbetet i projektet?

– Projektets ledord – engagemang, hållbarhet och tillit – togs fram vid ett startmöte där bland annat politiker, hyresgästerna, Vacse och vi på Skanska var med. Vi har haft ett bra samarbete med stort engagemang och intresse från samtliga parter under hela denna resa. Vi har haft en god samtalston och det är viktigt. Ibland har vi haft olika synpunkter men vi har löst det i en konstruktiv anda, säger Stefan Canderyd på Skanska.

– Det har varit väldigt positivt. Alla inblandade har varit engagerade och har velat vara med och bidra, tycker Izabella.

– Tonen i projektet har varit väldigt trevlig och öppen. Alla har varit engagerade och jobbat mot ett gemensamt mål, säger Lars.

...samarbetet med Vacse?

– Vacse har visat ett stort intresse och engagemang. De har velat att det ska bli bra. Vi har haft ett mycket bra samarbete och de har varit lätta att kommunicera med, säger Stefan.

– Det har gått väldigt bra. På kommunen tycker vi till exempel att det är mycket positivt att Vacse har infört ett grönt hyresavtal, säger Izabella.

– Samarbetet mellan oss har varit bra. Vacse har en hög ambition såväl vad gäller själva byggnaden som driften av den. Det är första gången som vi hyr nya lokaler istället för att bygga i egen regi och det hade varit väldigt intressant att fortsätta med det framöver, tycker Lars.

...samllokalisering av verksamheterna?

– Det är positivt att det är samlat på ett och samma ställe. Utifrån medborgarnas perspektiv blir det väldigt tydligt att här är räddningsstationen, förklarar Izabella.

– För oss är det bara positivt. Dels för att samhällsnyttiga tjänster nu samlas på ett ställe vilket gör att stationen kommer vara bemanad i princip dygnet runt. Dessutom blir kostnaden lägre för respektive part när man kan dela på vissa gemensamma utrymmen, säger Lars.

Hållbar förvaltning

Vacse äger och förvaltar 14 fastigheter i Sverige. Som långsiktig ägare av samhällsfastigheter är hållbarhet en naturlig del av vår verksamhet och genomsyrar vårt sätt att arbeta.

För Vacse omfattar hållbarhet såväl ekologiska, sociala som ekonomiska aspekter. Hållbarhetsarbetet går som en röd tråd genom hela bolaget och i dess dagliga verksamhet.

Aktivt hållbarhetsarbete

2018 har varit ett händelserikt år. Arbetet med att minska Vacses klimatpåverkan har intensifierats där såväl laddstolpar som solceller har installerats. För att kvalitetssäkra förvaltningen av fastighetsportföljen fortsatte vårt arbete med att certifiera hela det befintliga beståndet enligt BREEAM In-Use.

Under juni 2018 noterades Vacses första gröna obligation på Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List. Därutöver är bolagets medarbetare för andra året i rad med i mentorprogrammet Mitt Livs Chans, läs mer på sid 34–35.

Samverkan för nöjda hyresgäster

På Vacse arbetar tre kommersiella förvaltare. Bolagets tekniska drift är outsourcad för att kunna erbjuda såväl teknisk spetskompetens som för att kunna möta de lokala verksamhetsbehoven hos hyresgästerna.

– Vår viktigaste uppgift är att säkerställa att våra hyresgäster är nöjda och att kvalitetssäkra bolagets fastighetsbestånd ur ett långsiktigt perspektiv. För att lyckas med detta behöver vi arbeta lyhört, säkert och hållbart. Men ensam är inte stark och vi behöver samverka med våra hyresgäster, våra hyresgästers besökare, branschkollegor och andra samarbetspartners”, säger Sara Jägermo, Fastighetschef på Vacse.



Delar av Vacses personal vid "klockringningsceremoni" hos Nasdaq Stockholm

Förvaltningshjulet beskriver hur Vacse arbetar med hållbar förvaltning inom fyra samverkande fokusområden.

1. Klimatpåverkan

- Minskad energiförbrukning
- Ändrade beteendemönster
- Kvartalsvis måluppföljning
- Klimatsmarta transporter
- Solceller



2. Samverkan

- Arrangerar forum för erfarenhetsutbyten och utbildning
- Vinnovaprojekt avseende restaurativa arbetsplatser
- Sweden Green Building Council
- Forum Bygga Skola
- Fossilfritt Sverige 2045



4. Projekt

- Dedikerat köparombud kvalitetssäkrar projektförvärv
- Certifiering av befintligt bestånd
- Digitalisering och BIM i förvaltning
- PMI-standard kopplat till ISO 14001:2015

3. Hållbarhetsstyrning

- ISO 14001:2015
- UN Global Compact
- FN Globala Hållbarhetsmål
- Kvalité- och hållbarhetsprogram
- Uppförandekod för tjänsteleverantörer





Klimatpåverkan

Ett av Vaces viktigaste förvaltningsmål är att minska våra fastigheters klimatpåverkan. Då fastighetsbeståndet till största del består av moderna byggnader räcker det inte att enbart se till byggnadernas energiförbrukning. Vaces förvaltningsorganisation behöver, utöver driftoptimering och investeringar såsom solceller, arbeta med information till, och diskussion med, t.ex. våra hyresgäster, för att få till beteendeförändringar.

Minskad energiförbrukning

Vaces förvaltningsorganisation arbetar aktivt tillsammans med hyresgäster med att kvartalsvis följa upp energiförbrukningen. Därutöver har vi under hösten bjudit in till årsmöten för att öka medvetenheten om fastigheternas klimatpåverkan och hur vi tillsammans kan minska denna. Ett kontinuerligt arbete genomförs avseende optimering och finjustering av system. Automatiserad avläsning har skapat bättre möjligheter att påverka energiförbrukande utrustning. Fastighetsbeståndet ökade dessvärre sin energiförbrukning med 2,5 procent jämfört med föregående år, vilket inte var i nivå med det förväntade. I majoriteten av bolagets byggnader bedrivs verksamhet dygnet runt vilket innebär en osedvanligt hög förbrukning av kyla på grund av den långa och extremt varma sommaren. Efter att ha graddagskorrigerat för värme och kyla uppnåddes en nivå om 0,6 procent ökning. Under 2019 kommer förvaltningen att fortsätta effektiviseringar samt installera solceller och andra alternativa energikällor vilket ännu inte har fått genomslag för 2018 års förbrukning.

Förutom arbetet med certifiering av det befintliga beståndet (se sid 30) återupprättades även en GreenBuilding-certifiering av Säkerhetshäktet i Sollentuna. GreenBuilding var ett EU-initiativ under 2004–2014 för att snabba på energieffektiviseringen i bygg- och fastighetssektorn. Kravet är att byggnaden använder 25 procent mindre energi än tidigare eller jämfört med nybyggnadskraven i BBR (Boverkets byggregler).

Genom aktiva val av förnybara energislag, tillsammans med optimeringar och effektiviseringar inom energiområdet, arbetar vi för att minska våra klimatutsläpp inom vårt fastighetsbestånd. Vace använder 100 procent ursprungsmärkt förnyelsebar el genom ramavtal med Skellefteå Kraft. Elen kommer samlad från sol-, vind- och vattenkraft.

Kvartalsvis måluppföljning

Vaces förvaltare arbetar nära hyresgästerna och respektive fastighets miljöpåverkan är en stående punkt på de kvartalsmöten som hålls tillsammans med hyresgästreprezentant och/eller brukare. Energianvändningen dokumenteras och diskuteras både muntligt och presenteras i skriftliga rapporter där jämförelser

enkelt kan göras mellan hyresgäster och liknande byggnader. Här ger den gröna hyresbilagan en tydlig fingervisning om att frågan är av gemensam vikt – oavsett vem som de facto betalar mediaförbrukning.

Klimatsmarta transporter

Den största delen av Vaces miljöpåverkan uppstår vid byggnation och i driften i våra fastigheter. En viktig del för att långsiktigt minska fastigheternas klimatpåverkan är att möjliggöra klimatsmarta transporter. Under året har laddstolpar installerats på Visborgs Kaserngård och ytterligare laddstolpar är på gång till Attunda Tingsrätt och Säkerhetshäktet i Sollentuna.

Viss påverkan sker även i vår egen kontorsverksamhet, huvudsakligen genom koldioxidutsläpp från de tjänsteresor som vi genomför under året. Genom att vara ansluten till nätverket Nollzon prioriteras elbilar vid bolagets taxiresor. Initiativet Nollzon hjälper företag att sänka sin miljöbelastning och lyfter samtidigt elbilsmarknaden. Ett ökat medarbetarantal samt antalet nya affärer och projekt under 2018 ledde dock till ett större klimatavtryck än året innan. Bolagets samtliga tjänsteresor under 2018 uppgick till 26,5 ton CO₂, vilket är en ökning från föregående års siffra på 16,9 ton CO₂.

Under det gångna året klimatkompenenserade Vace de koldioxidutsläpp som uppkom vid tjänsteresor som medarbetarna gjorde 2018. I tillägg kompenenserade även bolaget för ett schablonutsläpp om 4,6 ton per person och år. Klimatkompensation innebär en medfinansiering av projekt som har till uppgift att skapa klimatnytta.

Klimatkompensationsprojekt ger utöver själva klimatnyttan fler positiva sociala, hälsomässiga och ekonomiska effekter i utvecklingslandet där projektet verkar. Vace valde att klimatkompenensera genom ZeroMission som är en av de ledande leverantörerna av klimatkompensation i Norden. Totalt kompenenserades 91 ton CO₂ för 2018.

Klimatkompensationen skedde i det Gold Standard-certifierade projektet i Salido Kecil, Indonesien som består av att renovera ett ineffektivt vattenkraftverk. Projektet har pågått sedan 2007, genom organisationen Myclimate, och har hitintills resulterat i tre stycken återställda och driftsatta turbiner. Det färdigrenoverade vattenkraftverket kommer årligen att minska koldioxidutsläppen med cirka 3 900 ton när det är färdigt. Genom att ersätta dieselbaserad produktion av elektricitet med vattenkraft bidrar det här projektet till att minska utsläppen av växthusgaser. Projektet ger dessutom ett stabilt strömförsörjningssystem vilket ger en förbättrad ekonomisk och social situation i regionen.

Solceller

För att minska beståndets klimatpåverkan investerar Vacse i solceller. Sedan tidigare finns solpaneler i Vallastadens skola i Linköping, och det kommer även att installeras på Vacses projekt i Sollentuna, Jönköping, Norrköping och Öckerö.

I befintligt bestånd har under året solceller monterats på polishuset i Södertälje som kommer att producera cirka 113 000 kWh/år och till fullo att användas till fastighetens drift. De 488 solcellsmodulerna monterades och installerades på taken under hösten, och de kommer under 2019 att motsvara cirka 20 stycken villainstallationer. Här har hänsyn tagits till byggnadens sedumtak och hyresgästernas behov och vilja till gröna miljöer.

Genom informationsskärmar kommer hyresgäst och förvaltning att kunna följa produktionen i realtid.



Installation av solceller på fastigheten Mörtén 3, Södertälje

Ändrade beteendemönster

För ökad förståelse av vikten av hållbarhetsfrågor samt att både stora och små förändringar gör skillnad, för Vacse en dialog med samtliga hyresgäster kring möjligheten att teckna Fastighetsägarnas gröna hyresbilaga. Idag omfattas 47 procent av bolagets befintliga fastighetsbestånd samt 100 procent av projekten. Bilagan tydliggör vilka åtgärder hyresgäst och hyresvärd kommit överens om för att minska miljöpåverkan inom områdena information och samverkan, energi och inomhusmiljö, materialval och avfallshantering.

Arbetet med att teckna gröna hyresavtal har kommit halvvägs vilket förstärker viljeförklaringen mellan Vacse och våra hyresgäster, samt sätter ett högre krav på bolagets förvaltare att utbilda brukarna av byggnaderna och sätta tydliga hållbarhetsmål.

För att engagera besökare och hyresgäster har ett flertal informationsskärmar installerats. Målet är att alla fastigheter ska ha skärmar i publika miljöer. På så sätt kommer Vacse kunna visualisera förbrukningsdata, energispartips och annan information till stora grupper av mottagare i interna och publika miljöer som tidigare varit svår att kommunicera till.





Samverkan

För att öka kunskapsnivån internt samt agera miljöambassadörer medverkar flertalet av Vaces anställda i olika forum för hållbarhet. Det ligger i allas intresse att våga lära sig av varandra, både mellan hyresgäster och branschkollegor. Bolagets förvaltningsavdelning har därför årliga utbildningar med både förvaltare och extern driftorganisation. Under året har även hyresgäster erbjudits informationsträffar för att synliggöra och diskutera behov och nya idéer.

Restorativa arbetsplatser

Under det gångna året påbörjades arbetet med det Vinnova-finansierade forskningsprojektet lett av SLU Alnarp. Samarbetspartners i projektet är Vacse, Hemsö, Atrium Ljungberg, Akademiska hus, Malmö nya sjukhus/Region Skåne, Krinova/Kristianstad kommun, Stockholms stads fastighetskontor, Jönköpings läns landsting och Malmö universitet. I projektet ska ett rankingsystem tas fram, där byggnader och utomhusmiljöer tilldelas poäng utifrån åtta olika miljöpsykologiska upplevelsefaktorer.

Mest avstressande av dessa karaktärer är de som skapar lugn, trygghet och platser med växtlighet och liv. Det kan exempelvis handla om att skapa gröna och öppna ytor i en kontorsmiljö. Cirka 40 fastigheter ingår i projektet, bland annat skolor, sjukhus, kontor, polishus och ett häkte. Tanken är att systemet ska vara tillämpbart på alla typer av byggnader.

Hypotesen om projektets betydelse är att antalet konflikter minskar och att empatin ökar. Bättre samarbetsklimat ger i slutändan mindre sjukskrivningar och högre lönsamhet för företagen, och lägre kostnader för staten.

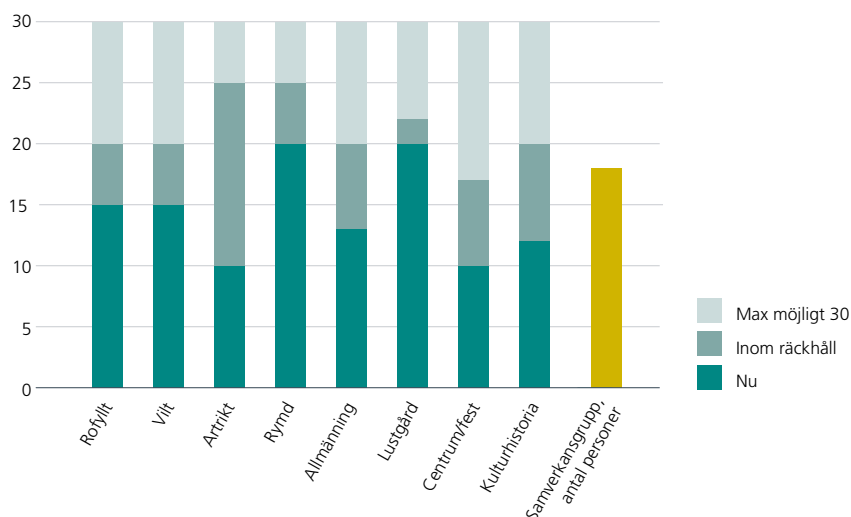
Under året har Vaces fem projektfastigheter (Attunda Tingsrätt, Säkerhetshäktet, Vallstadens skola, Polishuset Södertälje och Visby) inventerats av en projektgrupp bestående av en växt-ekolog, sociolog, inredningsarkitekt och en landskapsarkitekt. I nästa steg skickas enkäter ut till hyresgäster och användare för att ta reda på hur de upplever sin miljö i dag. Utifrån inventeringen och hyresgästernas upplevelser kommer förbättringar att implementeras under 2019. Avslutningsvis görs en ny bedömning av fastigheten för att se vilken effekt som förbättringarna har gett. Projektets slutrapport skickas in till Vinnova vid årsskiftet 2019/2020.

Sweden Green Building Council

Vacse är medlem i nätverket Sweden Green Building Council (SGBC). SGBC:s medlemmar är företag och organisationer från den svenska samhällsbyggarsektorn som är engagerade i att utveckla och driva arbetet för en hållbart byggd miljö.

Hållbart samhällsbyggande är inte en färdig lösning utan en process som omfattar sociala, ekologiska och ekonomiska aspekter. Det handlar om helhetssyn, dialog samt att tänka efter först. SGBC arbetar aktivt för en god bebyggd miljö där hållbara lösningar efterfrågas och premieras.

Exempel på utvärderingsmodell av restorativa arbetsplatser





Fossilfritt Sverige 2045

För att visa på vikten av den samhällsomställning som behövs inom de närmaste åren skrev Vacse under bygg- och anläggningssektorns färdplan mot ett fossilfritt Sverige. I arbetet med en gemensam färdplan har ett stort antal aktörer enats om en vision att år 2045 ska värdekedjan i bygg- och anläggningssektorn vara klimatneutral och konkurrenskraftig, helt i linje med Sveriges mål samt samhällets och världens behov.

Vacse är en del av den färdplan som har upprättats för bygg- och anläggningsbranchen. Målet är att nå en klimatneutral värdekedja, bland annat genom att ställa tydliga krav i tidiga skeden, digitalisering för att minska spill, minska transporter och möjliggöra för den nya tidens transportmedel.

Forum Bygga Skola

Vacse medverkar sedan 2017 i Forum Bygga Skola vilket är en nationell arena öppen för alla aktörer som är delaktiga i processen att planera, bygga och renovera skolor. I forumet ingår representanter från bland annat byggbolag, arkitekter och fastighetsbolag. Huvudsyftet är att tillsammans ta fram målsättningen med den nya eller ombyggda skolan så att detta ska bli mer genomtänkt och att fler smarta lösningar kan spridas. Forumet ger också möjlighet till ett nätverk där deltagarna kan utbyta erfarenheter, lära av varandra och ta del av forskning kring skolfastigheter och dess miljöer.



Instrumentet 1, Linköping



Framtida grundskola, Björkö
Bild: Liljewall arkitekter



Hållbarhetsstyrning

Hållbarhetsarbetet är en av hörnstenarna i Vacses affärs- och verksamhetsstrategi och innebär att ta ett långsiktigt, miljömässigt, etiskt och socialt ansvar för utvecklingen av bolaget och dess fastigheter gentemot ägare, hyresgäster, leverantörer, medarbetare och samhället i stort.

FN:s Global Compact

Att vara långsiktig fastighetsägare ger möjligheter att arbeta med många olika dimensioner av hållbarhetsfrågan. Under 2018 signerade Vacse FN:s Global Compact och vi tar därmed tydlig ställning i frågor som rör mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljöansvar och antikorruption. Initiativet går ut på att företag utifrån 10 principer ska ta ett globalt ansvar för sina affärer. Det övergripande syftet är att företag tillsammans, när vi följer dessa principer, ska bidra till en bättre värld.

FN:s Globala Mål för Hållbar Utveckling

Vid FN:s toppmöte i september 2015 antog världens stats- och regeringschefer 17 globala mål. Världens länder har åtagit sig att från och med den 1 januari 2016 fram till år 2030 leda världen mot en hållbar och rättvis framtid. Vacses verksamhet påverkar direkt eller indirekt samtliga mål. Vid en första mappning identifierades de områden där störst påverkan sker. Genom att göra grönare val:

- (3) används mindre skadliga kemikalier och föroreningar som kan påverka människors hälsa,
- (6) används vatten mer effektivt och avfall begränsas,
- (7) ersätts gammal elektronik och glödlampor med grönare alternativ,
- (8) genomförs endast affärer med företag som använder slitstarkt material och behandlar sina anställda rättvist,
- (10) främjas mångfald. Alla ska ha samma möjligheter oavsett kön, etnicitet, sexuell läggning, social bakgrund eller fysisk förmåga,
- (11) beaktas rena transportmedel, som elbilar och cyklar, i tidiga skeden av design och projektering,
- (12) ställs krav på reduktion, återanvändning och återvinning,
- (13) konstrueras moderna, innovativa och energieffektiva byggnader,
- (15) främjas biodiversitet och uppnås beaktandet av landbaserade ekosystem,
- (17) Samarbeten med branschkollegor och andra aktörer ökar möjligheten till kunskapsutbyten och verktyg som stärker Vacses möjlighet att bidra till målen.

Fastighetsägarnas uppförandekod

Genom Fastighetsägarnas uppförandekod förbinder sig Vacses leverantörer till att alla de varor och tjänster som köps in är producerade under ansvarsfulla förhållanden. Vacse vill genom samarbete, dialog, och stöttning arbeta tillsammans med sina leverantörer för att tillse att leverantörskoden efterlevs.

Kvalitet- och hållbarhetsprogram

Fastigheter påverkar miljön under hela sin livscykel från planering, projektering och byggskede via förvaltning, ombyggnad och rivning. Därför jobbar bolaget systematiskt och målinriktat med att minska vår miljöpåverkan.

Vacse har tagit fram ett kvalitet- och hållbarhetsprogram som utgår från kraven för BREEAM nivå Excellent, och som säkerhetsställer att material och installationer är miljövänliga samt tar hänsyn till bland annat livscykelanalyser. Detta styrdokument används såväl internt som externt. På så sätt kan fastighetsavdelningen underlätta för leverantörer, drift och hyresgäster att göra rätt val och att tänka ur ett livscykelperspektiv vid till exempel anpassningar.

Vacses verksamhet har störst påverkan på följande mål:





°CICERO
Medium Green

Gröna obligationer

I juni 2018 noterades Vacses första gröna obligation på Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List. Emitterat belopp var 500 mkr. Vacse emitterade gröna obligationer för totalt 1 100 mkr under året. Totala investeringar godkända att finansieras med gröna obligationer uppgick vid årets slut till 2 682 mkr. Ambitionen är att all finansiering ska vara grön vid 2021 års utgång. För att ge investerare trygghet i att Vacses investeringar leder i rätt riktning har klimatforskningsinstitutet Center for International Climate Research (CICERO) granskat ramverket och lämnat en Second Opinion, vilken har fått näst högsta betyg: "Medium Green".

"We find no obvious weaknesses in the Vacse's Green Bond Framework."

Till grund för urvalet av vilka projekt och fastigheter som ska finansieras med gröna obligationer finns ett ramverk som har utformats tillsammans med Handelsbanken. De kriterier som ska vara uppfyllda för finansiering av ny- eller ombyggnadsprojekt är att byggnaden som lägst ska certifieras enligt Miljöbyggnad Silver, BREEAM-SE Excellent eller LEED Gold, samt uppnå en energiprestanda som är 20 procent lägre än BBR-kravet vid bygglovs godkännande. De kriterier som ska vara uppfyllda för finansiering av en befintlig fastighet är att byggnaden ska vara certifierad enligt Miljöbyggnad Silver eller BREEAM In-Use Very Good, samt ha en energiprestanda som är 25 procent lägre än BBR-kravet vid bygglovs godkännande.

En avrapportering av Vacses gröna obligationer samt hur emitterat belopp använts återfinns i ett separat dokument, Investerarrapport 2018.



ISO-certifiering ger strukturerat miljöarbete

Fastigheter påverkar miljön under hela deras livscykel – från planering, projektering och byggskede via förvaltning och ombyggnad till rivning. Vacse certifierades i början av 2017 enligt ISO 14001:2015 och ska verka för en effektiv resurshushållning.

För Vacse är hållbarhet grunden till lönsamma affärer. ISO-certifieringen ligger till grund för arbetet och ger ett strukturerat miljöarbete med konkreta mål såsom miljöcertifieringar, klimatpåverkan och gröna hyresavtal. Certifieringen och dess årliga revision innebär en kontinuerlig genomlysning av bolagets arbete och utförs av tredje part.



Projekt

Under året har Vacse genomfört ett större arbete med att knyta ihop entreprenad och förvaltning. Generellt läggs mycket tid och arbete på genomförandefasen, men egentligen är förvaltningsperioden den mest betydande sett över tid. Workshops tillsammans med våra samarbetspartners och experter inom området har gett oss riktlinjer för hur processen ska löpa på ett hållbart sätt och där förvaltning är med från dag ett i entreprenaden. I början av året anställde även Vacse ytterligare en förvaltare med särskild kompetens inom denna viktiga fas som är kritisk för den blivande fastighetsägaren, hyresgästen, och inte minst entreprenörer som önskar en nöjd beställare.

Köparombud ger ökad kvalitet och miljöstandard

Majoriteten av Vacses projekt är förvärv från projektutvecklare från de större byggbolagen i Sverige. Dessa förvärv är mycket viktiga för oss, och enbart från Skanska Projektutveckling AB har åtta förvärv genomförts under Vacses historia. Dessa relationer är således oerhört viktiga, och ger oss även möjlighet att vara delaktiga i projektet. För Vacse är det väsentligt att skapa en relation tidigt med hyresgästen, få en mer djupgående förståelse om fastigheten samt att det även ger möjlighet att kunna göra tilläggsbeställningar för att skapa en mer långsiktigt hållbar produkt. Av den anledningen ställer Vacse krav på att tillätta ett Köparombud som ska ha en initierad och aktiv roll i alla projektförvärv.

Köparombuden är med i ett tidigt skede för att kunna säkerställa att korrekt nivå av miljöcertifiering uppnås för att projektet ska uppfylla de krav som Vacse har genom förvärvspolitik samt grönt ramverk. I projekteringsfasen har köparombuden möjlighet att göra ändringar så att tekniska system uppfyller den standard som Vacse önskar för att kunna identifiera synergier gentemot övrigt bestånd. Vi handlar upp den tekniska förvaltningen i ett tidigt skede så att även deras erfarenhet och expertis inkluderas i projektet.

Det ligger i Vacses intresse att våra nya fastigheter ska ha en så hög miljöstandard med så låg klimatpåverkan som möjligt.

Vi kan inte påverka alla beslut, och eftersom de allra flesta förvärv är en produkt av hyresupphandlingar är möjligheterna ibland begränsade då produktens standard redan är given.

Vacse har dock förmånen att arbeta med entreprenörer som bedriver ett mycket seriöst hållbarhetsarbete och som dessutom har medverkat vid upprättandet av bygg- och anläggningsbranchens gemensamma färdplan för en klimatneutral värdekedja. Våra köparombud kan därför tillsammans med byggherrarna identifiera ytterligare klimatsmarta lösningar såsom solceller, närvarostyrd ventilation och belysning för att minska byggnadens miljöpåverkan i förvaltningsskedet.

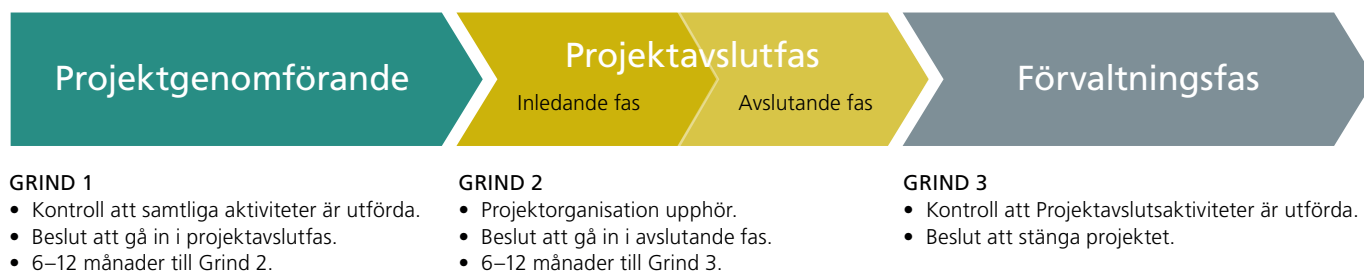
Miljöcertifierade byggnader

Portföljcertifieringen är en större pågående process som omfattar såväl vår interna förvaltning som våra hyresgäster och externa driftorganisation.

I och med förvärvet av Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps (MSB) kontorshus i Karlstad och BREEAM In-Use certifieringen av Säkerhetshäktet och Attunda tingsrätt uppgår nu den certifierade delen av fastighetsportföljen till 35,7 procent av ytan. Detta innebär att 5 av 14 fastigheter nu är certifierade.

MSB:s kontor miljöcertifierades enligt LEED Gold Standard. Systemet är amerikanskt och omfattar hållbar landanvändning, vattenanvändning, energi, atmosfär, material och resurser, inomhusmiljö samt innovationer. Uppmärksammandet från LEED (Leadership in Energy & Environmental Design) visar att byggnaden i ett tidigt skede tagit hänsyn till miljöaspekter som vattenförbrukning och energianvändning. Certifieringssystemet är det mest spridda i världen.

Vacse har som mål att certifiera samtliga befintliga fastigheter i vår portfölj enligt BREEAM In-Use. Certifieringen är ett bra verktyg för att skapa en långsiktig förvaltning med tydliga mål om minskad klimatpåverkan. Det innebär även minskade risker, ökat värde, bättre lånevillkor samt att det möter allt tydligare kundkrav. Möjligheter att bygga solceller och laddstolpar utreds löpande.



Källa: Förvaltningsstrategi

Färgskrapan i Sollentuna,
Bilder: ON Arkitekter



Andel certifierade fastigheter

2016 **7,7%**
2017 **15,4%**
2018 **35,7%**



Vinnare av BREEAM Awards 2019

Två av Vacse fastigheter - Attunda Tingsrätt och Säkerhetshäktet i Sollentuna – vann pris i 2019 års BREEAM Awards i kategorin "Public Sector – In Use". Priset är ett bevis på att Vacses miljö- och hållbarhetsarbete bedrivs framgångsrikt. Galan är startskottet på Future-build 2019, som är Europas största mötesplats för aktörer som bygger och arbetar hållbart i fastighets- och samhällsbyggnadssektorn.



Medarbetare – Vacse växer!

På Vacse blir vi fler medarbetare, vilket berikar, och därutöver växer befintlig personal genom nya influenser från nyanställda, kunder, samarbetspartners och externa nätverk. Att växa är utvecklande både på individnivå och företagsnivå. På Vacse tror vi att en balanserad tillväxt ger oss störst verkningsgrad då det är viktigt att varje medarbetare synliggörs.

Attraktiv arbetsgivare och bransch

2018 sjsattes Vacse ett incitamentsprogram för samtliga anställda. I ett företag med Vacses storlek påverkar samtliga anställda resultatet på ett påtagligt sätt. Det är därför viktigt att alla har liknande villkor. Programmet är utformat så att uppfyllelsen av ägarnas mål går hand i hand med utfallet för de anställda. Långsiktighet är ett ord som Vacse förknippas starkt med, och även incitamentsprogrammet präglas av långsiktighet.

Fastighetsbranschen har under senare år blivit allt populärare bland unga akademiker. Detta är förståeligt då byggnaderna är tekniska konstverk i storformat som ska förvaltas, såväl kundnära som ekonomiskt och tekniskt, finansieras och utvecklas. Detta innebär utmanande, varierande uppgifter av både ”mjuk” och ”hård” karaktär. Det skapar utrymme för människor med varierande bakgrund, kunskap och erfarenhet, samt ger möjlighet att inom branschen få ett omväxlande arbete, oftast med mycket samarbete med andra.





”Jag märkte snabbt att det är en kort väg mellan idé och handling på Vacse. Detta fungerar i en organisation med gott om erfarenhet och kunskap”

Emilia, Redovisningsekonom



”På Vacse är kvalitet ett sätt att skapa kundnytta. Jag är stolt över att det jag levererar är långsiktigt hållbart”

Johan, Fastighetsförvaltare



”Helhet, delaktighet och långsiktighet är nyckelord som jag tycker beskriver Vacsers medarbetarsyn”

Isabella, Projektassistent

Nätverk och utveckling

På Vacse uppmuntras de anställda att fördjupa befintliga nätverk och att etablera nya. Vi bjuder regelbundet in specialister från olika delar av fastighetsbranschen eller närliggande branscher till föreläsningar för samtliga anställda. Under året har dessa handlat om Aktivitetsbaserade kontors effekt på kognitiv förmåga, grön finansiering, globala målen för hållbar utveckling, integration med mera.

Som anställd på Vacse har man få men viktiga kunder. Detta är möjligt då vårt fastighetsbestånd är koncentrerat till ett fåtal hyresgäster. Fördelarna med detta är många, exempelvis har Vacsers anställda en mycket bra bild av hyresgästens preferenser och behov, vilket vi anser vara en viktig framgångsfaktor.

Stor samlad erfarenhet

Vacsers medarbetare har tillsammans drygt 150 års relevant erfarenhet från olika discipliner inom fastighetsverksamhet. Då vi har ett nära och öppet arbetsklimat kommer denna samlade erfarenhet våra kunder tillgodo i form av snabba men ändå välgrundade beslut.

Vacsers inställning är att en välfungerande organisation består av lika delar kvinnor och män varför detta är ett uttalat mål. Av bolagets totalt 14 medarbetare var vid årsskiftet lika många kvinnor som män.

Socialt ansvarstagande genom **Mitt Livs Chans**

Många med utländsk bakgrund har svårt att komma in på arbetsmarknaden, samtidigt som företag skriker efter kompetenta medarbetare. I Mitt Livs Chans får talanger med utländsk bakgrund hjälp att få ett jobb som motsvarar deras kompetens.

– Att deras fulla potential inte tas tillvara påverkar både individen, dess familj och samhället i stort, säger Karin Bristedt som är vd på Mitt Liv.

Sonia och Sara, ett av programmets 500 adept- och mentorpar

För ett och ett halvt år sedan kom Sonia Mollah till Sverige från Italien där hon studerade byggt teknik. På Arbetsförmedlingen rekommenderades Sonia att söka till adept på Mitt Livs Chans. Där har hon bland annat lärt sig om hur det är att arbeta i Sverige samt fått hjälp med intervju träning och skriva CV och personligt brev.

– När jag kom till Sverige hade jag inget nätverk, jag kände inte till den svenska kulturen och hade problem med språket. Då är det inte lätt att få jobb. Att träffa min mentor och andra svenskar har varit jätteviktigt för mig, förklarar Sonia.

Alla adepter får en egen mentor som ska vara bollplank åt och vägleda adepten. För Sara Jägermo, fastighetschef på Vacse, har mentorskapet i Mitt Livs Chans varit mycket lärorikt men även en ögonöppnare.

– Att jag som individ kan bidra till något gott känns väldigt bra. Det är inte svårt som många tror utan oerhört givande. Det som krävs är att man är öppensinnad, och delar med sig av sig själv och sin kunskap, säger Sara.

Sökes: fler partners och mentorer

För en långsiktig ägare av samhällsfastigheter som Vacse är miljö och ekonomi självklara områden i hållbarhetsarbetet. Som en del av det sociala ansvarstagandet har bolaget även i flera år varit engagerade i Mitt Livs Chans.

– För oss är det viktigt att skapa bra, hållbara fastigheter där människor kan träffas. Men vi tycker också att det är självklart att alla ska få en ärlig chans i samhället, och därför vill vi belysa dessa frågor för att kunna motverka de fördomar som finns, säger Sara Jägermo.

Totalt har omkring 1 700 adept-mentorpar deltagit i Mitt Livs Chans, men enbart under 2018 var det cirka 500. För att kunna fortsätta denna kraftiga utveckling är partners som Vacse viktiga.

– Vi ska bli ännu större, slår Karin Bristedt fast. Nu kan man även delta online och då når vi ut i hela landet. Men vi behöver fler mentorer åt alla högkvalificerade adepter, och därmed fler partners som Vacse. Det är de som är möjliggörarna för detta.

Stärkt självförtroende

Sonia och Sara har redan bestämt att de kommer fortsätta träffas även efter Mitt Livs Chans. Och när Sonia nästa år har avslutat sin nuvarande utbildning till BIM-arkitekt känner hon sig redo att gå ut i arbetslivet.

– Genom Mitt Livs Chans har jag fått lära mig om Sverige och hur det är att arbeta här. Och Sara har hjälpt mig att tro på mig själv. Efter min utbildning hoppas jag kunna få ett bra jobb i Sverige och det vågar jag tro på nu, avslutar Sonia.





Mitt Liv

Mitt Liv är ett socialt företag som i tio år har arbetat för ökad mångfald och bättre integration på den svenska arbetsmarknaden. I deras mentorprogram Mitt Livs Chans har Vacses fastighetschef Sara Jägermo under 2018 varit mentor till adepten Sonia Mollah. Deras period tillsammans har präglats av lärdomar, inspiration samt nya kontakter och vänner.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Vacse AB (publ), organisationsnummer 556788–5883, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2018.

Verksamheten

Vacse är ett fastighetsbolag inriktat på långsiktigt ägande av samhällsfastigheter med offentliga hyresgäster. Vacse ägs av sju svenska pensionsstiftelser och äger per årsskiftet 14 fastigheter med ett marknadsvärde om cirka 6 mdkr. Under året har en fastighet tillträtts, Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps (MSB) huvudkontor i Karlstad. Under 2018 har mycket fokus lagts på den pågående byggnationen av en ny tingsrätt i Sollentuna, projektet Färgskrapan. Ett avtal har även ingåtts med Skanska om förvärv av Jordbruksverkets och Skogsstyrelsens blivande huvudkontor i Jönköping, som beräknas stå färdig under våren 2021. I december 2018 tecknade Vacse ett 25-årigt hyresavtal med Kungliga Biblioteket avseende en utbyggnad om cirka 3 000 kvm av Biblioteksdepån i Håbo.

Hållbar utveckling

Som långsiktig ägare av samhällsfastigheter är hållbarhet en naturlig del av verksamheten. Miljöansvar har varit centralt inom Vacse sedan starten och moderbolaget är ISO 14001-certifierat sedan två år tillbaka. Under det gångna året har ett projekt initierats med målet att miljöcertifiera samtliga fastigheter i koncernen. Vid årsskiftet var 35 procent av fastigheterna, mätt till ytan, certifierade.

Antalet anställda vid årets utgång uppgick till 12 personer (12), varav 43 procent kvinnor och 57 procent 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 samt säkerheter och enkel administration.

Vacse är sedan 2014 aktiv på den svenska kapitalmarknaden. Bolaget har idag en utestående obligationsvolym om cirka 1,9 mdkr under ett icke säkerställt MTN-program (Medium Term Notes) med en ram om 5 mdkr.

Vacse har numer en uttalad strategi att vara en mer frekvent emittent än tidigare i kapitalmarknaden. Detta bland annat för att få en mer utjämnad förfallostruktur över tid, vilket även gäller för räntebindningen. Vacse har även sänkt möjlig belåningsgrad i finanspolicyn från "maximalt 60 procent" till "att varaktigt inte överstiga 50 procent" vilket bättre avspeglar verkligheten.

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

Grön finansiering

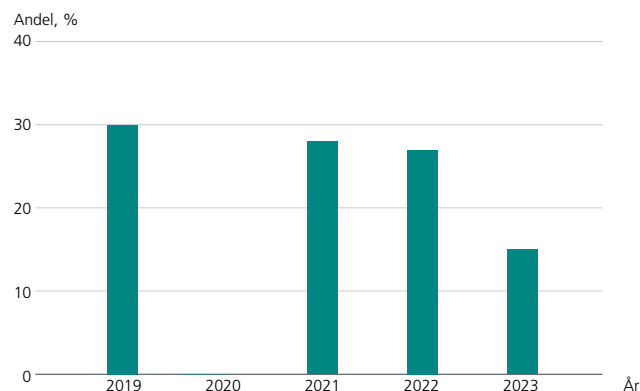
Under våren 2018 tog Vacse, i samarbete med Handelsbanken, fram ett ramverk för grön finansiering. Det gröna ramverket möjliggör för Vacse att under det ordinarie MTN-programmet emittera gröna obligationer. Ramverket beskriver vilka hållbarhetskrav som ställs på fastigheter och projekt som kan finansieras med kapital från gröna obligationer. Ramverket har även

Andel grön finansiering



■ Grön finansiering 42%
■ Övrig finansiering 58%

Kapitalförfall



granskats av det oberoende analysinstitutet Cicero med grade-
ringen "Medium Green". Läs mer om Vacsers hållbarhetsarbete
och gröna obligationer på sid 29.

Under året har Vacse emitterat två gröna obligationer om
totalt 1,1 mdkr med fyra respektive fem års löptid. Samtidigt
återköptes befintliga obligationer med förfall i juni 2019 om
627 mkr.

Av Vacsers räntebärande skulder var 42 procent grön finansier-
ing per årsskiftet.

Eget kapital

Vacse finansieras av ägarna med eget kapital. Till och med den
30 november 2018 finansierades Vacse också via ägarlån som
var efterställda all annan finansiering och med en löptid till
december år 2053. Den 1 december 2018 löstes ägarlånen och
motsvarande belopp tillsköt som eget kapital via ovillkorade
aktieägartillskott.

Eget kapital uppgick den 31 december till 3 096 mkr (1 324)
och efterställda aktieägarlån till 0 mkr (1 454). Vid historiska
nyckeltalsberäkningar har aktieägarlånen allokerats till eget
kapital då de var efterställda all annan finansiering och hade
mycket lång löptid.

Räntebärande skulder

Koncernens långfristiga räntebärande skulder exklusive efter-
ställt aktieägarlån uppgick till 1 823 mkr (2 137), vilka utgörs
av ett obligationslån med förfall i juni 2022 om 700 mkr och
ett med förfall i september 2023 om 400 mkr, samt ett säker-
ställt lån om 724 mkr med förfall i april 2021. Lånet är säker-

ställt med aktier i dotterbolag samt pantbrev. De kortfristiga
räntebärande skulderna uppgick till 781 mkr (8) vilket utgörs
av två obligationslån med förfall i juni 2019, om tillsammans
773 mkr, samt kortfristig del av den säkerställda skulden nämnd
ovan om 8 mkr.

Vacse tecknade en revolverande kreditfacilitet i december
2017 om totalt 600 mkr där 500 mkr är ett treårigt löfte och
100 mkr ett ettårigt löfte vilket förlängts med ett år till decem-
ber 2019. Faciliteten har inte utnyttjats per 31 december.

Belåningsgraden, exklusive ägarlån, i Koncernen uppgick till
41 procent (39) och andel säkerställd skuld till 12 procent (14).
Per den 31 december uppgick den genomsnittliga kapitalbind-
ningstiden till 2,4 år (2,1) och räntebindningstiden till 3,1 år
(4,3). Genomsnittlig ränta för perioden uppgick till 2,7 procent
(2,8). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procent-
enhet ökar Vacsers genomsnittliga upplåningsränta med 6,4 mkr.

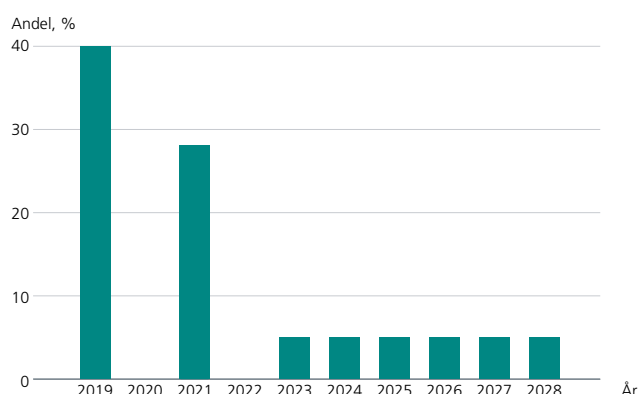
Likvida medel

Koncernens likvida medel och finansiella placeringar uppgick
per 31 december till 188 mkr (92). Utöver detta finns outnytt-
jade kreditfaciliteter om 600 mkr (600).

Räntederivatinstrument

För att uppnå finanspolicyns mål om minst 2 års räntebindning
använder Vacse sig av ränteswappar. I samtliga fall innebär
byte av rörlig ränta mot fast som en försäkring för stigande
marknadsräntor i framtiden. Under året har ränteswappar lösts
med en realiserad vinst i koncernen om 8 mkr samt ingått nya
avtal på lägre räntenivåer. Derivatet omfattar 840 mkr (830)

Ränteförfall



Marknadsvärdes känslighet, räntederivat



vid årets utgång och motpart är Nordea. Derivatens redovisas till verkligt värde och värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbara marknadsdata. Värdeförändringar redovisas över resultaträkningen. Återstående undervärde på derivat, 9 mkr (99), löses successivt upp och resultatförs fram till derivatens slutdatum. Vid förfallotidpunkten kommer värdet på derivaten att vara noll. Den realiserade värdeförändringen på räntederivatens under 2018 uppgick till 8 mkr (0) och den orealiserade till -9 mkr (13). Kuponräntan redovisas löpande inom räntenettet.

Officiell kreditrating

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

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

Svensk kapitalmarknad är idag en viktig finansieringskälla

"Our 'BBB+' long-term issuer rating on Vacse AB reflects the company's strong portfolio of modern, tailor-made properties leased on very long contracts (averaging around 10.6 years) to highly creditworthy public-sector authorities that are essential to Sweden's public security. The rating also reflects the company's 100% occupancy rate and strong operating margins."

skriver Nordic Credit Rating i sin rapport.

för Vacse. Ratingen förväntas, över tid, medföra mer fördelaktiga finansieringsvillkor och möjlighet till längre löptider. Det sistnämnda är inte minst viktigt när det gäller att hantera den finansiella risken genom att erhålla långa kredittider och en god spridning i förfallostrukturen.

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 gör att den bilden upprätthålls:

- Vacse ägs av långsiktigt pensionskapital med långa framtida åtaganden.
- En konservativ belåningsgrad kring 40 procent som enligt finanspolicyn inte varaktigt ska överstiga 50 procent.
- Fastighetsportföljen präglas dessutom av moderna fastigheter av hög teknisk standard och långa hyreskontrakt med offentliga parter vilket innebär låg vakansrisk. Den vägda, genomsnittliga återstående löptiden för hyreskontrakten är 10,8 år och endast 7,5 procent av hyresvärdet förfaller under de kommande fem åren.

Nyckeltalet "Finansiell samhällsfastighetskvot" har skapats för att förtydliga den sammanvägda styrkan i dessa parametrar vilket utvecklas mer på sid 8. 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 skuld netto/EBITDA erhålls en kvot som sätter styrkan och kvaliteten på det kontrakterade framtida hyresflödet i relation till skuldernas storlek. Vacsens kvot är 1,2 räknat som genomsnittlig återstående löptid om 10,8 år och 100 procent offentlig hyresgäster samt Räntebärande skuld netto/EBITDA om 9,2 gånger. Det visar styrkan hos Vacse som finansiell motpart då redan kontrakterade hyresflöden 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. Till följd av beslut om ändrade skatteregler för företagssektorn har den uppskjutna skatten räknats om till den nya skattesatsen 20,6 procent som gäller från och med 2021. Den sammantagna effekten av omvärderingen uppgår till +21,3 mkr och redovisas i resultaträkningen. Värdering av de förlustavdrag som beräknas utnyttjas under åren 2019 och 2020 har beräknats på de aktuella skattesatserna för respektive år.

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

Årets aktuella skattekostnad uppgår till 1 mkr (3). Uppskjuten skattekostnad uppgår till 65 mkr (56).

Moderbolaget

Vacse AB (publ) ("Moderbolaget") ansvarar för förvaltningsverksamheten samt lednings- och styrelsearbete i dotterbolagen. Moderbolaget är också ansvarigt för all finansiell verksamhet såsom koncernrapportering, finansiering och finansiell riskhantering.

Omsättningen i moderbolaget, som består av arvoden från dotterbolag, uppgick under året till 22 mkr (27). Periodens resultat efter skatt uppgick till -36 mkr (217).

Räntenettot består av ränteintäkter från dotterbolag om 53 mkr (45) samt externa räntekostnader om 236 mkr (156) varav 81 mkr (89) avser räntor till aktieägare. Under september 2018 har ränteswappar lösts med ett realiserat undervärde om 90,9 mkr i moderbolaget. Nya swappavtal har ingåtts på lägre räntenivåer. Vacse AB är motpart i all extern finansiering.

Framtida utveckling

Vacse lämnar inte någon prognos avseende den finansiella utvecklingen. Bolaget 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

Under januari 2019 har ingåtts avtal om ytterligare två affärer. En ny domstolsbyggnad i Norrköping med ett 20-årigt hyresavtal med Domstolsverket med planerat tillträde sommaren 2022 och ny grundskola på Björkö med Öckerö kommun som långsiktig hyresgäst med ett 25-årigt avtal med tillträde i början av 2021.

Vinstdisposition

Årsstämman har att behandla:

Balanserade vinstmedel	599 373 510 kr
Erhållna aktieägartillskott	1 454 000 000 kr
Årets resultat	-36 380 183 kr
Summa	2 016 993 327 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägare, 70,00 kronor per aktie	70 000 000 kr
Överförs i ny räkning	1 946 993 327 kr
Summa	2 016 993 327 kr

Styrelsens motivering

Med hänvisning till Vacses ekonomiska och finansiella ställning anser styrelsen att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som uppställs i 17 kap 3 §, andra och tredje styckena aktiebolagslagen. Verksamhetens art och omfattning medför inte risker i större omfattning än vad som normalt förekommer i branschen. Styrelsens bedömning av moderbolagets och koncernens ekonomiska ställning innebär att utdelningen är försvarlig i förhållande till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital samt moderbolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen bedömer att den föreslagna utdelningen inte kommer att påverka Vacses förmåga att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt eller att göra nödvändiga investeringar.

Resultatet av koncernens och moderbolagets verksamhet samt dess ställning per den 31 december 2018 framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser samt redovisningsprinciper och noter. Belopp i tkr om inget annat anges.

Risk och riskhantering

Vacse utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, finansiella ställning och resultat. Det operativa arbetet med att identifiera och hantera risker sker aktivt i den dagliga verksamheten.

VERKSAMHETSRIKTER

RISK	BESKRIVNING AV RISK/MÖJLIGHETER	HANTERING
HYRESINTÄKTER – <i>Kundförluster</i>	Uteblivna betalningar från kunder. Kundernas betalningsförmåga påverkas av deras stabilitet och det allmänna affärsklimatet.	Hela Vacses hyresvärde härrör från hyresgäster inom stat, landsting och kommun. Samtliga hyresgäster är skattefinansierade och har därför en mycket hög betalningsförmåga vilket medför att risken för kreditförluster är mycket låg.
HYRESINTÄKTER – <i>Hyresutveckling</i>	Hyresnivån för uthyrda lokaler i bolagets 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 10,8 år. Genom indexering av hyran kopplad till den årliga förändringen i Konsumentprisindex ges ett stabilt och förutsägbart framtida hyresflöde.
HYRESINTÄKTER – <i>Vakansrisk</i>	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 10,8 år. Endast cirka 7,5 procent 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.

forts. VERKSAMHETSRISKER

RISK	BESKRIVNING AV RISK/MÖJLIGHETER	HANTERING
FASTIGHETSKOSTNADER	Kostnader för drift och underhåll kan vara antingen förutsedda eller oförutsedda. All fastighetsskötsel av koncernens fastigheter utförs av externa parter. Vissa avtal har mycket långa löptider medan andra är föremål för regelbundna omförhandlingar varvid Vaces kostnader för skötsel kan öka. Driftskostnader läggs till viss del ut på hyresgästerna. För Vaces 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. 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.
TRANSAKTIONER	Fastighetsförvärv är en del av Vaces 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 bolaget. Garantierna är normalt tidsbegränsade. Det är viktigt att sådana åtaganden är korrekt utformade.	Riskerna vid förvärv reduceras genom kvalitets-säkrade och standardiserade interna processer. Vacse gör alltid en erforderlig besiktning och analys av fastigheten och, vid indirekta förvärv via bolag, av det fastighetsägande bolaget med hjälp av interna och externa specialister. Riskerna vid försäljningar reduceras genom att begränsa lämnade garantier både i tid och till belopp samt att ha en god kännedom om den sålda fastighetens status och skick.
PROJEKTUTVECKLING	Vaces tillväxt sker i tillägg till förvärv även genom att utveckla befintliga fastigheter i portföljen och uppföra nya byggnader. Vid ny-, till- och ombyggnationer finns en risk att kundernas behov och förväntningar inte uppfylls eller att projekten blir dyrare på grund av förseningar eller brister i projektgenomförandet.	Risker i projektutvecklingen reduceras bland annat genom kvalitetssäkrade och standardiserade interna processer. Risken begränsas då byggstart inte sker förrän hyresavtalen är säkrade och en stor del av produktionen sker via totalentreprenadavtal. Detta ger en låg projektrisk. Alla investeringsbeslut som överstiger 20 mkr fattas av styrelsen. Investeringsbeslut under 20 mkr beslutas enligt gällande attestordning.

forts. VERKSAMHETSRISKER

RISK	BESKRIVNING AV RISK/MÖJLIGHETER	HANTERING
FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRING	Vacse redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde enligt redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar deras bedömda marknadsvärde. Detta innebär att förändrade marknadsvärden på koncernens fastigheter kommer att påverka dess resultat- och balansräkning. Värdet påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom vakansgrad, hyresnivåer, drift- och underhållskostnader och dels av makro-ekonomiska 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 som, om väsentligt förändrade parametrar framkommer, kompletteras med externa värderingar av hela eller delar av beståndet.
MILJÖ	En fastighet påverkar miljön vid dess uppförande, löpande skötsel och 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 med miljöanpassade materialval och en säker kemikalie- och avfallshantering. Förvärv av fastigheter föregås alltid av miljöutredningar för att klargöra fastigheternas miljöstatus. På så sätt minimerar Vacse risken att förvärva fastigheter med någon form av okänd miljöskuld. Vacse arbetar aktivt med att minimera dess miljöpåverkan och är certifierade för miljöledning enligt ISO 14001 och har initierat ett projekt med målsättning att miljöcertifiera hela fastighetsportföljen. Vidare följer Vacse gällande regelverk beträffande fastighetsägarens ansvar för miljöpåverkan från fastighetsdriften.
ÖVRIGA VERKSAMHETSRISKER	Övriga risker är förknippade med bolagets administrativa processer, personal samt lagändringar och myndighetsbeslut. Administrativa risker är kopplade till de processer och rutiner som finns i bolaget. 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 bolagets resultat och ställning. Det kan till exempel gälla förändringar av fastighetsskatt, ränteadragsregler eller annan beskattningslagstiftning. Andra regelförändringar, som är förknippade med hyreslagstiftning och byggnation kan också påverka bolaget. Beslut rörande myndigheters och andra offentliga institutioners framtida lokalisering kan också medföra en påverkan av bolagets resultat och finansiella ställning.	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 bolagets 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
FINANSIERING	Vacses största finansiella risk är att inte ha tillgång till finansiering vid en given tidpunkt. Vacse är beroende av möjligheten att kunna refinansiera existerande skuld när den förfaller till betalning samt att kunna anskaffa kapital vid exempelvis fastighetsförvärv. Möjligheten till att erhålla finansiering är beroende av den allmänna tillgången till kapital och Vacses finansiella situation.	Vacse eftersträvar att ha en låg andel kortfristig räntebärande finansiering i syfte att minimera bolagets 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 600 mkr som per balansdagen är outnyttjad.
RÄNTA	Ränterisk avser den resultateffekt som en bestående ränteförändring har på koncernens finansiella intäkter och kostnader. Vacses finansieringskällor utgörs i huvudsak av kassaflöde från löpande verksamhet och upplåning. Upplåningen medför att koncernen exponeras för en risk att nivån på marknadsräntor och tillämpliga marginaler ökar för vilken koncernen inte alltid kan skydda sig.	Som en del i hanteringen av ränterisken använder Vacse derivat med olika löptider i syfte att förlänga låneportföljens räntebindningstid samt uppnå en jämn fördelning på låneförfall. Därmed uppnås ett stabilare och mer förutsägbart finansnetto.
MOTPART	Kreditrisken är risken för förlust om koncernens motparter inte fullgör sina förpliktelser och eventuella säkerheter inte täcker koncernens fordringar. Kreditrisk kan i huvudsak hänföras till utestående hyresfordringar, likvida medel samt finansiella derivatavtal med positiva värden.	Då Vacse har skattefinansierad offentlig verksamhet som huvudsakliga hyresgäster är risken för kreditförluster från hyresfordringar begränsad. Vacse ingår endast finansiella transaktioner med motparter med hög kreditrating.
LIKVIDITET	Vacse är beroende av tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för täckande av betalningsåtaganden. Det kan förekomma förutsedda såväl som oförutsedda betalningsåtaganden.	För att minska likviditetsrisken har Vacse en revolverande kreditfacilitet om 600 mkr som per balansdagen är outnyttjad samt 188 mkr i likvida medel.

Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrning avser det regelverk och den struktur som etablerats för att effektivt och kontrollerat styra och leda verksamheten i ett aktiebolag. Bolagsstyrningen i Vacse baseras bland annat på aktiebolagslagen, bolagsordningen, Nasdaq Stockholms Regelverk för emittenter (räntebärande instrument) samt interna regler och riktlinjer. Denna bolagsstyrningsrapport beskriver hur ägarna genom bolagsstämman och styrelsen styr bolaget 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 bolagets skuldebrev är noterade på en reglerad marknad. Till grund för Vacses bolagsstyrning ligger huvudsakligen aktiebolagslagen, bolagsordningen, Nasdaq Stockholms Regelverk för emittenter (räntebärande instrument) samt interna regler och riktlinjer.

Bolagsordning

Bolagsordningen tillsammans med gällande lagar och befintligt aktieägaravtal reglerar verksamheten och styrningen för Vacse. Vacse är ett publikt aktiebolag med skuldebrev noterade på Nasdaq Stockholm. Bolaget, 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 sid 49.

Aktieägarnas rösträtt

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

Bemyndiganden till styrelsen om aktier i bolaget

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

Bolagsstämma

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Vid bolagsstämman ges samtliga aktieägare möjlighet att utöva det inflytande över bolaget som deras respektive aktieinnehav representerar. Årsstämman 2018 hölls den 15 maj i bolagets lokaler på Kungsgatan 26 i Stockholm. Samtliga aktieägare var representerade, därutöver närvarade styrelsens ordförande Daniel Jönsson, bolagets revisor Mikael Östblom samt bolagets ledning. Utöver obligatoriska ärenden som anges i bolagsordningen fattades beslut om:

- Arvode till styrelsen ska utgå med 200 tkr fördelat i sin helhet till ordföranden i styrelsen. Arvode till revisor utgår enligt godkänd räkning.
- Omval av styrelseledamöterna Amir El Sayed, Per Erik Höglom, Magnus Jarlén, Daniel Jönsson, Frans Kempe, Jan Åhländer, Anna Leth och Gustav Karner.
- Nyval av revisionsbolag: Grant Thornton Sweden AB med Mikael Östblom som huvudansvarig revisor.

Årsstämma 2019 kommer att hållas den 15 maj 2019 kl 10:00.

Styrelsen

Styrelsen bestod per den 31 december av åtta ledamöter, listade under "Styrelse och revisorer" på sid 48. Styrelsens uppgift är att ansvara för bolagets organisation och förvaltning, förlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation samt se till att det finns effektiva system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och efterlevnad av lagar och andra regler.

Under 2018 har styrelsemötena bland annat behandlat affärs- läget, strategier, ekonomisk rapportering, investeringsbeslut och förvärv. Under året har åtta protokollförda styrelsemöten genomförts.

Utskott

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

Finansutskott

Finansutskottet har som uppgift att för styrelsens räkning löpande följa och utvärdera bolagets finansiering och finansiella riskhantering. Finansutskottet för en kontinuerlig dialog med styrelsen. I utskottet ingår Anna Leth och Joakim Alpsten. Finansutskottet har under året haft tre möten.

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 bolagets finansiella rapportering samt interna kontroller avrapporterats och vidare har revisorns arbete och arvodering diskuterats. Revisorns och revisionsutskottets iakttagelser och synpunkter har sedan vidare- rapporterats till styrelsen. Revisionsutskottet har under året haft fem möten. I utskottet ingår Frans Kempe och Jan Åhlander.

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 bolaget är marknadsmässiga och konkurrenskraftiga.

Styrelsens arbete

NOVEMBER

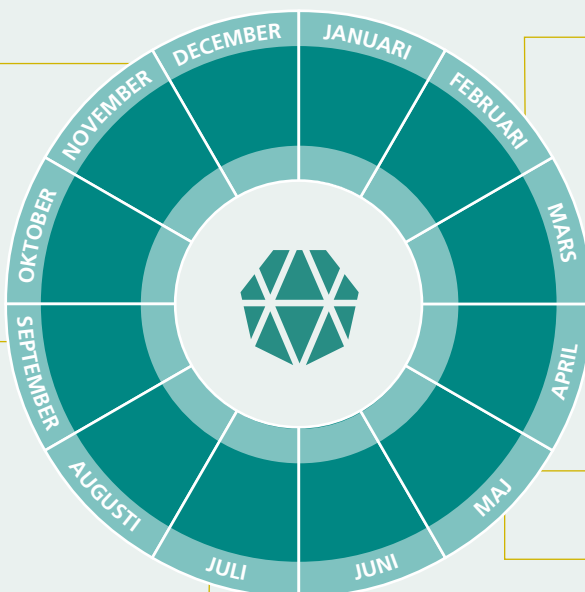
- Delårsrapport
- Resultatutfall
- Affärsläge
- Finansieringsfrågor & risker
- Organisationsfrågor
- Förvaltningsfrågor
- Budget för kommande år

SEPTEMBER STRATEGIDAG

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

JULI

- Delårsrapport, första halvåret



FEBRUARI

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

APRIL

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

MAJ

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

MAJ

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

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. Ersättningsutskottet har under året haft ett möte. Per 31 december 2018 ingick Daniel Jönsson (utskottets ordförande), Per Erik Högbloom och Jan Åhlander i utskottet.

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 fastighetschefen Sara Jägermo. Koncernledningen för kontinuerlig dialog med varandra och styrelsen.

Revisorer

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

Vid minst ett styrelsemöte per år samt vid årsstämman deltar bolagets 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, policys och riktlinjer. Denna rapport om Vaces interna kontroll avser Vaces finansiella rapportering.

Kontrollmiljö

Den interna kontrollen bygger på dokumenterade policys, 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 bolagets processer. Olika metoder används för att värdera risker samt för att säkerställa att de relevanta risker som Vace är utsatt för hanteras i enlighet med fastställda policys 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

Vaces 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 bolaget, 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.



Mörten 3, Södertälje

Styrelse och revisorer

Vaces 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



Amir El Sayed
Ericsson Pensionsstiftelse (A)



Gustav Karner
Apoteket AB:s Pensionsstiftelse



Anna Leth
*Atlas Copco-Gruppens
Gemensamma Pensionsstiftelse*



Per Erik Höglom
*Sandviks Pensionsstiftelse
i Sverige*



Jan Åhlander
*Skanska Trean Allmän
Pensionsstiftelse*



Frans Kempe
*Stora Ensos Svenska Gemen-
samma Pensionsstiftelse*

Revisorer

Grant Thornton Sweden AB med Mikael Östblom som huvudansvarig revisor.

Ledning

Vaces ledningsgrupp består av Vd Fredrik Linderborg, finanschefen Henrik Molin samt fastighetschefen Sara Jägermo. Ingen av dessa har något aktieinnehav i bolaget.



Ägare

Vaces ägare är sju svenska pensionsstiftelser och de hade vid årsskiftet ett förvaltad kapital om sammanlagt 56,8 mdkr. Tillsammans har ägarna tillskjutit aktiekapital och aktieägartillskott om cirka 1 760 mkr. Bolaget har följande ägarbild:

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

Koncernens resultaträkning

BELOPP I TKR	NOT	2018	2017
Hysesintäkter	3	339 786	334 177
Fastighetskostnader	4, 6	–54 132	–49 047
Driftöverskott		285 654	285 130
Central administration	2, 5, 6, 7	–22 722	–20 723
Räntenetto	8		
Finansiella intäkter		108	140
Externa räntekostnader och liknande poster		–63 710	–67 953
Räntekostnader aktieägare		–80 939	–88 452
Förvaltningsresultat		118 391	108 142
– varav förvaltningsresultat exkl ränta på ägarlån		199 330	196 594
Värdeförändringar			
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	10	267 083	116 436
Förvaltningsfastigheter, realiserade		—	45 925
Räntederivat, orealiserat	14	–9 312	13 224
Räntederivat, realiserat		8 235	—
Resultat före skatt		384 397	283 727
Skatt	9	–66 239	–59 397
Årets resultat		318 158	224 330

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Kommentarer koncernens resultaträkning:

Resultat

Förvaltningsresultatet exkl ränta på ägarlån för året ökade med 1,4 procent och uppgick till 199,3 mkr (196,6). Resultat efter skatt uppgick till 318,2 mkr (224,3). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 267,1 mkr (162,4), varav orealiserade värdeförändringar uppgår till 267,1 mkr (116,4), samt realiserade värdeförändringar avseende räntederivat med 8,2 mkr (0) samt orealiserade värdeförändringar om –9,3 mkr (13,2).

Hysesintäkter

Hysesintäkter ökade med 1,7 procent till 339,8 mkr (334,2). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 100 procent (100) vid årets utgång. Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 17,5 mkr (17,2).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under året till 54,1 mkr (49,0). Driftöverskottet uppgick till 285,7 mkr (285,1), vilket innebar en överskottsgrad om 84 procent (85). Driftkostnaderna uppgick till 41,7 mkr (37,1). Ökade driftkostnader förklaras dels av den kalla vintern och varma sommaren som medfört ökade mediakostnader och dels av ökade underhållskostnader. Driftsnettot i befintligt bestånd är fortsatt starkt.

Centrala kostnader

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick under året till 22,7 mkr (20,7). Antalet anställda per 31 december uppgick till 12 personer (12).

Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot under året uppgick till –144,5 mkr (–156,3) varav 80,9 mkr (88,5) utgör räntekostnader på efterställda aktieägarlån. Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till –9,3 mkr (13,2). Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

Skatt

Bolaget redovisade för året en skattekostnad om 66,2 mkr (59,4) varav 65,6 mkr (56,2) avser uppskjuten skatt. Till följd av beslut om ändrade skatteregler för företagssektorn har den uppskjutna skatten räknats om till den nya skattesatsen 20,6 procent som gäller från och med år 2021. Den sammantagna effekten av omvärderingen uppgår till +21,3 mkr och redovisas i resultaträkningen. Värdering av de förlustavdrag som beräknas utnyttjas under åren 2019 – 2020 har beräknats på de aktuella skattesatserna för respektive år. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 314,2 mkr (249,1). Ökningen av skulden förklaras främst av stigande marknadsvärde i fastighetsbeståndet och därtill kopplade temporära skillnader.

Koncernens balansräkning

BELOPP I TKR	NOT	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	5 942 975	5 257 033
Övriga materiella anläggningstillgångar	11	2 400	1 623
Finansiella anläggningstillgångar	12	684	—
Summa anläggningstillgångar		5 946 059	5 258 656
Omsättningstillgångar	14		
Kundfordringar		1 264	11 566
Skattefordran		8 957	9 030
Övriga fordringar		7 070	13 116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 829	5 048
Likvida medel		188 017	91 614
Summa omsättningstillgångar		220 137	130 374
SUMMA TILLGÅNGAR		6 166 196	5 389 030
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Aktiekapital		5 000	5 000
Övrigt tillskjutet kapital		1 759 000	305 000
Balanserat resultat inklusive årets resultat		1 332 486	1 014 329
Summa eget kapital		3 096 486	1 324 329
Långfristiga skulder	14		
Uppskjutna skatteskulder	9	314 211	249 055
Övriga avsättningar	13	684	—
Skulder till aktieägare	16	—	1 454 000
Räntebärande skulder	16	1 823 520	2 130 099
Räntederivat	14	9 312	99 094
Summa långfristiga skulder		2 147 727	3 932 248
Kortfristiga skulder	14		
Räntebärande skulder	16	780 500	7 500
Leverantörsskulder		2 322	7 532
Övriga skulder		2 635	7 342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	136 526	110 079
Summa kortfristiga skulder		921 983	132 453
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 166 196	5 389 030

Kommentarer koncernens balansräkning:

Koncernen ägde per 31 december 14 (13) förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 149,2 tkvm (140,7) och till ett bedömt marknadsvärde om 5 942,9 mkr (5 257,0). Under juni månad tillträdde Vacse en nybyggd kontorsfastighet i Karlstad, Tullen 1, fastigheten ligger i den växande stadsdelen Tullholmsviken vid Vänerns strand.

Pågående nyanläggning som ingår i posten Förvaltningsfastigheter avser till största delen Färskrapan i Sollentuna, läs mer om detta på sidan 16.

Övriga fordringar avser till stor del ingående moms.

Eget kapital ökade med 1 772, 2 mkr, ökningen är hänförlig till ett resultat om 318,1 mkr samt aktieägartillskott om 1 454,0 mkr.

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

De räntebärande skulderna ökade till mkr 2 604,0 mkr (2 137,6). Ökningen förklaras bland annat av emissioner av gröna obligationer om 1 100 mkr samt återköpt av befintliga obligationer med ett belopp av 627 mkr. Belåningsgraden exklusive ägarlån i koncernen uppgick till 41 procent (39) och andel säkerställd skuld till 12 procent (14).

Under året har Vacse löst ränteswappar med en realiserad vinst om 8,2 mkr samt ingått nya avtal på lägre räntenivåer.

Återstående undervärde på derivat, 9 mkr (99), löses successivt upp och resultatförs fram till derivatens slutdatum. Vid förfallotidpunkten kommer värdet på derivaten att vara noll. Kupongräntan redovisas löpande i räntenettet.

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
Eget kapital 2017-01-01	5 000	305 000	789 998	1 099 998
Årets resultat			224 330	224 330
Eget kapital 2017-12-31	5 000	305 000	1 014 328	1 324 328
Årets resultat			318 158	318 158
Aktieägartillskott		1 454 000		1 454 000
Eget kapital 2018-12-31	5 000	1 759 000	1 332 486	3 096 486

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Koncernens rapport över kassaflödet

BELOPP I TKR	NOT	2018	2017
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		384 397	283 727
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar på inventarier		284	284
Marknadsvärdeförändring fastigheter	10	-267 083	-116 436
Realisationsresultat fastigheter		—	-45 925
Marknadsvärdeförändring finansiella instrument	14	9 312	-13 224
Realisationsresultat finansiella instrument		-8 235	—
Övrigt		920	921
Erhållen/betald skatt		10 344	-11 168
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		129 939	98 179
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar		2 706	17 843
Ökning(+)/minskning(-) av kortfristiga skulder		3 976	-40 953
Kassaflöde från den löpande verksamheten		136 621	75 069
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	10	-247 926	-271 588
Investeringar i befintliga fastigheter	10	-165 869	-14 861
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar	11	-1 064	-909
Försäljning av fastigheter		—	504 714
Erhållen köpeskilling		—	500
Kassaflöde från Investeringsverksamheten		-414 859	217 856
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	16		
Upptagna lån		1 100 000	—
Amorterade lån		-634 500	-307 500
Realiserad värdeförändring finansiella instrument		-90 859	—
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		374 641	-307 500
Totalt kassaflöde		96 403	-14 575
Ingående likvida medel		91 614	106 189
Utgående likvida medel		188 017	91 614
Erlagda räntor		-151 104	-172 956
Erhållna räntor		108	141

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 136,6 mkr (75,1).

Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -414,9 mkr (217,9). Förvärvet av fastigheten Tullen 1 i Karlstad har medfört ett negativt kassaflöde om 247,9 mkr och den fortsatta byggnationen av "projekt Färgskrapan" i Sollentuna har påverkat kassaflödet negativt med 156,8 mkr (8,2).

Finansieringsverksamheten har förbättrat kassaflödet med 374,6 mkr (-307,5). Under året har Vacse emitterat Gröna obligationer till ett värde av 1 100 mkr under sitt MTN-program. Återköp har skett av befintliga obligationer med förfall 2019 om 627 mkr.

Totalt uppgår årets kassaflöde till 96,4 mkr (-14,6).

Moderbolagets resultaträkning

BELOPP I TKR	NOT	2018	2017
Intäkter	3	22 267	26 922
Rörelsekostnader			
Personalkostnader	2	-15 651	-14 069
Övriga externa kostnader	5,6	-7 346	-7 338
Avskrivning inventarier	11	-284	-284
Rörelseresultat		-1 014	5 231
Finansiella intäkter och kostnader	8		
Resultat från andelar i koncernföretag		—	218 593
Ränteintäkter och liknande resultatposter		53 099	46 897
Räntekostnader och liknande resultatposter		-235 505	-156 382
Resultat efter finansiella poster		-183 420	114 339
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		128 994	103 650
Upplösning av periodiseringsfond		7 289	—
Resultat före skatt		-47 137	217 989
Skatt	9	10 757	-712
Årets resultat		-36 380	217 277

Moderbolagets balansräkning

BELOPP I TKR	NOT	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	11	636	923
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag	20	1 228 471	1 228 421
Fordringar hos koncernföretag	21	3 188 166	2 883 093
Uppskjuten skattefordran	9	11 526	271
Andra långfristiga fordringar	12	684	—
Summa anläggningstillgångar		4 429 483	4 112 708
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	21	214 000	214 919
Övriga fordringar		1	673
Skattefordringar		3 659	2 413
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 155	857
Likvida medel		188 017	91 614
Summa omsättningstillgångar		411 832	310 476
SUMMA TILLGÅNGAR		4 841 315	4 423 184
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (1 000 000 aktier à 5 kr)		5 000	5 000
Uppskrivningsfond		36 000	36 000
Summa bundet eget kapital		41 000	41 000
Fritt eget kapital			
Ovillkorat aktieägartillskott		1 754 000	300 000
Balanserat resultat		299 373	82 096
Årets resultat		-36 380	217 277
Summa fritt eget kapital		2 016 993	599 373
Summa eget kapital		2 057 993	640 373
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond		—	7 289
Summa obeskattade reserver		—	7 289
Långfristiga skulder			
Övriga avsättningar	13	684	—
Räntebärande skulder	16	1 823 520	2 130 099
Skulder till aktieägare		—	1 454 000
Skulder till koncernföretag	21	61 679	77 504
Summa långfristiga skulder		1 885 883	3 661 603
Kortfristiga skulder			
Banklån	16	780 500	7 500
Leverantörsskuld		129	699
Skulder till koncernföretag	21	105 020	86 009
Övriga skulder		1 594	3 256
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	10 196	16 455
Summa kortfristiga skulder		897 439	113 919
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 841 315	4 423 184

Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

BELOPP I TKR	AKTIE- KAPITAL	UPP- SKRIVNINGS- FOND	AKTIE- ÄGAR- TILLSKOTT	BALANSERAT RESULTAT	ÅRETS RESULTAT	SUMMA EGET KAPITAL
Ingående eget kapital 2017-01-01	5 000	36 000	300 000	88 266	-6 170	423 096
Vinstdisposition enligt årsstämma				-6 170	6 170	0
Årets resultat					217 277	217 277
Utgående eget kapital 2017-12-31	5 000	36 000	300 000	82 096	217 277	640 373
Vinstdisposition enligt årsstämma				217 277	-217 277	0
Årets resultat					-36 380	-36 380
Omföring hänförlig till tidigare år			5 000	-5 000		
Aktieägartillskott			1 454 000			1 454 000
Utgående eget kapital 2018-12-31	5 000	36 000	1 759 000	594 373	-36 380	2 057 993

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Moderbolagets kassaflödesanalys

BELOPP I TKR	NOT	2018	2017
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner		-183 421	114 339
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar på inventarier	11	284	284
Realisationsresultat		-13	-91 743
Övrigt		920	920
Betald skatt		-1 743	-7 729
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-183 973	16 071
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar		-3 707	15 503
Ökning(+)/minskning(-) av kortfristiga skulder		-5 305	-19 014
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-192 985	12 560
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		-50	—
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		—	-209
Försäljning av anläggningstillgångar		16	—
Försäljning av dotterföretag		—	515 733
Erhållen köpeskilling dotterföretag		—	500
Förändring av långfristiga fordringar		-305 073	-292 468
Kassaflöde från Investeringsverksamheten		-305 107	223 556
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	16		
Upptagna lån		1 100 000	—
Amorterade lån		-634 500	-307 500
Erhållna koncernbidrag		128 995	103 650
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		594 495	-203 850
Totalt kassaflöde		96 403	32 266
Ingående likvida medel		91 614	59 348
Utgående likvida medel		188 017	91 614
Erlagda räntor		-151 104	-172 956
Erhållna räntor		108	141

Noter

NOT 1 Redovisningsprinciper

Allmänt och koncernen

Vacse AB (publ) med organisationsnummer 556788-5883, är ett svenskt registrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Koncernen består av moderbolaget och dess dotterföretag, 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 moderföretaget Vacse AB och de företag över vilka moderföretaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande (dotterföretag). Bestämmande inflytande föreligger om moderföretaget 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 faktokontroll föreligger.

Dotterföretag 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 procent av röstetallet i samtliga dotterföretag. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilken innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs utifrån en förvärvsanalys som upprättas i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser.

Redovisningsprinciperna för dotterföretag 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 moderföretaget förlovar bestämmande inflytande över ett dotterföretag beräknas vinsten eller förlusten vid avyttringen som skillnaden mellan:

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

Nya och ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft 2018

IFRS 9 Finansiella instrument har ersatt IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering, från och med 2018. Standarden innebär förändringar av hur finansiella tillgångar klassificeras och värderas. En nedskrivningsmodell har införts som baseras på förväntade kreditförluster istället för inträffade förluster. Även principerna för säkringsredovisning har förändrats, bl.a. med syfte att förenkla och att öka samstämmigheten med företagsinterna riskhanteringsstrategier. IFRS 9 har inte fått några väsentliga effekter för koncernens resultat- och balansräkning på grund av fordringarnas riskkaraktär. Fordringarna består i huvudsak av hyresfordringar med mycket låg kreditrisk.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder har från och med 2018 ersatt existerande IFRS-standarder relaterade till intäktsredovisning. Koncernens intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter som redovisas enligt IAS 17 Leasingavtal varför effekterna på koncernens redovisning från IFRS 15 är marginella. Däremot leder införandet till ökade upplysningskrav avseende serviceintäkter, i form av media-kostnader, som vidaredebiteras.

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

IFRS 16 Leasingavtal ersätter från och med 1 januari 2019 IAS 17 Leasingavtal med tillhörande tolkningsuttalanden. Standarden innebär förändringar framförallt för leasetagaren som ska redovisa en nyttjanderätt och en leasingsskuld. För leasegivaren är redovisningen i allt väsentligt oförändrad. Koncernen har endast ett fåtal leasingavtal som leasetagare. Vacse har inga tomträttsavtal. En analys av effekterna på Vacsens finansiella rapporter har gjorts och effekterna bedöms bli marginella. Vacse har valt att redovisa övergången till den nya standarden med den förenklade metoden vilket innebär att jämförande siffror inte räknas om.

Fastställelse av årsredovisning

Årsredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 2 april 2019. Resultat- och balansräkningarna kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 15 maj 2019. Bolagets aktieägare har beslutat att hålla redovisningshandlingar och revisionsberättelse tillgängliga för aktieägarna fyra veckor före årsstämman 2019.

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 procent. Information om viktiga antaganden och bedömningar som gjorts framgår av not 10.

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.

Förvaltningsfastigheter

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av avkastningskrav. 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.

Klassificering av förvärv som tillgångsförvärv eller rörelseförvärv är en kritisk bedömning som påverkar de redovisningsprinciper som ska tillämpas vid upprättande av koncernredovisning, se ytterligare information i avsnittet Förvärv nedan.

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 12 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 fastighet/er 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.

Segmentsredovisning

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

Intäkter

Hyresintäkter

Hyresintäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal, aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Intäkterna fördelas på hyresintäkter och serviceintäkter. I hyresintäkter ingår sedan vanlig 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.

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.

Intäkter från fastighetsförsäljningar

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på frånträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Resultatet från försäljningen, den realiserade värdeförändringen, består av skillnaden mellan fastighetens verkliga värde vid senaste bokslut med justering för nedlagda investeringar därefter och det pris som fastigheterna sålts för minskat med försäljningsomkostnader.

Tidigare års upparbetade orealiserade värdeförändringar ingår i fastigheternas verkliga värde vid försäljningstidpunkten och syns därför inte i den realiserade värdeförändringen.

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 dotterföretag.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader består av räntekostnader på lån. Låneutgifter som är direkt hänförliga till uppförande eller produktion av en fastighet inräknas som huvudregel i tillgångens anskaffningsvärde till den tidpunkt då tillgången är färdigställd för dess avsedda användning eller försäljning. Låneutgifter som inte aktiveras redovisas i resultatet i den period de uppkommer.

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.

Skatt

Årets skattekostnad omfattar aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt beräknas utifrån gällande skattesats. För åren 2018 och 2017 var den aktuella skattesatsen 22 procent. Uppskjuten skatt beräknas utifrån de lägre skattesatser som gäller från och med 2019 (21,4 procent) respektive 2021 (20,6 procent).

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer 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. Koncernens aktuella skattekuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller aviseras per balansdagen.

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 skattekuld 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 skattekulder kvittas i redovisningen då de hänförs 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.

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. Vid nybyggnation aktiveras räntekostnader under produktionstiden.

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 2018 värderade av oberoende värderingsinstitut. För ytterligare information om värderingarna se not 10.

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

Indata för värdering till verkligt värde

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

Leasingavtal

Koncernens samtliga hyresavtal för uthyrning av lokaler är klassificerade som operationella leasingavtal med koncernen som leasegivare. Hyresintäkterna periodiseras linjärt i enlighet med IAS 17 innebärande att de resultatförs i den period de avser. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen. Hyresintäkter från förvärvade fastigheter bokförs från och med tillträdesdagen.

Det finns även ett fåtal leasingavtal där Vacse är leasetagare. Det sammanlagda beloppet av dessa är inte väsentligt. Även dessa kontrakt klassificeras som operationella leasingavtal innebärande att leasingavgiften kostnadsförs löpande över kontraktets löptid.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick att användas samt uppskattade utgifter för nedmontering och bortforsling av tillgången och återställande av plats där den finns. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen tillgodo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningar på materiella tillgångar, med beaktande av eventuell restvärde, kostnadsförs löpande över den bedömda nyttjandeperioden:

- Inventarier 5–10 år
- Förbättringsutgift på annans fastighet 20 år

Bedömda nyttjandeperioder, restvärden och avskrivningsmetoder omprövas minst i slutet av varje räkenskapsperiod, effekten av eventuella ändringar i bedömningar redovisas framåttriktat.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring, eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Den vinst eller förlust som uppstår vid utrangering eller avyttring av tillgången utgörs av skillnaden mellan nettointäkten vid avyttringen och dess redovisade värde.

Realisationsresultatet redovisas i resultaträkningen i den period när tillgången tas bort från rapporten över finansiell ställning.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar koncernen de redovisade värdena för materiella tillgångar, med undantag för förvaltningsfastigheter, för att fastställa om det finns indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av eventuell nedskrivning.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när bolaget 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 bolaget 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 bolaget 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 på grundval av Vaces 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 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 kontraktssdagen. Efter den initiala redovisningen redovisas derivatinstrument löpande till verkligt värde i balansräkningen. Värdeförändringarna redovisas löpande i resultatet eftersom säkringsredovisning inte tillämpas i koncernen. Räntekupongdelen redovisas löpande i årets resultat som en del av räntekostnaden. Orealiserade förändringar i verkligt värde på ränteswapparna redovisas i resultatet på raden Räntederivat.

Likvida medel

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

Finansiella 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 Vaces 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, övriga fordringar där den sistnämnda främst avser moms- och skattefordringar. 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.

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 rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

Moderbolagets uppställningsform avseende resultat- och balansräkning är annorlunda jämfört med koncernen eftersom moderbolaget måste följa ÅRL:s 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.

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Värdet på andelarna provas 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 marknadsräntan när säkringsförhållandet inleddes. Eventuell betald premie för swapavtalet periodiseras som ränta över avtalets löptid.

Finansiella garantier

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

Koncernbidrag

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

Förvaltningsarvode

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

Nya och ändrade standarder som ännu inte trätt i kraft

Kommande standarder, beskrivna på sid 58 bedöms inte få väsentlig effekt på moderbolagets ställning eller resultat.

Not 2 Uppgifter om personal samt ersättning till styrelse och revisorer

Uppgifterna nedan är desamma för koncernen och moderbolaget. Dotterföretagen har inga anställda. Löner består dels av grundlön, dels av avsättning för incitamentsprogram. Under 2018 införde Vacse ett avkastningsbaserat incitamentsprogram som omfattar samtliga medarbetare. Allokerat belopp är baserat på respektive medarbetares deltagandegrad och månadslön under året. Avsättningen för incitamentsprogrammet kan maximalt uppgå till tre månadslöner och är ej pensionsgrundande. Utbetalning sker året efter intjänandeåret.

MEDELANTALET ANSTÄLLDA, MODERBOLAGET TILLIKA KONCERNEN	2018	2017
Ledande befattningshavare	3	3
– varav kvinnor	1	1
Övriga befattningshavare	9	9
– varav kvinnor	4	5
	12	12
BELOPP I TKR	2018	2017
<i>Löner och andra ersättningar</i>		
Arvode till styrelsens ordförande	200	200
Arvoden till övriga styrelseledamöter	—	30
Ersättning och förmåner till verkställande direktör	1 993	1 839
Ersättning och förmåner till övriga ledande befattningshavare	2 824	2 357
Ersättning och förmåner till övriga anställda	5 640	4 293
Totalt	10 657	8 719
<i>Sociala kostnader inklusive löneskatt</i>		
Styrelsens ordförande	63	63
Övriga ledamöter	—	9
Verkställande direktör	737	748
Övriga ledande befattningshavare	1 052	903
Övriga anställda	1 890	1 479
Totalt	3 742	3 202
<i>Pensionskostnader</i>		
Verkställande direktör ¹⁾	772	702
Övriga ledande befattningshavare	679	673
Övriga anställda	649	534
Totalt	2 100	1 909
<i>Revisionsuppdrag och kostnadsersättning, Grant Thornton</i>		
Revisionsuppdrag	550	—
Övriga tjänster	26	—
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	—	—
Skatterådgivning	—	—
Totalt	576	—
<i>Revisionsuppdrag och kostnadsersättning, KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	—	650
Övriga tjänster	—	148
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	—	—
Skatterådgivning	—	—
Totalt	—	798

1) I pensionskostnaderna ingår premier om 317 tkr (227) avseende direkt pension vilken är kopplad till en kapitalförsäkring, se vidare not 12 och not 13.

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 bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Skatterådgivning är konsultation i skatterättsliga frågeställningar. Övriga tjänster är rådgivning som inte går att hänföra till någon av de ovan nämnda kategorierna.

NOT 3 Hyresintäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Förfallostrukturen avseende hyreskontrakten framgår av tabellen nedan. Koncernen har kommersiella hyresavtal avseende beståndet av förvaltningsfastigheter. För koncernens 14 fastigheter är återstående löptid mellan 1 och 17 år och den genomsnittliga löptiden uppgick till 10,8 år (11,4) vid årsskiftet.

De totala intäkterna för koncernen uppgick till 339,8 mkr (334,2). Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 17,5 mkr (17,2).

FÖRFALLOSTRUKTUR	INOM ETT ÅR	1-5 ÅR	SENARE ÄN 5 ÅR
Årshyra i mkr	8 921	16 904	319 259
Antal kvm	11 645	8 375	129 204

Moderbolaget

Av rörelsens intäkter avser 22,2 mkr (26,9) försäljning av administrativa och fastighetsförvaltande tjänster till dotterföretag vilket motsvarar 99,5 procent (99,7) av omsättningen.

Not 4 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick 2018 till 54 132 tkr (49 047). I dessa belopp ingår såväl direkta fastighetskostnader såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration. Ökningen av fastighetskostnader är främst hänförlig till ökade driftkostnader.

Ökade driftkostnader förklaras till stor del av den kalla vintern och varma sommaren som medfört ökade mediakostnader och dels av ökade underhållskostnader. Driftkostnaderna uppgick till 41,7 mkr (37,1) under året. Driftöverskottet uppgick till 285,6 mkr (285,1), vilket innebar en överskottsgrad om 84 procent (85). I driftkostnader ingår kostnader för bland annat el, värme, vatten, fastighetsskötsel, renhållning samt försäkringar. Merparten av driftkostnaderna 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 m m. Central administration delas upp i kostnadsslag enligt not 6 nedan.

Not 6 Fastighetskostnader och centraladministration

Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

KONCERNEN BELOPP I TKR	2018	2017
<i>Fastighetskostnader</i>		
Driftkostnad	-34 232	-31 108
Reparationer och underhåll	-5 957	-4 559
Fastighetsskatt	-12 458	-11 983
Personalkostnader	-1 485	-1 397
Summa	-54 132	-49 047
<i>Central administration</i>		
Personalkostnader	-14 166	-12 672
Lokalkostnader	-1 917	-1 859
Revisionsarvode	-550	-650
Förvaltningskostnader	-3 223	-2 925
Konsultarvoden	-2 582	-2 333
Övriga kostnader	-284	-284
Summa	-22 722	-20 723

Samtliga fastighetskostnader är hänförliga till hyresgenererande enheter. Av moderbolagets externa kostnader avser 1 917 tkr (1 859) lokalkostnader och resterande kostnader avser kostnader för ekonomi och administration.

Not 7 Operationella leasingavtal – Vacse som leasagare

BELOPP I TKR	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Förfall inom 1 år	1 517,8	1 499,3	1 517,8	1 499,3
Förfall inom 2-5 år	2 961,7	4 372,4	2 961,7	4 383,5
Förfall senare än 5 år	—	—	—	—

Framtida leasingavgifter avser ingångna avtal avseende bilar och hyresavtal med extern hyresvärd, se tabell ovan. Operationella leasingavgifter i koncernen uppgick 2018 till 1 906 tkr (1 919). Koncernens leasingavgifter består till största del av hyra för kontorslokaler.

IFRS 16 Leasingavtal ersätter IAS 17 och ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2019. Vacse bedömer att nyttjanderätten och motsvarande leaseingskuld initialt kommer att uppgå till ca 4,2 mkr och per sista december 2019 till ca 2,8 mkr. Finansiella nyckeltal påverkas i ringa omfattning.

Not 8 Finansiella intäkter och kostnader

BELOPP I TKR	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Ränteintäkter, övriga	108	140	108	140
Ränteintäkter, koncernbolag	—	—	52 991	46 757
Resultat från andelar i koncernföretag	—	—	—	218 593
Summa	108	140	53 099	265 490
Räntekostnader, ägare	-80 939	-88 452	-80 939	-88 452
Räntekostnader, övriga	-63 710	-67 953	-154 566	-67 930
Summa	-144 649	-156 405	-235 505	-156 382

Samtliga finansiella intäkter avser finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Av övriga räntekostnader avser 20 968 tkr (29 058) upplupen och realiserad ränta på räntederivat. Under året har ränteswappar lösts med ett realiserat undervärde om 90 859 tkr. 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 avsåg föregående år utdelning andelar i dotterföretag 126 850 tkr samt resultat av försäljning dotterföretag 91 743 tkr.

Not 9 Skatt på årets resultat

I resultaträkningen fördelas skatten på aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skattesats har beräknats utifrån en nominell skattesats om 22%. Till följd av beslut om ändrade skatteregler för företagssektorn har den uppskjutna skatten räknats om till den nya skattesatsen 20,6% som gäller från och med år 2021. Vacse gör bedömningen att den uppskjutna skatten i allt väsentligt kommer realiseras först efter år 2020 och därav har den uppskjutna skatten räknats om utifrån den skattesats som kommer att gälla från och med år 2021.

REDOVISAD SKATTEKOSTNAD ELLER SKATTEINTÄKT BELOPP I TKR	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Aktuell skattekostnad				
Skatt på årets resultat	-495	-3 234	-495	-616
Skatt på tidigare års resultat	-174	—	-3	—
Summa aktuell skatt	-669	-3 234	-498	-616
Uppskjuten skattekostnad eller skatteintäkt				
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	4 404	—	—	—
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	9 465	438	11 255	-96
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	-59 557	-53 691	—	—
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i finansiella derivat	-19 882	-2 909	—	—
Summa uppskjuten skatt	-65 570	-56 162	11 255	-96
Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	-66 239	-59 396	10 757	-712

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT BELOPP I TKR	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Resultat före skatt	384 398	283 727	-47 137	217 989
Skatt enligt gällande skattesats 22%	-84 568	-62 420	10 370	-47 958
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	1 170	-1 280	1 179	-835
Ej skattepliktigt realisationsresultat	—	—	—	20 177
Skatt vid fastighetsförsäljning	—	10 104	—	—
Utnyttjande av tidigare ej balanserat underskott	—	317	—	—
Värdeförändringar fastigheter	-2 135	—	—	—
Övriga skattemässiga justeringar	-857	3 883	—	-3
Omvärdering skatt med hänsyn till ny skattesats	21 349	—	-789	—
Korrigerig av uppskjuten skatt från tidigare år	-1 198	-10 000	—	—
Ej skattepliktig utdelning från dotterbolag	—	—	—	27 907
Redovisad skattekostnad	-66 239	-59 396	10 757	-712
Effektiv skattesats	-17%	-21%	-23%	0%

TEMPORÄRA SKILLNADER I BALANSRÄKNINGEN BELOPP I TKR	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag				
Vid årets ingång	3 352	2 914	271	367
Ändrad skattesats	-891	—	-789	—
Förvärvad uppskjuten skatt	415	—	—	—
Redovisat i årets resultat	10 357	438	12 044	-96
Vid årets utgång	13 232	3 352	11 526	271
Uppskjuten skattefordran hänförlig till derivat				
Vid årets ingång	21 801	24 710	—	—
Ändrad skattesats	1 256	—	—	—
Redovisat i årets resultat	-21 139	-2 909	—	—
Vid årets utgång	1 918	21 801	—	—
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till fastigheter				
Vid årets ingång	-269 804	-230 005	—	—
Ändrad skattesats	20 984	—	—	—
Redovisat i årets resultat	-80 541	-53 691	—	—
Förvärvad uppskjuten skatt	—	227	—	—
Avyttrade fastigheter	—	13 665	—	—
Vid årets utgång	-329 361	-269 804	—	—
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till obeskattade reserver				
Vid årets ingång	-4 404	-5 032	—	—
Redovisat i årets resultat	4 404	—	—	—
Avyttring	—	628	—	—
Vid årets utgång	—	-4 044	—	—
Netto uppskjuten skatt vid årets utgång	-314 211	-249 055	11 526	271

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 överförs mellan värdehierarkierna under året.

Värderingsmetodik

Samtliga värderingsobjekt har per sista december värderats separat av auktoriserad fastighetsvärderare från Forum Fastighetsvärdering, ett oberoende värderingsinstitut. Värderingen har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder och baseras på en kombination av avkastningsbaserad metod och ortspris-metod. Avkastningsbaserad värdering bygger på en prognos över framtida kassaflöden där nuvärdet av framtida betalningsströmmar beräknas. Som grund för bedömning av marknadens direktavkastningskrav ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp. Kalkylperioden har anpassats efter återstående löptid av befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 20 år.

+	HYRESINBETALNINGAR
-	DRIFTSUTBETALNINGAR
=	DRIFTNETTO
-	INVESTERINGAR
=	FASTIGHETENS KASSAFLÖDE

Värderingsmodell

Värderingsunderlag

Driftnettot baseras på marknadsanpassade hyresintäkter. De aktuella hyreskontrakten, samt kända uthyrningar och avflyttningar, utgör grunden för en bedömning av fastighetens hyresinbetalningar. De externa värderarna har, i samarbete med bolagets 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. Vaces 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 5-10 procent.

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

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

SAMMANFATTNING	
Värdetidpunkt	31 december 2018
Uthyrningsbar area	149 tkvm
Verkligt värde	5 943 mkr
Kalkylperiod	Mellan 5 till 20 år
Ekonomisk uthyrningsgrad	100%
Hyresvärde	340 mkr
Normaliserat driftnetto	Mellan 475 och 4 131 kr/kvm, vägt snitt 1 921 kr/kvm
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	Mellan 4,9 och 7,75%, vägt snitt 5,6%
Kalkylränta för nuvärdeberäkning av driftnetto	Mellan 4,28 och 9,9%, vägt snitt 5,26%
Kalkylränta för nuvärdeberäkning av restvärde	Mellan 7,0 och 9,9%, vägt snitt 7,71%
Inflationsutveckling	2%

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 tillägg för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. Det verkliga värdet för Vaces fastighetsbestånd uppgår den sista december till 5 943 mkr (5 257).

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 antagan-

den 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 procentenhet	-423 / +507
Driftnetto	5,0 procent	+257 / -257
Kalkylränta för driftnetto	0,5 procentenhet	-76 / +80
Vakansgrad	1,0 procentenhet	-64

Fastighetsbeståndets värde

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde uppgår till 5 943 mkr (5 257). Värdeförändringen för fastigheter ägda vid årets utgång uppgår till mkr 267,1 (116,4). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 100 procent (100). Koncernens verksamhet utgörs av ett segment tillika klass – samhällsfastigheter i Sverige.

Företagsledningen utövar den operativa styrningen via uppföljningen av detta segment. Vacses samhällsfastigheter kännetecknas av liknande karaktär och risker. Intäkter, kostnader, tillgångar och investeringar framgår av koncernens resultat och balansräkningar.

KONCERNEN ÅR 2017 BELOPP I TKR	TOTALT 2017
Ingående verkligt värde	5 343 688
Årets investeringar i befintliga fastigheter	5 739
Årets investeringar i pågående nyanläggningar	8 620
Förvärv (+)	271 632
Avyttringar (-)	-489 082
Orealiserade värdeförändringar	116 436
Utgående verkligt värde	5 257 033
KONCERNEN ÅR 2018 BELOPP I TKR	TOTALT 2018
Ingående verkligt värde	5 257 033
Årets investeringar i befintliga fastigheter	4 140
Årets investeringar i pågående nyanläggningar	161 663
Förvärv (+)	253 056
Orealiserade värdeförändringar	267 083
Utgående verkligt värde	5 942 975

Taxeringsvärde

KONCERNEN BELOPP I TKR	2018	2017
Taxeringsvärde byggnad	1 086 000	1 012 000
Taxeringsvärde mark	200 624	183 824
Summa taxeringsvärde	1 286 624	1 195 824

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

INVENTARIER BELOPP I TKR	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets ingång	2 181	1 272	1 481	1 272
Nyanskaffningar	—	209	—	209
Förvärv av dotterföretag	—	700	—	—
Avyttringar och utrangeringar	-16	—	-16	—
Summa	2 165	2 181	1 465	1 481
Akkumulerade avskrivningar				
Vid årets ingång	-558	-274	-558	-274
Årets avskrivningar	-284	-284	-284	-284
Avyttringar och utrangeringar	13	—	13	—
Summa	-829	-558	-829	-558
Redovisat värde vid periodens slut	1 336	1 623	636	923

FÖRBÄTTRINGSUTGIFT PÅ ANNANS FASTIGHET BELOPP I TKR	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets ingång	—	—	—	—
Nyanskaffningar	1 064	—	—	—
Redovisat värde vid årets slut	1 064	—	—	—
Summa inventarier, verktyg och installationer	2 400	1 623	636	923

Not 12 Finansiella anläggningstillgångar

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

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

Tidigare år har varken tillgångarna eller avsättningarna redovisats i balansräkningen utan via resultaträkningen.

Not 13 Övriga avsättningar

En avsättning redovisas när koncernen har en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser och där det är sannolikt att utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet. Beloppet ska kunna beräknas på ett tillförlitligt sätt. Som avsättning redovisas det belopp som förväntas reglera förpliktelsen. Övriga avsättningar avser finansiellt åtagande avseende pensionsutfästelser till förmån för Verkställande direktören och före detta Verkställande direktören. En av försäkringarna förväntas ge upphov till utflöde från år 2020 och den andra försäkringen från år 2032. Avsättningarna säkerställs genom kapitalförsäkringar.

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

Tidigare år har varken avsättningarna eller tillgångarna redovisats i balansräkningen utan via resultaträkningen.

Not 14 Finansiella instrument och kapitalhantering

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.

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

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

- Kapitalbindningen ska uppgå till minst 2,0 år. Andelen låneförfall inom de kommande 12 månaderna får max uppgå till 30 procent.
- Belåningsgraden bör på koncernnivå inte varaktigt överskrida 50 procent.
- Lån mot säkerhet får inte överstiga 20 procent av Koncernens tillgångar.
- Koncernens räntetäckningsgrad får inte understiga 2,0 gånger.
- Räntebindningsstrukturen ska väljas så att en kostnadseffektiv räntekostnad uppnås i förhållande till finansiell stabilitet och för att begränsa effekterna av ändrade marknadsförutsättningar. För att uppnå önskad räntebindning får finansiella derivatinstrument användas. Den genomsnittliga räntebindningstiden får vara minst 2 år och maximalt 15 år.

Redovisat och verkligt värde, finansiella instrument

FINANSIELLA INSTRUMENT 2018 BELOPP I TKR	FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE	FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE VIA RESULTATET	FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE
Tillgångar			
Kundfordringar	1 264	—	—
Upplupna intäkter och övriga fordringar	14 829	—	—
Likvida medel	188 017	—	—
Summa tillgångar	204 110	—	—
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	—	—	1 823 520
Derivat	—	9 312	—
Långfristiga skulder ägare	—	—	—
Kortfristiga räntebärande skulder	—	—	780 500
Leverantörsskulder	—	—	2 322
Upplupna kostnader och övriga skulder	—	—	136 526
Summa skulder	—	9 312	2 742 868

FORTS. NOT 14

FINANSIELLA INSTRUMENT 2017

BELOPP I TKR	LÅNE- OCH KUNDFORDRINGAR	FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE VIA RESULTATET	FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE
Tillgångar			
Kundfordringar	11 566	—	—
Upplupna intäkter och övriga fordringar	5 048	—	—
Likvida medel	91 614	—	—
Summa tillgångar	108 228	—	—
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	—	—	2 130 099
Derivat	—	99 094	—
Långfristiga skulder ägare	—	—	1 454 000
Kortfristiga räntebärande skulder	—	—	7 500
Leverantörsskulder	—	—	7 532
Upplupna kostnader och övriga skulder	—	—	110 079
Summa skulder	—	99 094	3 709 210

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 bolaget ha lånelöften som täcker behovet för omsättning av lån och investeringar.

Styrelsen fastställer löpande nivån för kapitalbindning i låneportföljen. Ledningen upprättar rullande prognoser för koncernens likviditet på basis av förväntade kassaflöden. Vacs externa upplåning exklusive aktieägarlån uppgick per 31 december 2018 till 2 604 mkr (2 138).

Belåningsgraden, exklusive ägarlånen, i koncernen per sista december uppgår till 41 procent (39). Bolaget har betryggande marginaler till kreditgivarnas restriktioner avseende låneavtalen, så kallade covenanter.

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 räntnivå 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 840 mkr (830) och ett redovisat värde i balansräkningen om -9,3 mkr (-99,1). Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årsskiftet till 3,1 år (4,3) med hänsyn taget till effekt av räntederivat. En momentan ökning av marknadsräntan med 100 räntepunkter beräknas medföra en årlig kostnadsökning om 26 mkr (21), givet balansdagens låneportfölj och med beaktande av utestående räntederivat.

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 observerbara marknadsdata används. Dessa värderingar tillhör nivå 2 i verkligt värdehierarkin. 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.

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 Vacs 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 1 264 tkr (11 566). Som nämns ovan är kundfordrusterna i koncernen obefintliga. Samtliga utestående kundfordringar per 31 december förfaller inom 30 dagar i likhet med tidigare år.

Kapitalförfallostruktur

BELOPP I TKR FÖRFALLOÅR	KREDITAVTAL	UTNYTTJAT
2019	880 270	780 270
2020	507 500	7 500
2021	716 250	716 250
2022	700 000	700 000
2023	400 000	400 000
Totalt	3 204 020	2 604 020

Ägarlån om 1 454 000 tkr är ej inkluderade i tabellerna ovan. Under året har Vacse löst skulden till aktieägarna. Genomsnittlig ränta på ägarlånen uppgick till 6 procent.

Ränteförfallostruktur

BELOPP I TKR ÅR	BELOPP	GENOMSnittlig RÄNTA	ANDEL, %
Rörligt	1 032 770	2,31%	40%
2020	—	—	—
2021	731 250	1,70%	28%
2022	—	—	—
2023	140 000	0,59%	5%
2024	140 000	0,76%	5%
2025	140 000	0,91%	5%
2026	140 000	1,04%	5%
2027	140 000	1,16%	5%
2028	140 000	1,27%	5%
Totalt	2 604 020	1,70%	100%

Verkligt värde, ränteswappar

FÖRFALLOÅR	RÖRLIG RÄNTA, %		FAST RÄNTA, %		NOMINELLT BELOPP, TKR		VERKLIGT VÄRDE, TKR	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
2022	—	-0,47	—	2,38	—	100 000	—	-9 154
2023	-0,18	-0,47	0,59	2,82	140 000	135 000	-859	-16 862
2024	-0,18	-0,47	0,76	2,73	140 000	135 000	-1 145	-17 407
2025	-0,18	-0,47	0,90	2,69	140 000	130 000	-1 367	-17 327
2026	-0,18	-0,47	1,04	2,41	140 000	165 000	-1 651	-18 949
2027	-0,18	-0,47	1,15	2,42	140 000	165 000	-1 935	-19 395
2028	-0,18	—	1,27	—	140 000	—	-2 355	—
Summa/snitt	-0,18	-0,47	0,95	2,58	840 000	830 000	-9 312	-99 094

Räntebetalning sker kvartalsvis. En simulerad parallellförskjutning med +1 procentenhet av de underliggande swapkurvorna skulle, allt annat lika, medföra en omvärdering av Vacses räntederivat med 47,5 mkr (63,0), se graf på sidan 37.

Odiskonterade kassaflöden för finansiella skulder och derivat

BELOPP TKR	NOMINELLT BELOPP	INOM 1 MÅN	INOM 1-3 MÅN	INOM 3 MÅN-1 ÅR	INOM 1-5 ÅR
Räntebärande skulder					
Obligationslån	1 873 000	—	—	773 000	1 100 000
Skuld till kreditinstitut	731 250	—	—	7 500	723 750
Summa räntebärande skulder	2 604 250	—	—	780 500	1 823 750
Ej räntebärande skulder					
Leverantörsskulder	2 322	2 322	—	—	—
Upplupna kostnader och övriga skulder	129 603	28 615	—	—	—
Summa ej räntebärande skulder	131 925	30 937	—	—	—
Räntebetalningar					
Räntebetalningar	—	3 108	6 771	34 166	57 308
Derivat	—	2 377	—	7 130	38 024
Summa räntebetalningar	—	5 484	6 771	41 296	95 332
Summa betalningar av ränta och kapitalbelopp	2 736 175	36 421	6 771	821 796	1 919 082

Not 15 Eget kapital**Aktiekapital**

Aktiekapitalet var per 31 december 2018 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 (preferensaktier).

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	2018	SNITTRÄNTA	2017	SNITTRÄNTA
KONCERNEN				
Långfristiga skulder				
Säkerställt banklån	723 750	1,70%	731 250	1,70%
Obligationslån ¹⁾	1 872 770	¹⁾	1 398 849	¹⁾
Lån från ägare > 5 år	—	—	1 454 000	6,00%
Summa	2 596 520		3 584 099	
Kortfristiga lån				
Säkerställt banklån	7 500	1,70%	7 500	1,70%
Icke-säkerställd kreditfacilitet ²⁾	—	²⁾	—	²⁾
Summa	7 500		7 500	
MODERBOLAGET				
Långfristiga skulder				
Säkerställt banklån	723 750	1,70%	731 250	1,70%
Obligationslån	1 872 770	¹⁾	1 398 849	¹⁾
Lån från ägare > 5 år	—	—	1 454 000	6,00%
Summa	2 596 520		3 584 099	
Kortfristiga lån				
Säkerställt banklån	7 500	1,70%	7 500	1,70%
Icke-säkerställd kreditfacilitet	—	²⁾	—	²⁾
Summa	7 500		7 500	
1) Obligationslån under svenskt MTN-program				
Rörlig del, nominellt (förfall 2019-06-03)	608 000	1,30%	1 150 000	1,30%
Rörlig del, nominellt (förfall 2022-06-07)	700 000	1,02%	—	—
Rörlig del, nominellt (förfall 2023-09-12)	400 000	1,24%	—	—
Fast del, nominellt (förfall 2019-06-03)	165 000	2,75%	250 000	2,75%
Emissionskostnader, löses upp med en femtedel per år under lånets löptid	-230	—	-1 151	—
Obligationslån	1 872 770		1 398 849	
2) Kreditfacilitet revolverande facilitet i svensk bank				
Beviljat belopp	100 000	0,85%	600 000	0,28%
Beviljat belopp	500 000	1,25%	—	—
Utnyttjat belopp	—	—	—	—
Återstående kreditlöften	600 000		600 000	

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

Aktieägarlån löstes i december 2018.

Räntebärande skulder

BELOPP I TKR	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Vid årets ingång	3 590 679	3 898 179	3 590 679	3 898 179
Nyupptagna lån	1 100 000	—	1 100 000	—
Lösen av aktieägarlån	-1 454 000	—	-1 454 000	—
Årets amortering	-633 579	-307 500	-633 579	-307 500
Summa	2 603 100	3 590 679	2 603 100	3 590 679

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

BELOPP I TKR	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Upplupna räntekostnader	6 925	14 301	6 925	14 301
Förutbetalda hyresintäkter	100 988	81 761	—	—
Övriga poster	28 613	14 017	3 271	2 154
Summa	136 526	110 079	10 196	16 455

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

BELOPP I TKR	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
STÄLLDA SÄKERHETER				
Fastighetsinteckningar för skulder i kreditinstitut	660 760	660 760	660 760	660 760
– varav <i>inteckningar i dotterföretagens fastigheter</i>	—	—	660 760	660 760
Aktier i dotterföretag	1 467 771	1 425 868	406 823	407 322
Strukturella internlån	—	—	816 800	816 800
Totalt	2 128 531	2 086 628	1 884 383	1 884 882
EVENTUALFÖRPLIKTELSE				
Borgen för dotterbolag	—	—	—	352 094

Not 19 Närstående

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

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

Kostnadsförda räntor till ägare uppgår under året till 80 939 tkr (88 452). Samtliga är hänförliga till moderföretaget.

Moderföretaget har under året fakturerat 22 182 tkr (26 922) till dotterbolagen avseende förvaltningsarvode. Kortfristiga fordringar på dotterbolag uppgår till 214 000 tkr (214 919). Långfristiga fordringar uppgår till 3 188 166 tkr (2 883 093). Långfristiga skulder uppgår till 61 679 tkr (77 504) och kortfristiga skulder uppgår till 105 020 tkr (86 009).

Not 20 Andelar i dotterföretag

BELOPP I TKR	2018	2017
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 195 421	1 368 344
Anskaffningar	50	—
Köpeskillingskorrigerering	—	-500
Avyttringar	—	-172 423
Utgående balans 31 december	1 195 471	1 195 421
Ackumulerade uppskrivningar		
Vid årets början	40 000	40 000
Årets uppskrivningar	—	—
Utgående balans 31 december	40 000	40 000
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-7 000	-7 000
Årets nedskrivningar	—	—
Utgående balans 31 december	-7 000	-7 000
Summa redovisat värde	1 228 471	1 228 421

BELOPP I TKR DIREKTÄGDA DOTTERFÖRETAG	ORG. NR.	SÄTE	ÄGARANDEL %	2018 BOKFÖRT VÄRDE	2017 BOKFÖRT VÄRDE
Vacse Häktet AB	556742-6787	Stockholm	100	278 089	278 089
Vacse Polishuset AB	556659-9808	Stockholm	100	117 381	117 381
Vacse Tingshuset AB	556866-3891	Stockholm	100	280	280
Vacse Komplementär AB	556866-2695	Stockholm	100	50	50
Vacse Hovrättstorget AB	556690-0659	Stockholm	100	155 500	155 500
Vacse Kalmar AB	556659-5392	Stockholm	100	107 770	107 770
Vacse Västervik AB	556716-5187	Stockholm	100	35 041	35 041
Vacse Stadsparken AB	556549-9984	Stockholm	100	66 988	66 988
Vacse Södertälje AB	556813-9181	Stockholm	100	50 652	50 652
Vacse Visborg AB	556817-1408	Stockholm	100	63 999	63 999
Vacse Huddinge AB	556602-1696	Stockholm	100	219 546	219 546
Vacse Visby AB	556602-1688	Stockholm	100	78 978	78 978
Vacse Håbo AB	556782-9600	Stockholm	100	54 047	54 047
Vacse Projektering AB	559035-0947	Stockholm	100	50	50
Vacse Ettan AB	559042-0237	Stockholm	100	50	50
Vacse Tvåan AB	559177-2883	Stockholm	100	50	—
				1 228 471	1 228 421

ÖVRIGA KONCERNFÖRETAG

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

Not 21 Fordringar och skulder hos koncernföretag

BELOPP I TKR	2018	2017
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 934 499	2 909 692
Tillkommande poster	1 133 212	915 792
Avgående poster	-832 245	-890 985
Utgående balans 31 december	3 235 466	2 934 499

Inga avskrivningar, uppskrivningar eller nedskrivningar har skett under 2018 eller 2017.

Not 22 Händelser efter årets utgång

Under januari 2019 har ingåtts avtal om ytterligare två affärer. En ny domstolsbyggnad i Norrköping med ett 20-årigt hyresavtal med Domstolsverket med planerat tillträde sommaren 2022 och ny grundskola på Björkö med Öckerö kommun som långsiktig hyresgäst med ett 25-årigt avtal med tillträde i början av 2021.

Not 23 Vinstdisposition**ÅRSSTÄMMAN HAR ATT BEHANDLA**

Balanserade vinstmedel, kr	599 373 510
Erhålla aktieägartillskott, kr	1 454 000 000
Årets resultat, kr	-36 380 183
Summa, kr	2 016 993 327

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägare,	
70 kronor per aktie, kr	70 000 000
Överförs i ny räkning, kr	1 946 993 327
Summa, kr	2 016 993 327

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 moder-

bolagets 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 2 april 2019

Daniel Jönsson
Ordförande

Fredrik Linderborg
Verkställande Direktör

Magnus Jarlén
Styrelseledamot

Amir El Sayed
Styrelseledamot

Anna Leth
Styrelseledamot

Gustav Karner
Styrelseledamot

Per Erik Höglom
Styrelseledamot

Jan Åhländer
Styrelseledamot

Frans Kempe
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 april 2019
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 2018. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 36–79 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 2018 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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten som återfinns på sidorna 44–46. 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) 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) 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.

Övriga upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2017 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 12 april 2018 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Särskilt betydelsefullt område

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. 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

Förvaltningsfastigheterna redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december 2018 till 5.943 Mkr, motsvarande ca 96 % av koncernens totala tillgångar, och årets värdeförändringar till 267 Mkr, motsvarande ca 69 % av koncernens resultat före skatt. Samtliga fastigheters verkliga värde per 31 december 2018 har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare. Värderingarna är baserade på avkastningsbaserade kassaflödesmodeller vilket innebär att framtida kassaflöden prognosticeras. Fastigheternas direkt-avkastningskrav bedöms utifrån respektive fastighets unika risk och karaktär samt gjorda transaktioner på marknaden 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 redovisat resultat. Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga påverkan på koncernens redovisade ställning och resultat samt det inslag av bedömningar som ingår i värderingsprocessen så utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

För ytterligare information hänvisas till koncernens redovisningsprinciper på sidorna 58–63 samt till not 10 Förvaltningsfastigheter.

Hur detta område beaktades i revisionen

Vår revision har omfattat att bedöma koncernens process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod. Vi har för ett urval fastigheter 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 slutligen även bedömt den externa värderarens kompetens, erfarenhet och objektivitet samt lämnade tilläggsupplysningar 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 2–35, 47–49 och 84–87. 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 såsom 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upp- lyser, 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalan-

den. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 koncernredovis-

ningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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

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

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan. eller när, i ytterst sällsynta fall, vi bedömer att en fråga inte ska kommuniceras i revisionsberättelsen på grund av att de negativa konsekvenserna av att göra det rimligen skulle väntas vara större än allmänintresset av denna kommunikation.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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 2018 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet ”Revisorns ansvar”. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvar för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 44–46 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARS:s uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

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

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

Stockholm den 2 april 2019

Grant Thornton Sweden AB

Mikael Östblom
Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt

Resultaträkning

BELOPP I TKR	2018	2017	2016	2015	2014
Hysesintäkter	339 786	334 177	338 659	336 067	268 264
Fastighetskostnader	-54 132	-49 047	-45 688	-43 290	-31 848
Driftöverskott	285 654	285 130	292 971	292 777	236 416
Central administration	-22 722	-20 723	-24 572	-15 380	-10 882
Räntenetto	-144 541	-156 265	-157 252	-151 703	-144 008
Förvaltningsresultat	118 391	108 142	111 147	125 694	81 526
- varav förvaltningsresultat exkl ränta på ägarlån	199 330	196 594	199 841	214 146	168 304
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	267 083	162 361	300 608	169 750	116 276
Värdeförändringar räntederivat	-1 077	13 224	-22 647	32 747	-120 140
Resultat före skatt	384 397	283 727	389 108	328 191	77 662
Skatt	-66 239	-59 397	-61 064	-72 282	-16 934
Årets resultat	318 158	224 330	328 044	255 909	60 728

Balansräkning

BELOPP I TKR	2018	2017	2016	2015	2014
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	5 942 975	5 257 033	5 343 688	5 024 888	4 763 500
Materiella anläggningstillgångar	2 400	1 623	998	345	368
Finansiella anläggningstillgångar	684	—	—	—	—
Kundfordringar	1 264	11 566	11 490	60 991	15 720
Övriga fordringar	30 856	27 194	9 397	2 548	2 845
Likvida medel	188 017	91 614	106 189	46 132	80 821
SUMMA TILLGÅNGAR	6 166 196	5 389 030	5 471 762	5 134 904	4 863 254
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	3 096 486	1 324 329	1 099 999	771 955	516 046
Uppskjutna skatteskulder	314 211	249 055	207 413	147 610	79 873
Övriga avsättningar	684	—	—	—	—
Skulder till aktieägare	—	1 454 000	1 454 000	1 454 000	1 454 000
Räntebärande skulder	2 604 020	2 137 599	2 444 179	2 517 008	2 546 088
Räntederivat	9 312	99 094	112 318	89 671	122 418
Leverantörsskulder	2 322	7 532	5 253	3 863	3 193
Övriga skulder	139 161	117 421	148 600	150 797	141 636
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 166 196	5 389 030	5 471 762	5 134 904	4 863 254

Nyckeltal

	2018	2017	2016	2015	2014
Förvärv av och investering i fastigheter, tkr	414 859	286 365	18 189	94 567	1 400 689
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade, tkr	267 083	116 436	300 608	169 750	116 276
Verkligt värde fastigheter, tkr	5 942 975	5 257 033	5 343 688	5 024 888	4 763 500
Genomsnittlig kontraktslängd, år	10,8	11,4	11,1	12,0	13,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100%	100%	100%	100%	100%
Överskottsgrad, %	84%	85%	87%	87%	88%
Fastighetsyta, tkvm	149	140	157	157	145
Belåningsgrad, %	41%	39%	44%	49%	52%
Andel säkerställd skuld, %	12%	14%	14%	16%	17%
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	3,9	3,9	4,4	3,9
Kapitalbindning, år	2,4	2,1	2,8	2,2	3,0
Räntebindning, år	3,1	4,3	4,5	3,6	4,0
Räntebärande skuld netto/EBITDA	9,2	7,7	8,7	8,9	10,9

Alternativa nyckeltal

Utöver finansiella mått enligt IFRS presenterar Vacse ytterligare finansiella mått och nyckeltal i årsredovisningen. 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 87.

Förvaltningsresultat exkl ränta på aktieägarlån

Resultat före skatt exklusive värdeförändringar och räntor på efterställda aktieägarlån. Räntor på aktieägarlån, vilka löstes i december 2018, exkluderas från förvaltningsresultatet då de löpte till år 2053 samt var efterställda all annan finansiering. Nyckeltalet mäter bolagets resultat från den löpande verksamheten.

FÖRVALTNINGSRESULTAT EXKL RÄNTA PÅ ÄGARLÅN, BELOPP I TKR	2018	2017
Resultat före skatt	384 397	283 727
Återläggning		
Värdeförändring fastighet	-267 083	-162 361
Värdeförändring derivat	1 077	-13 224
Ränta på aktieägarlån	80 939	88 452
Förvaltningsresultat exkl ränta på ägarlån	199 330	196 594

Belåningsgrad

Räntebärande nettoskulder exklusive ägarlån i procent av fastigheternas redovisade värde. Nyckeltalet visar bolagets skuldsättning exklusive ägarlån.

BELÅNINGSGRAD	2018-12-31	2017-12-31
Räntebärande skulder, långfristiga	1 823 520	2 130 099
Räntebärande skulder, kortfristiga	780 500	7 500
Likvida medel	-188 017	-91 614
Räntebärande skulder netto	2 416 003	2 045 985
Förvaltningsfastigheter	5 942 975	5 227 815
Belåningsgrad	41%	39%

Andel säkerställd skuld

Utestående säkerställda banklån i procent av koncernens redovisade totala tillgångar. Nyckeltalet åskådliggör förhållandet mellan säkerställd och icke säkerställd skuld vilket är viktigt för bolagets långivare.

ANDEL SÄKERSTÄLLD SKULD	2018-12-31	2017-12-31
Säkerställda banklån	731 250	738 750
Totala tillgångar	6 166 196	5 389 030
Andel säkerställd skuld	12%	14%

Räntebärande skuld netto/EBITDA

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

RÄNTEBÄRANDE SKULD NETTO/EBITDA	2018-12-31	2017-12-31
Räntebärande skulder, långfristiga	1 823 520	2 130 099
Räntebärande skulder, kortfristiga	780 500	7 500
Likvida medel	-188 017	-91 614
Räntebärande skulder netto	2 416 003	2 045 985
Driftöverskott	285 654	285 130
Centrala kostnader	-22 722	-20 723
EBITDA	262 932	264 407
Räntebärande skuld netto/EBITDA	9,2	7,7

Räntetäkningsgrad

Driftöverskott med avdrag för administrativa kostnader i förhållande till finansnetto, exklusive räntor på ägarlån. Nyckeltalet visar bolagets förmåga att betala löpande räntekostnader exklusive räntor på ägarlån.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD	2018	2017
Driftöverskott	285 654	285 130
Centrala kostnader	-22 722	-20 723
Summa	262 932	264 407
Finansnetto, exkl ägarlån	-63 602	-67 813
Räntetäkningsgrad, ggr	4,1	3,9

Kapitalbindning

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

Räntebindning

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

	2018-12-31	2017-12-31
Kapitalbindning, år	2,4	2,1
Räntebindning, år	3,1	4,3

Definitioner

Andel säkerställd skuld Säkerställd skuld i förhållande till koncernens redovisade totala tillgångar.

Belåningsgrad Räntebärande nettoskulder i förhållande till fastigheternas verkliga värden.

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 kvadratmeter som är tillgänglig för uthyrning.

Förvaltningsresultat exkl ränta på ägarlån Resultat före värdeförändringar, räntekostnad på efterställd skuld till aktieägare samt skatt.

Kapitalbindning Genomsnittlig kvarvarande löptid på räntebärande skuld.

Räntebindning Genomsnittlig räntebindningstid på räntebärande skuld inklusive derivat.

Räntebärande skuld Räntebärande skuld exklusive efterställd skuld till aktieägare.

Räntebärande skuld netto Räntebärande skuld, kort- och långfristiga, exklusive efterställd skuld till aktieägare med avdrag för likvida medel.

Räntekostnad aktieägare Ränta på efterställd skuld till aktieägare.

Räntetäckningsgrad Driftöverskott med avdrag för administrativa kostnader i förhållande till externt finansnetto exklusive aktieägarlån.

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

Överskottsgrad Driftöverskottet i förhållande till totala hyresintäkter.

Adresser

Vacse AB (publ)

Organisationsnummer: 556788-5883

Styrelsen har sitt säte i Stockholm

Adress

Kungsgatan 26
111 35 Stockholm

Hemsida och e-postadress

www.vacse.se
info@vacse.se

Årsstämma

Vacse AB:s årsstämma hålls den 15 maj 2019 kl. 10.00 i bolagets lokaler på Kungsgatan 26 i Stockholm.

Kalendarium

2019-04-26	Delårsrapport kvartal 1, 2019
2019-07-12	Halvårsrapport, 2019
2019-10-24	Delårsrapport kvartal 3, 2019

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 3 april kl 9.00.



VACSE AB (publ)

Kungsgatan 26, 111 35 Stockholm

vacse.se | info@vacse.se

