VACSE

ÅRSREDOVISNING 2013

SAL 5

INNEHÅLL

ÅRET 2013 I KORTHET 4
VACSE I SAMMANDRAG 5
DET HÄR ÄR VACSE 7
Affärsidé och strategi 7
VD har ordet 8
Ägare, ledning och organisation 8
Hållbarhet och ansvarsfullt företagande 9
Fastighetsutveckling och innehav 9
Styrelse och revisorer 11
Årsstämma 11
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 13
Allmänt om verksamheten 13
Fastighetsförvärv 13
Eget kapital och finansiering 13
Personal 13
Övergång till att upprätta koncernredovisning enligt IFRS 13
Framtida utveckling 13
Risker och osäkerhetsfaktorer 14
Användning av finansiella instrument 15
Icke finansiella resultatindikatorer 15
Moderbolaget Vacse AB 15
Bolagsstyrning 16
Vinstdisposition 16
FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 19
ADRESSER 52

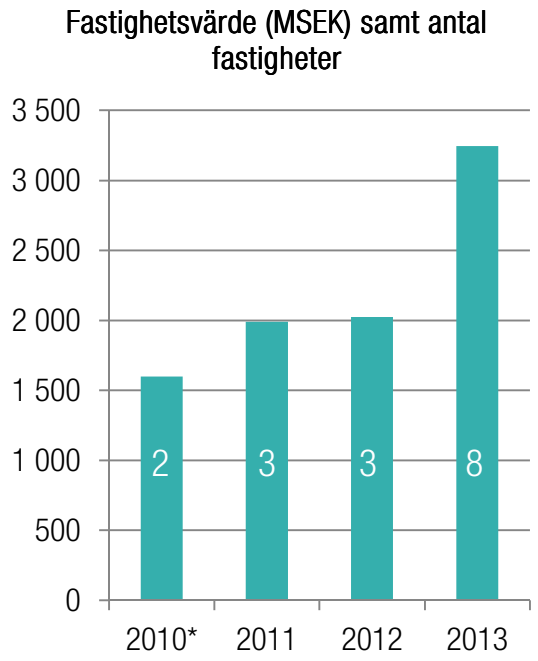
ÅRET 2013 I KORTHET

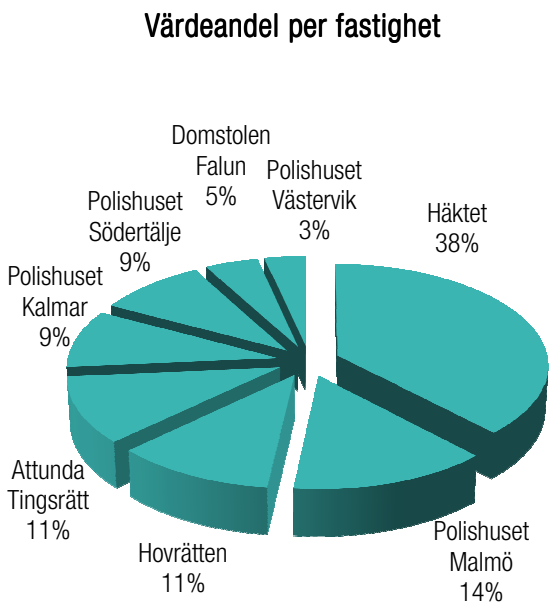
- Fastighetsförvaltningens bruttoresultat ökade med 37 procent och uppgick till 164 mkr (120), främst beroende på effektivare driftsnetto och genom förvärv av fastigheter.
- Årets resultat efter skatt uppgick till 98,8 mkr (40). Ökningen av resultatet beror till största delen på fastighetsförvärv.
- I januari tillträddes fastigheten Flundran 2 i Malmö för cirka 360 mkr. Fastigheten, som är belägen centralt i Malmö, omfattar cirka 10 800 kvm och disponeras av Hovrätten över Skåne och Blekinge.
- I mars tillträddes fastigheterna Tvättbjörnen 1 i Kalmar och Mimer 3 i Västervik för cirka 400 mkr. Fastigheterna är belägna i Kalmar och Västervik, omfattar cirka 15 000 kvm och disponeras av polismyndigheten i Kalmar Län.
- I augusti tillträddes fastigheten Kullen 1 i Falun för cirka 140 mkr. Fastigheten är belägen centralt i Falun, omfattar cirka 5 200 kvm och disponeras av Tingsrätten och Förvaltningsdomstolen i Falun.
- I december tillträddes den nyuppförda fastigheten Mörten 3 i Södertälje för cirka 300 mkr. Fastigheten är belägen i Södertälje, omfattar cirka 8 800 kvm och disponeras av polismyndigheten i Stockholms Län.
- Fastigheterna finansierades delvis med brygglån från några av ägarna med cirka 812 mkr. I samband med fastighetsförvärven tillsköt ägarna 300 miljoner kronor varför ägarlån uppgår till 1 394 miljoner kronor.
- Vid extra bolagsstämma i oktober fattades beslut att öka aktiekapitalet till 5 mkr och att Vacse skall upprätta sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Övergångsdatum bestämdes till den 1 januari 2011.
- Fastighetsbeståndet marknadsvärderades vid årsskiftet till 3 246 mkr (2 025).
- Hyresvakansgraden vid årets slut var 0 procent (0).

Polishuset i Kalmar, förvärvat i mars 2013.

VACSE I SAMMANDRAG

EKONOMI I KORTHET (TKR)	2013	2012	2011
NETTOOMSÄTTNING FASTIGHETSFÖRVALTNING	186 576	132 997	115 696
BRUTTORESULTAT FASTIGHETSFÖRVALTNING	164 315	119 720	104 119
VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER	20 002	33 671	53 533
RÖRELSERESULTAT	248 433	140 835	93 662
ÅRETS REDOVISADE RESULTAT	98 850	40 253	9 937
FÖRVÄRV AV OCH INVESTERING I FASTIGHETER	1 201 198	-	327
VERKLIGT VÄRDE FASTIGHETER	3 246 535	2 025 336	1 991 600
HYRESVAKANSGRAD	0%	0%	0%
BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER[1]	51%	41%	42%
RÄNTETÄCKNINGSGRAD[2]	366%	362%	549%





* Bokfört värde 2010.

[1] Externa lån inkl brygglån/förvaltningsfastigheter
[2] Resultat före värdeförändring dividerat med externt räntor och räntor brygglån

HOVRÄTTE

DET HÄR ÄR VACSE

Bolagets firma är Vacse AB (publ) ("Vacse"). Bolaget har organisationsnummer 556788-5883. Bolagets styrelse har sitt säte i Stockholm. Bolaget är ett publikt aktiebolag och regleras av aktiebolagslagen (2005:551).

Vacse grundades hösten 2009 av sju svenska pensionsstiftelser knutna till Apoteket, Atlas Copco, Ericsson, Sandvik, Skanska, Stora Enso och Volvo i samband med förvärvet av två fastigheter från Skanska Sverige AB. Bolaget har sedan starten vuxit och vid utgången av 2013 innehas åtta samhällsfastigheter såsom polishus, domstols- och kriminalvårdsbyggnader.

AFFÄRSIDÉ OCH STRATEGI

Vacses affärsidé är att vara en långsiktig och stabil fastighetsägare inom segmentet samhällsfastigheter. I samhällsfastigheter bedrivs i huvudsak offentligt finansierad verksamhet för allmänheten. Vacse strävar efter att vara en trygg ägare och en finansiellt stabil partner i projekt under utveckling samt skapa värden genom långsiktiga relationer med hyresgäster och byggbolag.

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

- statliga verk, myndigheter, kommuner eller andra offentliga institutioner eller juridiska personer som hyresgäster;
- nybyggda, nyrenoverade eller andra fastigheter av hög kvalitet;
- samhällsfastigheter anpassade för vissa bestämda verksamheter; samt
- långsiktiga hyresförhållanden.

Vacse utför själva inte något underhåll av sina fastigheter utan all fastighetsskötsel samt även det mesta av den ekonomiska förvaltningen är utlagd på externa parter.

Vacses mål att skapa en långsiktigt uthållig avkastning utgår från ett internt krav på grundavkastning med hänsyn tagen till inflation, skattekostnader, fastigheternas läge och byggnadsår samt normala framtida underhållskostnader.

Vacse skall successivt bygga upp ett fastighetsbestånd av unga, nybyggda eller nyrenoverade fastigheter i Sverige av hög kvalitet med företrädelsevis statliga verk, myndigheter, kommuner m fl som hyresgäster med långa hyreskontrakt.

Polishuset i Södertälje, förvärvat i juni 2013.

VD HAR ORDET

Ett bra år för Vacse. Vacses nisch att äga kvalitetsfastigheter med offentliga svenska hyresgäster med långa kontrakt gör Vacse i stort sett oberoende av den svenska ekonomins utveckling eller tillväxt. Riksbankens räntepolitik påverkar Vacse i mindre grad på grund av att Vacse har långfristigt finansierat sig med 1,4 miljarder kr från Vacses ägare vilket ger en belåningsgrad med externt kapital om c:a 50%. Den långsiktiga belåningsgraden kan vara 60%.

För Vacse har flera strategiskt viktiga förvärv genomförts under 2013 bland annat i Malmö. Den genomsnittliga avkastningen ligger väl inom Vacses långsiktiga mål. Samtliga fastigheter är fullt uthyrda med en genomsnittlig hyrestid på över 17 år.

Vacse fastighetsvärde utvecklades väl och bedömdes vid årets slut uppgå till 3 246 mkr (2 025).

Arbetet under 2014 kommer främst att inriktas på att optimera den löpande verksamheten till gagn för våra hyresgäster. Samtidigt kommer arbetet fortsätta med att identifiera kompletterande förvärv till nuvarande fastighetsbestånd på bra lägen i Sverige. Vår hittills framgångsrika affärsidé kommer att ge en god avkastning med begränsad risk även i framtiden.

Under 2014 planerar Vacse att refinansiera sig externt och förberedelserna med detta pågår för närvarande.

Slutligen vill jag tacka delägarna samt medarbetarna hos våra leverantörer för värdefulla arbetsinsatser under det gångna året.

Ossie Everum

ÄGARE, LEDNING OCH ORGANISATION

Ägarnas innehav i Vacse är långsiktigt och sammantaget har de i sina pensionsstiftelser 45,8 miljarder kr under förvaltning vid årsskiftet 2013/2014. Tillsammans har ägarna tillskjutit i form av aktiekapital, aktieägartillskott och långfristiga efterställda lån ca 1 400 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%**

I maj 2013 tillträdde Ossie Everum, Ericssons Pensionsstiftelse, posten som VD i bolaget på deltid. Bolagets ledningsgrupp består av medlemmar från styrelsen med kompetens inom juridik, finans och ekonomi. Extern resurser anlitas inom redovisning, FM- och Asset management. Bolagets organisation är liten men effektiv och kommer att successivt utökas med anställda medarbetare.

HÅLLBARHET OCH ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

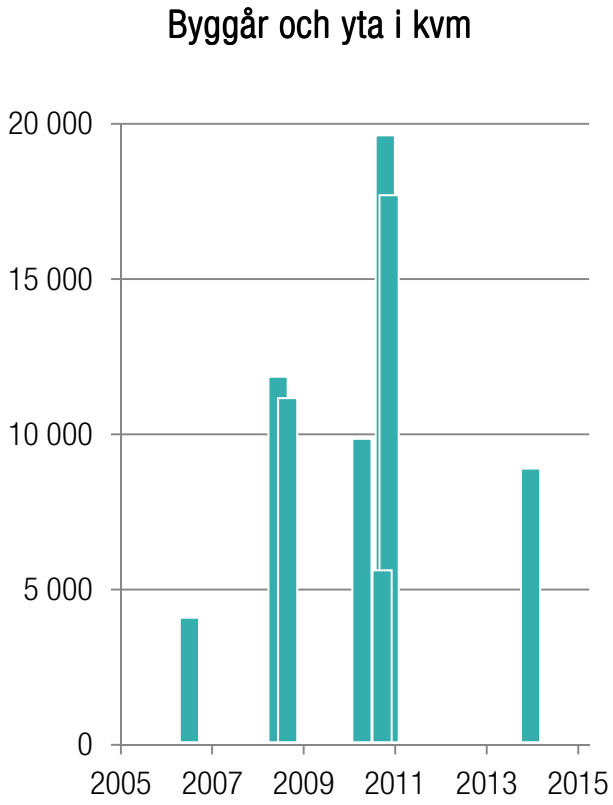
Vacse är ett tämligen ungt växande företag med målet att vara en långsiktig ägare av fastigheter inom offentlig förvaltning. Hållbarhetsarbetet inom Vacse utgår från företagets affärsidé och handlar om att ta långsiktigt ansvar för den ekonomiska utvecklingen av bolaget och dess fastigheter, hyresgäster, leverantörer samt för de miljömässiga och de sociala frågorna.

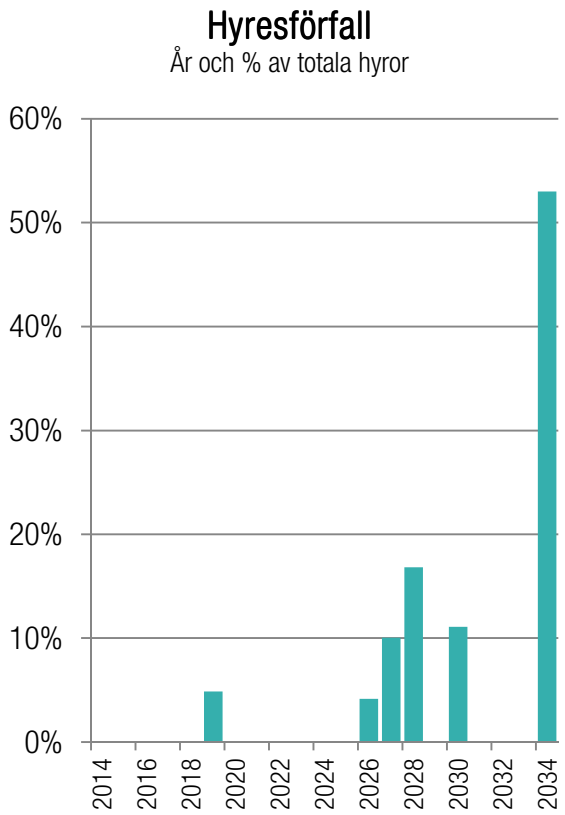
Företagskulturen präglas av ett starkt engagemang. Våra fyra grundläggande värderingar är kvalitet, långsiktighet, ärlighet och engagemang.

FASTIGHETSUTVECKLING OCH INNEHAV

Vacses arbetar aktivt med att utveckla fastighetsbeståndets höga kvalitet och effektivitet i samarbete med hyresgästerna. Avsikten är att skapa god värdetillväxt, utföra ombyggnader och investeringar i befintliga fastigheter samt utveckling av befintliga och nya byggrätter. Genom utvecklingsåtgärderna får lokalerna högre teknisk standard och blir mer yteffektiva och flexibla planlösningar. Kunderna får bättre lokaler och Vacse erhåller på längre sikt ett bättre driftsnetto och högre avkastning.

Portföljen innehåller idag ett flertal fastigheter i mellersta och södra Sverige. Det totala värdet uppgick vid årsskiftet 2013/2014 till 3 246 mkr (2 025) och den totala arean var 85 833 kvm (45 926). Fastigheternas ålder är i genomsnitt 3,7 år[3] (2,3), och genomsnittlig hyrestid är 17,5 år[4] (21,0).





[3] Viktat genomsnitt utifrån area.
[4] Viktat genomsnitt utifrån hyresintäkter.

VACSES GEOGRAFI

DOMSTOLEN I FALUN

Fastighetsbeteckning:	Kullen 1
Byggt/ombyggt:	2004/2010
Lokalarea:	5 240 kvm
Hyresgäster:	Domstolsverket

ATTUNDA TINGSRÄTT

Fastighetsbeteckning:	Tabellen 3
Byggt/ombyggt:	2010
Lokalarea:	9 656 kvm
Hyresgäster:	Domstolsverket

HÄKTET I SOLLENTUNA

Fastighetsbeteckning:	Tabellen 4
Byggt/ombyggt:	2010
Lokalarea:	19 070 kvm
Hyresgäster:	Kriminalvården

POLISHUSET I SÖDERTÄLJE

Fastighetsbeteckning:	Mörten 3
Byggt/ombyggt:	2013
Lokalarea:	8 800 kvm
Hyresgäster:	Polismyndigheten

POLISHUSET I VÄSTERVIK

Fastighetsbeteckning:	Mimer 3
Byggt/ombyggt:	2006
Lokalarea:	3 857 kvm
Hyresgäster:	Polismyndigheten

POLISHUSET I KALMAR

Fastighetsbeteckning:	Tvättbjörnen 1
Byggt/ombyggt:	2008
Lokalarea:	11 173 kvm
Hyresgäster:	Polismyndigheten

LEDNINGSCENTRAL MALMÖ

Fastighetsbeteckning:	Vevaxeln 8
Byggt/ombyggt:	2010
Lokalarea:	17 200 kvm
Hyresgäster:	Rikspolisstyrelsen

HOVRÄTTEN I MALMÖ

Fastighetsbeteckning:	Tvättbjörnen 1
Byggt/ombyggt:	2008
Lokalarea:	10 837 kvm
Hyresgäster:	Domstolsverket

STYRELSE OCH REVISORER

Vacses styrelse representeras av de sju aktieägarna som har rätt att utse en ledamot/suppleant var:

ORDINARIE LEDAMÖTER

EDDIE DAHLBERG, ORDFÖRANDE ..... VOLVO PENSIONSSTIFTELSE

OSSIE EVERUM, VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR ..... ERICSSON PENSIONSSTIFTELSE (A)

BJÖRN ARMFELT ..... APOTEKET AB:S PENSIONSSTIFTELSE

FRANS KEMPE ..... STORA ENSOS SVENSKA GEMENSAMMA PENSIONSSTIFTELSE

HENRIK LINDEKRANTZ ..... ATLAS COPCO-GRUPPENS GEMENSAMMA PENSIONSSTIFTELSE

CLAES WESTLIN ..... SANDVIKS PENSIONSSTIFTELSE I SVERIGE

JAN ÅHLANDER ..... SKANSKA TREAN ALLMÄN PENSIONSSTIFTELSE

SUPPLEANTER

JOHN ANDÉN ..... VOLVO PENSIONSSTIFTELSE

CHRISTER FRANZÉN ..... ERICSSON PENSIONSSTIFTELSE (A)

CHRISTIAN HAGLUND ..... ATLAS COPCO-GRUPPENS GEMENSAMMA PENSIONSSTIFTELSE

DANIEL JÖNSSON ..... STORA ENSOS SVENSKA GEMENSAMMA PENSIONSSTIFTELSE

ANTON RANTAESKOLA ..... SKANSKA TREAN ALLMÄN PENSIONSSTIFTELSE

REVISORER

AUKTORISERAD REVISOR JOAKIM THILSTEDT ..... KPMG, STOCKHOLM

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma hålles i bolagets lokaler Norrlandsgatan 16, Stockholm den 22 maj 2014 kl 10.00. Endast aktieägare införda i aktieboken senast den 30 april äger rätt att deltaga.

ATTUNDA TINGSRÄTT
B

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Vacse AB för härmed avgiva redovisning över bolagets förvaltning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2013, bolagets femte verksamhetsår.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bolaget bildades den 31 augusti 2009 och verksamheten är förvärv, förvaltning och försäljning av fast egendom, direkt eller indirekt genom dotterbolag, samt därmed förenlig verksamhet.

FASTIGHETSFÖRVÄRV

Under räkenskapsåret har fem fastigheter förvärvats med offentliga hyresgäster. En hovrätt i Malmö, en tingsrätt i Falun, tre polishus i respektive Kalmar, Västervik och Södertälje (nybyggt 2013) till en sammanlagd förvärvssumma om 1 201 mkr. Den sammanlagda ytan uppgår till 39 900 m2 med hyror uppgående till drygt 75 mkr. Yielden ligger i nivå med Vacses avkastningskrav och fastigheterna kommer att bidra till Vacses framtida värdetillväxt.

EGET KAPITAL OCH FINANSIERING

På extra bolagsstämma den 24 oktober 2013 togs beslutet att skriva upp aktier i dotterföretag med 40 mkr med överföring till uppskrivningsfond samt öka bolagets aktiekapital till 5 mkr genom överföring från uppskrivningsfond. I samband med detta ändrades även bolagsordningen och beslutades att Vacse skulle bli publikt aktiebolag.

För finansiering av fastighetsförvärven lämnade några av Vacses ägare brygglån om 813 mkr samt tillsköt alla Vacses ägare medel i form av ytterligare aktieägarlån 300 mkr. Resterande belopp finansierades ur Vacses likvida medel.

PERSONAL

Bolaget har under tidigare räkenskapsår inte haft någon anställd personal. Med anledning av bolagets expansion anställdes en VD på kvartstid från den 1 maj 2013 vilken tidigare varit arbetande ordförande i Vacse och representant i styrelsen från Ericsson Pensionsstiftelse. Ägarna ser detta som mycket positivt med tanke på kontinuitet i ledningen. I samband med detta utsågs ny ordförande. Bolaget kommer under framtida år stärka organisationen ytterligare med egna medarbetare. Styrelsens ledamöter har erhållit arvoden relaterade till nedlagt arbete. Löner och styrelsearvoden framgår av Not 3.

ÖVERGÅNG TILL ATT UPPRÄTTA KONCERNREDOVISNING ENLIGT IFRS

Övergångsdatum till International Financial Reporting Standards, IFRS fastställdes till den 1 januari 2011 vilket beslöts på extra bolagsstämma den 24 oktober 2013. Principer samt omräknade resultaträkningar och rapporter över finansiell ställning samt eget kapital för åren 2012 och 2011 mm framgår av not 2.

FRAMTIDA UTVECKLING

Vacses har för avsikt att bygga upp ett bestånd av unga kvalitetsfastigheter med företrädelsevis offentliga hyresgäster med långa hyreskontrakt. Dagens fastighetsbestånd består av segmentet Rättsfastigheter. Vacse kommer även att förvärva fastigheter inom andra segment.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

RISKER RELATERADE TILL AFFÄRSVERKSAMHETEN

Vacses möjligheter att på kort sikt påverka resultatet i den löpande verksamheten är begränsade. Intäkterna är reglerade av förhållandevis långa hyresavtal. Vacses lönsamhet och verksamhet påverkas framför allt av makroekonomiska faktorer såsom konjunktur och ränteläge samt den regionala utvecklingen på de platser där Koncernen har fastighetsinnehav, men även av politiska beslut. Om Vacse inte lyckas anpassa Koncernens kostnader tillräckligt snabbt kan det ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

RISKER RELATERADE TILL SAMHÄLLSFASTIGHETER

Vacse har som affärsidé att i första hand förvärva och äga samhällsfastigheter anpassade för vissa bestämda ändamål såsom domstolsbyggnader, polishus och kriminalvårdsbyggnader. Respektive fastighet har som regel en enda hyresgäst. Om- och avflyttningar kan därför medföra särskilt stora kostnader för Bolaget för lokalanpassning och väsentliga inkomstbortfall kan uppkomma under tiden för lokalanpassning eller vid svårigheter att finna nya hyresgäster. Detta kan ha en negativ inverkan på Vacses verksamhet, finansiella ställning och resultat.

HYRESUTVECKLINGEN

Hyresnivån för uthyrda lokaler i Vacses fastigheter är i regel bundna till konsumentprisindex. En nedgång i konsumentprisindex kan leda till lägre hyresintäkter för Vacse. Hyresförändringar sker när avtalen omförhandlas. En lång genomsnittlig avtalstid är en fördel vid sjunkande marknadshyror och en nackdel vid stigande hyror. En minskning av Vacses hyresintäkter kan ha en negativ inverkan på Vacses verksamhet, finansiella ställning och resultat.

DRIFT OCH UNDERHÅLL

Kostnader för drift och underhåll kan vara antingen förutsedda eller oförutsedda. All fastighetsskötsel av Koncernens fastigheter utförs av externa parter. Sådana avtal är föremål för regelbundna omförhandlingar varvid Vacses kostnader för underhåll kan öka. Driftskostnader läggs till viss del ut på hyresgäster. För Vacses del utgörs driftskostnaderna främst av kostnader för värme, el, vatten och kyla. 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. Vid eventuella vakanser påverkas Vacses resultat inte bara av förlorade hyresintäkter utan även av kostnader för till exempel energi vilka vid uthyrning hade kunnat debiteras hyresgästen. Om drifts- och underhållskostnader ökar utan att Vacse kompenseras i motsvarande grad kan det ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

FINANSIERINGSRISK

Vacses största finansiella risk är att inte ha tillgång till finansiering vid en given tidpunkt. Vacse är beroende av möjligheten att kunna refinansiera existerande finansiering när den förfaller till betalning samt att kunna uppta ytterligare finansiering vid exempelvis fastighetsförvärv. Möjligheten till att erhålla finansiering är beroende av den allmänna tillgången till finansiering och Vacses finansiella situation. Svårigheter att uppta finansiering kan ha en negativ inverkan på Vacses verksamhet, finansiella ställning och resultat.

RÄNTERISK

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. Höjda räntekostnader kan ha en negativ inverkan på Vacses verksamhet, finansiella ställning och resultat.

KREDITRISK

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. Förluster relaterade till Koncernens motparter uppstår främst om dessa försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Ökade kreditförluster kan ha en negativ inverkan på Vacses verksamhet, finansiella ställning och resultat.

LIKVIDITETSRISK

Vacse är beroende av tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för täckande av betalningsåtaganden. Det kan förekomma förutsedda såväl som oförutsedda betalningsåtaganden. Brist på likviditet för täckande av större betalningsåtaganden kan ha en negativ inverkan på Vacses verksamhet, finansiella ställning och resultat.

MILJÖRISK
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. Om Vacse skulle åläggas ett sådant ansvar kan det ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

ÄNDRAD LAGSTIFTNING
Förändring av lagstiftning avseende bolagsskatt, fastighetsskatt och övriga skatter, exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar, liksom övriga statliga och kommunala pålagor, kan komma att negativt påverka förutsättningarna för Vacses verksamhet och resultat. Fastighetsskatten som är en statlig skatt baserad på fastigheternas taxeringsvärde är helt avhängig av politiska beslut, såsom skattesats och fastställande av taxeringsvärde, vilket Vacse inte kan påverka. Fastighetsskatten vidaredebiteras på hyresgästerna för uthyrda ytor men kostnader för vakanta ytor bär Vacse själva. Kostnadshöjningar som denna kan ha en negativ inverkan på Vacses verksamhet, finansiella ställning och resultat. Även annan lagstiftning, reglering eller rättspraxis, exempelvis avseende hyres-, förvärvs- och miljörelaterad lagstiftning, kan komma att ändras i framtiden. Om någon sådan förändring sker kan det ha en negativ inverkan på Vacses verksamhet, finansiella ställning och resultat.

POLITISKA BESLUT
Myndigheter och andra offentliga institutioner som är hyresgäster i Vacses fastigheter påverkas i hög grad av inrikes- och lokalpolitiska beslut. Ett beslut att exempelvis lägga ner eller flytta hela eller delar av en verksamhet som bedrivs i någon av Bolagets fastigheter kan resultera i kostnader och inkomstbortfall för Bolaget vilket kan ha en negativ inverkan på Vacses verksamhet, finansiella ställning och resultat.

ANVÄNDNING AV FINANSIELLA INSTRUMENT
Information om detta framgår av not 10 i denna årsredovisning

ICKE FINANSIELLA RESULTATINDIKATORER
Ett ansvarsfullt företagande är en förutsättning för långsiktig framgång. Vacse vill bidraga till samhällsutvecklingen genom att ta ansvar för sina fastigheter och den omgivande miljön. Bolaget strävar efter att försäkra sig om att gällande lagar och avtal följs genom att ställa krav på sina leverantörer.

MODERBOLAGET VACSE AB
De under 2013 förvärvade fastigheterna ägs av aktiebolag vilka är helägda dotterföretag till Vacse, vilket framgår av not 9 och not 20. Finansieringen av dessa förvärv har skett genom moderbolagets försorg, se Eget kapital och finansiering ovan.

Största posterna bland moderbolagets tillgångar är aktier- och fordringar på dotterföretag som till stor del finansierats med aktieägarlån.

FLERÅRSÖVERSIKT MODERBOLAGET

Belopp i tkr	2013	2012	2011
Nettoomsättning	3 628	1 859	1 297
Rörelseresultat	-1 462	-319	-882
Resultat efter finansiella poster	-39 821	-12 367	-22 757
Redovisat resultat	2 969	2 183	3 513
Balansomslutning	2 278 516	1 106 986	1 111 035

BOLAGSSTYRNING

Vacse är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Till grund för styrningen av koncernen ligger bland annat bolagsordningen, den svenska aktiebolagslagen, aktieägaravtal, samt andra tillämpliga lagar och regler. Vacse arbetar efter fasställda investerings- samt finanspolicies.

Vacses styrning utgörs av sju aktieägare med aktieägaravtal, bolagsstämma, styrelse samt VD som leder, ur styrelsens medlemmar, sammansatta grupper med ansvar för förvärv, finansiering, juridik, ekonomi och fastighetsfrågor. Vacses förvaltning granskas enlig svensk lag av extern auktoriserad revisor.

VINSTDISPOSITION

Årsstämman har att behandla:

Balanserade vinstmedel	6 669 172 kr
Årets vinst	2 969 269 kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel balanseras i ny räkning	9 638 441 kr

Resultatet av koncernens och moderbolagets verksamhet samt dess ställning per den 31 december 2013 framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser samt redovisningsprinciper och noter. För bättre jämförbarhet i samband med övergång till IFRS har Koncernens resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys för 2011 inkluderats. Noter avser endast 2013 och 2012.

SVERIGES DOMSTOLAR

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

KONCERNENS RESULTATRÄKNING ... 20
KONCERNENS BALANSRÄKNING ... 21
KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS ... 22
KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL ... 23
MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING ... 24
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING ... 25
MODERBOLAGETS KASSAFLÖDES ANALYS ... 26
MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL ... 27
NOTER ... 28
Not 1 Redovisningsprinciper ... 28
Not 2 Information om övergång till redovisningsprinciper enligt IFRS ... 35
Not 3 Uppgifter om personal samt ersättning till styrelse och revisorer ... 40
Not 4. Operationella leasingavtal (Hyresintäkter) – koncernen som leasegivare ... 40
Not 5 Fastighetsförvaltningens kostnader ... 40
Not 6 Centraladministration ... 40
Not 7 Finansiella intäkter och kostnader ... 41
Not 8 Skatt på årets resultat ... 41
Not 9 Förvaltningsfastigheter ... 41
Not 10 Finansiella instrument ... 43
Not 11 Eget kapital ... 45
Not 12 Räntebärande skulder ... 46
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter ... 46
Not 14 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser ... 46
Not 15 Närstående ... 46
Not 16 Händelser efter balansdagen 31 december 2013 ... 47
Not 17 Ränteintäkter och räntekostnader ... 47
Not 18 Koncernbidrag till och från dotterföretag ... 47
Not 19 Anläggningstillgångar, inventarier ... 47
Not 20 Aktier i dotterföretag ... 48
Not 21 Fordringar på dotterföretag ... 48
Not 22 Skulder ... 49
Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter ... 49
Not 24 Moderbolagets egna kapital ... 49
STYRELSENS UNDERSKRIFTER ... 50
REVISIONSBERÄTTELSE ... 51

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

1 januari - 31 december Belopp i tkr	Not	2013	2012	2011
Nettoomsättning	4	186 576	132 997	115 696
Fastighetsförvaltningens kostnader	5			
Driftskostnader		-10 554	-7 720	-6 853
Fastighetsskötsel		-5 146	-3 071	-2 509
Fastighetsskatt		-6 473	-2 388	-1 413
Förvaltningskostnader		-88	-98	-802
Bruttoresultat		**164 315**	**119 720**	**104 119**
Central administration	3, 6	-5 766	-2 178	-2 208
Rörelseresultat före värdeförändringar		**158 549**	**117 542**	**101 911**
Värdeförändringar				
Förvaltningsfastigheter	9	20 002	33 671	53 533
Räntederivat	10	69 882	-10 378	-61 782
Rörelseresultat		**248 433**	**140 835**	**93 662**
Finansiella intäkter och kostnader	7			
Finansiella intäkter		793	1 028	1 742
Externa räntekostnader och liknande resultatposter		-32 512	-32 787	-18 865
Räntekostnad brygglån från vissa delägare		-11 027		
Räntekostnad delägare		-75 877	-59 462	-61 049
Resultat före skatt		**129 810**	**49 614**	**15 490**
Skatt	8	-30 960	-9 360	-5 553
Årets totala resultat		**98 850**	**40 253**	**9 937**

KONCERNENS BALANSRÄKNING

31 december Belopp i tkr	Not	2013	2012	2011
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	9	3 246 535	2 025 336	1 991 600
Materiella anläggningstillgångar		7	11	15
Långfristiga fordringar		0	0	0
Summa anläggningstillgångar		**3 246 542**	**2 025 347**	**1 991 615**
Omsättningstillgångar	10			
Kundfordringar		1 526	0	0
Skattefordran		145	41	41
Övriga fordringar		2 588	1 914	5 758
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 016	426	256
Kassa och bank		55 052	96 353	76 444
Summa omsättningstillgångar		**60 327**	**98 734**	**82 499**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 306 869**	**2 124 081**	**2 074 114**
EGET KAPITAL OCH SKULDER	11			
Eget kapital				
Aktiekapital		5 000	1 000	1 000
Övrigt tillskjutet kapital		5 000	5 000	5 000
Balanserat resultat inkl årets resultat		145 317	50 468	10 216
Summa eget kapital		**155 317**	**56 468**	**16 216**
Långfristiga skulder	10			
Långfristiga räntebärande skulder	12	830 000	830 000	830 000
Räntederivat		2 278	72 160	61 782
Uppskjutna skatteskulder		43 995	17 863	8 503
Skulder till aktieägare	12	1 394 000	1 094 000	1 094 000
Summa långfristiga skulder		**2 270 273**	**2 014 024**	**1 994 284**
Kortfristiga skulder	10			
Brygglån från delägare	12	812 673	0	0
Leverantörsskulder		1 329	773	573
Skatteskuld		2 412	1 613	1 632
Övriga skulder		8 128	10 440	14 315
Uppl kostn och för bet intäkter	13	56 737	40 763	47 094
Summa kortfristiga skuler		**881 279**	**53 589**	**63 614**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 306 869**	**2 124 081**	**2 074 114**
Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	14			

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

1 januari - 31 december Belopp i tkr	2013	2012	2011
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Hyresintäkter	186 576	132 997	115 696
Löpande kostnader	-28 031	-15 455	-13 780
Skatter	-299	0	-5
Kassamässigt driftsöverskott	**158 246**	**117 542**	**101 911**
Förändring av rörelsekapital			
Förändring omsättningstillgångar	-2 790	3 675	-102
Förändring kortfristiga skulder	14 218	-10 025	2 553
	11 428	**-6 350**	**2 451**
Kassaförändring från löpande verksamhet före räntor	**169 674**	**111 192**	**104 362**
Externa räntekostnader	-43 539	-32 787	-18 865
Räntor till ägare	-75 877	-59 462	-61 049
Ränteintäkter mm	793	1 028	1 742
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	**51 051**	**19 971**	**26 190**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i ny, till och ombyggnader och inventarier	0	-62	-6 484
Förvärv av fastigheter	-1 201 198	0	-327 220
Nettotillgångar vid förvärv av fastighetsägande dotterföretag	-3 827		
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 205 025**	**-62**	**-333 704**
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagning av räntebärande skulder	812 673	0	830 000
Amortering av räntebärande skulder	0	0	-190 000
Nyupptagning av räntebärande skulder, ägare	300 000	0	0
Amortering av räntebärande skulder, ägare	0	0	-300 000
Nettokassaflöde från finansieringsverksamheten	**1 112 673**	**0**	**340 000**
Årets nettokassaflöde	**-41 301**	**19 909**	**32 486**
Likvida medel vid periodens början	96 353	76 444	43 958
Likvida medel vid periodens slut	**55 052**	**96 353**	**76 444**

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					
Belopp i tkr	Aktie-kapital	Tillskjutet kapital	Fria reserver	Årets resultat	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa eget kapital
Utgående eget kapital enligt ÅR 2010-12-31	**1 000**		**4 928**	**-4 244**		**1 684**
Byte av redovisningsprincip IFRS						
Omklassificering		5 000	-4 928	4 244	-4 316	
återföring av avskrivning					6 233	6 233
Skatt dito					-1 638	-1 638
Ingående eget kapital 2011-01-01 enligt IFRS	**1 000**	**5 000**	**0**	**0**	**279**	**6 279**
Årets resultat					9 937	9 937
Årets övriga totalresultat					0	
Utdelning					0	
Utgående eget kapital 2011-12-31	**1 000**	**5 000**	**0**	**0**	**10 216**	**16 216**
Ingående eget kapital 2012-01-01	1 000	5 000	0	0	10 216	16 216
Årets resultat					40 253	40 253
Årets övriga totalresultat					0	
Utdelning					0	
Utgående eget kapital 2012-12-31	**1 000**	**5 000**	**0**	**0**	**50 468**	**56 468**
Ingående eget kapital 2013-01-01	1 000	5 000	0	0	50 468	56 468
Fondemission	4 000				-4 000	
Årets resultat					98 850	98 850
Årets övriga totalresultat					0	
Utdelning					0	
Utgående eget kapital 2013-12-31	**5 000**	**5 000**	**0**	**0**	**145 317**	**155 317**

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

1 januari - 31 december Belopp i kr	Not	2013	2012
Intäkter		3 628 123	1 858 534
Rörelsekostnader			
Förvaltningskostnader		-1 610 214	-919 172
Externa arvoden		-2 747 145	-1 084 528
Personalkostnader	3	-729 092	-170 034
Avskrivning inventarier		-3 765	-3 766
Rörelseresultat		**-1 462 093**	**-318 966**
Finansiella intäkter och kostnader			
Anteciperad utdelning från dotterföretag	21	3 250 000	16 100 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter	17	60 921 637	39 024 113
Räntekostnader och liknande resultatposter	17	-102 530 275	-67 172 229
Koncernbidrag			
Koncernbidrag till och från dotterföretag	18	42 790 000	14 550 000
Resultat före skatt		**2 969 269**	**2 182 918**
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		**2 969 269**	**2 182 918**

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

31 december Belopp i kr	Not	2013	2012
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	19	7 531	11 296
Aktier i dotterbolag	20	811 593 777	355 800 000
Fordringar på dotterbolag	21	1 459 538 507	711 363 941
Summa anläggningstillgångar		**2 271 139 815**	**1 067 175 237**
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	21	3 253 415	16 818 152
Övriga fordringar		105 264	239 352
Skattefordran		24 362	24 102
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 862	0
Kassa och bank		3 950 420	22 729 249
Summa omsättningstillgångar		**7 376 323**	**39 810 855**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 278 516 138**	**1 106 986 092**
EGET KAPITAL OCH SKULDER	24		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (1000.000 st aktier à 1 kr)		5 000 000	1 000 000
Uppskrivningsfond		36 000 000	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 669 172	4 486 254
Årets resultat		2 969 269	2 182 918
Summa eget kapital		**50 638 441**	**7 669 172**
Långfristiga skulder			
Skulder till aktieägare	12, 22	1 394 000 000	1 094 000 000
Summa långfristiga skulder		**1 394 000 000**	**1 094 000 000**
Kortfristiga skulder			
Brygglån	12	812 672 653	0
Leverantörsskuld		438 816	162 548
Skuld till koncernbolag	22	230 000	2 780 000
Övriga skulder		64 413	149 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	20 471 815	2 225 274
Summa kortfristiga skuler		**833 877 697**	**5 316 920**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 278 516 138**	**1 106 986 092**
Ställda säkerheter			
Aktier i dotterbolag		**656 093 649**	**355 800 000**
Eventualförpliktelser			
Borgen for dotterbolag		**830 000 000**	**830 000 000**

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDES ANALYS

1 januari - 31 december Belopp i kr	2013	2012
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseintäkter	3 628 123	1 858 534
Löpande kostnader	-5 086 451	-2 173 734
Skatter	0	0
Kassamässigt driftsunderskott	**-1 458 328**	**-315 200**
Förändring av rörelsekapital		
Förändring omsättningstillgångar	13 655 703	-11 160 791
Förändring kortfristiga skulder	15 888 124	-6 231 513
	29 543 827	**-17 392 304**
Kassaförändring från löpande verksamhet före räntor	**28 085 499**	**-17 707 504**
Anteciperad utdelning från dotterföretag	3 250 000	16 100 000
Koncernbidrag från dotterföreag	42 790 000	14 550 000
Ränteintäkter	550 707	494 891
Ränteintäkter från dotterföretag	60 370 930	38 529 222
Räntekostnader till dotterföretag	-255 181	
Externa räntekostnader	-26 398 077	-7 710 292
Räntor till ägare	-75 877 017	-59 461 937
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	**32 516 861**	**-15 205 620**
Investeringsverksamhet		
Investeringar i dotterbolag	-415 793 777	0
Förändringar fordringar dotterbolag	-748 174 566	21 996 454
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 163 968 343**	**21 996 454**
Finansieringsverksamheten		
Nyupptagning av räntebärande skulder	812 672 653	0
Amortering av räntebärande skulder	0	0
Nyupptagning av räntebärande skulder, ägare	300 000 000	0
Amortering av räntebärande skulder, ägare	0	0
Nettokassaflöde från finansieringsverksamheten	**1 112 672 653**	**0**
Årets nettokassaflöde	**-18 778 829**	**6 790 834**
Likvida medel vid periodens början	22 729 249	15 938 415
Likvida medel vid periodens slut	**3 950 420**	**22 729 249**

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare				
Belopp i kr	Aktie-kapital	Uppskrivnings-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2012-01-01	1 000 000		973 343	3 512 911	5 486 254
Vinst disposition enligt årsstämma			3 512 911	-3 512 911	
Årets resultat				2 182 918	
Utgående kapital 2012-12-31	**1 000 000**		**4 486 254**	**2 182 918**	**7 669 172**
Ingående eget kapital 2013-01-01	1 000 000		4 486 254	2 182 918	7 669 172
Vinst disposition enligt årsstämma			2 182 918	-2 182 918	
Uppskrivning av aktier i dotterbolag på extra bolagsstämma		40 000 000			
Ökning av aktiekapital på extra bolagsstämma	4 000 000	-4 000 000			
Årets resultat				2 969 269	
Utgående eget kapital 2013-12-31	**5 000 000**	**36 000 000**	**6 669 172**	**2 969 269**	**50 638 441**

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmänt och Koncernen

Koncernredovisningen för Vacse AB har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee som gäller för perioder som börjar den 1 januari 2011 eller senare. Vacse AB har i enlighet med undantagsreglerna för icke noterade företag valt att inte tillämpa IAS 33, *Resultat per aktie.*

I koncernredovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde, utom då det gäller förvaltningsfastigheter och vissa finansiella instrument, vilka är värderade till verkligt värde. Nedan beskrivs väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats eller kan komma att tillämpas.

IFRS tillämpas för första gången

Vacse AB tillämpade tidigare Bokföringsnämndens allmänna råd. Koncernen kommer att tillämpa IFRS från och med 2013 års koncernbokslut och övergångsdatum till IFRS fastställdes den 24 oktober 2013 att gälla from 1/1 2011.

Vid övergången till IFRS tillämpas bestämmelserna i IFRS 1 *Första gången IFRS tillämpas*, vilka kräver att företag tillämpar IFRS retroaktivt. Detta innebär att siffrorna för 2012 och 2011 är omräknade enligt IFRS. Det finns emellertid ett antal frivilliga och obligatoriska undantag från denna generella regel, vilket syftar till att underlätta övergången till IFRS. En beskrivning av hur Vacse AB tillämpat dessa undantag, inklusive en beskrivning av hur bolagets resultat och finansiella ställning påverkades av övergången till IFRS samt en sammanfattning av de förändringar som gjorts av redovisningsprinciperna presenteras i not 2.

Bedömningar och uppskattningar

För att kunna upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS gör företagsledningen en del väsentliga redovisningsmässiga uppskattningar. Vidare krävs att företagsledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper.

De väsentligaste källorna till osäkerheter i uppskattningar beskrivs nedan.

Förvaltningsfastigheter

Värdet på en fastighet kan endast med säkerhet fastställas när likviden har erhållits efter en försäljning.

Vid bokslutet görs en uppskattning av marknadsvärdet som i redovisningstermer kallas för verkligt värde. Det verkliga värdet bestäms utifrån en värdering enligt en variant av ortsprismetoden som kallas för nettokapitaliseringsmetoden. Metoden innebär att marknadens avkastningskrav sätts i relation till fastigheternas driftsnetto. I denna värdering görs en bedömning av varje enskild fastighets avkastningskrav. Fastigheternas driftsnetto beräknas utifrån marknadsmässiga hyresintäkter, långsiktig hyresvakansgrad samt normaliserade drifts- och underhållskostnader.

Vacses interna fastighetsvärdering avstäms med externt värderingsföretag. Förändringar i omvärlden kan medföra att antagande som gjorts av företagsledningen måste omprövas. Detta kan innebära stor variation av värdet på fastighetsbeståndet.

Ändrade redovisningsprinciper

Från 2013 tillämpas IFRS 13 värdering till verkligt värde vilket medfört utökade upplysningskrav. Övriga ändringar av IFRS har inte gett någon effekt på koncernens redovisning.

Nya IFRS

Ett antal nya och ändrade IFRS träder ikraft först under kommande och har inte tillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter.

Klassificering
Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. Anläggningstillgångar vars redovisade värde beräknas återvinnas genom försäljning inom ett år klassificeras som anläggningstillgångar som innehas för försäljning och redovisas enligt IFRS 5.

Koncernredovisning
Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Vacse AB och de företag över vilka moderföretaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande (dotterföretag). Bestämmande inflytande innebär en rätt att direkt eller indirekt utforma strategierna för ett företag i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen av om ett bestämmande inflytande föreligger, ska aktieägaravtal samt potentiella röstberättigade aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras beaktas. Bestämmande inflytande föreligger i normalfallet då moderföretaget direkt eller indirekt innehar aktier som representerar mer än 50 % av rösterna.

Dotterföretag tas med i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten och exkluderas ur koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör.

Redovisningsprinciperna för dotterföretag har vid behov justerats för att överensstämma med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna transaktioner, mellanhavanden samt orealiserade vinster och förluster hänförliga till koncerninterna transaktioner har eliminerats vid upprättandet av koncernredovisningen.

Förlust av bestämmande inflytande
När moderföretagets förlorar bestämmande inflytande över ett dotterföretag, beräknas vinsten eller förlusten vid avyttringen som skillnaden mellan

i) summan av det verkliga värdet för den erhållna ersättningen och det verkliga värdet av eventuellt kvarvarande innehav och

ii) de tidigare redovisade värdena för dotterföretagets tillgångar (inklusive goodwill), och skulder och eventuellt innehav utan bestämmande inflytande.

Vacse AB äger dotterföretagen till 100%

Förvärv
Förvärv redovisas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att övertagna tillgångar och skulder värderas till verkligt värde enligt upprättad förvärvsanalys. Om förvärvet inte avser rörelse, vilket är vanligt vid förvärv av fastigheter, fördelas förvärvskostnaden på de enskilt identifierbara tillgångarna och skulderna efter deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten utan redovisning av goodwill och uppskjuten skattefordran/skuld vid förvärvet.

Segmentredovisning
Ett rörelsesegment är en del av ett företag som bedriver affärsverksamhet från vilken den kan få intäkter och ådra sig kostnader, vars rörelseresultat regelbundet granskas av företagets högste verkställande beslutsfattare, och för vilken det finns fristående finansiell information. Företagets rapportering av rörelsesegment överensstämmer men den interna rapporteringen till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som bedömer rörelsesegmentets resultat och beslutar om fördelning av resurser. Företagets bedömning är att styrelsen utgör den högste verkställande beslutsfattaren.

Vacse har endast tillgångar i fastighetssegmentet Rättsväsende.

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. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

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 kontraktsdagen, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet.

Resultat från försäljning av fastighet redovisas som en värdeförändring och avser skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningsomkostnader och redovisat värde i senaste rapport med justering för nedlagda investeringar.

Vacse har inte gjort några fastighetsförsäljningar under åren 2013 och 2012

Utdelning och ränteintäkter
Utdelningsintäkter redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

Leasingavtal
Koncernens samtliga hyresavtal för uthyrning av lokaler är klassificerade som operationella leasingavtal med koncernen som leasegivare.

Låneutgifter
Låneutgifter som är direkt hänförbara till inköp, uppförande eller produktion av en tillgång som med nödvändighet tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning, inräknas i tillgångens anskaffningsvärde tills den tidpunkt då tillgången är färdigställd för dess avsedda användning eller försäljning. Ränteintäkter från tillfällig placering av upplånade medel för ovan beskriven tillgång dras av från de låneutgifter som får inräknas i tillgångens anskaffningsvärde.

Övriga låneutgifter redovisas i resultatet i den period de uppkommer.

Ersättningar till anställda
Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro m.m. samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner.

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 för när premien erläggs.

Skatter
Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

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 skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s.k. balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip

alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar redovisas inte om den temporära skillnaden uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av den tillgång eller skuld (som inte är ett rörelseförvärv) och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat.

Uppskjuten skatteskuld redovisas ej för skattepliktiga temporära skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, eftersom koncernen kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det är sannolikt att en sådan återföring inte kommer att ske inom överskådlig framtid.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras, baserat på de skattesatser (och skattelagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden
Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Förvaltningsfastigheter
Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa, snarare än för användning i eget företags verksamhet för produktion och tillhandahållande av varor, tjänster eller för administrativa ändamål samt försäljning i den löpande verksamheten. Samtliga av Vacse ägda fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Om koncernen påbörjar en investering i en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet.

Tillkommande utgifter aktiveras endast 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.

Se vidare not 9 avseende värderingsprinciper och värdeförändringar.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförbara 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. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

Avskrivningar på materiella tillgångar kostnadsförs så att tillgångens värde minskat med bedömt restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod som uppskattas till:

Inventarier	10 år

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

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 eventuella nettointäkten vid avyttringen och dess redovisade värde, redovisas i resultatet 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. Där det inte är möjligt att beräkna återvinningsvärdet för en enskild tillgång, beräknar koncernen återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången tillhör.

Återvinningsvärdet är det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången.

Om återvinningsvärdet för en tillgång (eller kassagenererande enhet) fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången (eller den kassagenererande enheten) ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning ska omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen.

Då en nedskrivning sedan återförs, ökar tillgångens (den kassagenererande enhetens) redovisade värde till det omvärderade återvinningsvärdet, men det förhöjda redovisade värdet får inte överstiga det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången (den kassagenererande enheten) under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

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 realiseras, 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 finns objektiva indikationer om att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning på grund av inträffade händelser. Exempel på sådana händelser är väsentlig försämrad finansiell ställning för motparten eller utebliven betalning av förfallna belopp.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som vid den efterföljande redovisningen inte värderas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas vid den initiala redovisningen till verkligt värde med tillägg respektive avdrag för transaktionskostnader. Finansiella tillgångar och finansiella skulder som vid den efterföljande redovisningen värderas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas vid den initiala redovisningen till verkligt värde. Vid den efterföljande redovisningen värderas finansiella instrument till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen enligt IAS 39.

Vid den initiala redovisningen kategoriseras en finansiell tillgång eller finansiell skuld i en av följande kategorier:

<u>Finansiella tillgångar</u>
° Verkligt värde via resultaträkningen
° Lånefordringar och kundfordringar
° Investeringar som hålles till förfall
° Finansiella tillgångar som kan säljas

<u>Finansiella skulder</u>
° Verkligt värde via resultaträkningen
° Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

<u>Finansiella instruments verkliga värde</u>

De finansiella tillgångarnas och finansiella skuldernas verkliga värden bestäms enligt följande:

Det verkliga värdet för finansiella tillgångar och skulder med standardvillkor som handlas på aktiv marknad bestäms med hänvisning till noterat marknadspris.

Det verkliga värdet på andra finansiella tillgångar och skulder bestäms enligt allmänt accepterade värderingsmodeller som baseras på information hämtad från observerbara aktuella marknadstransaktioner.

För samtliga finansiella tillgångar och skulder bedöms det redovisade värdet var en god approximation av dess verkliga värde, om inte annat särskilt anges i efterföljande noter.

Upplupet anskaffningsvärde
Med upplupet anskaffningsvärde avses det belopp till viket tillgången eller skulden initialt redovisades med avdrag för amorteringar, tillägg eller avdrag för ackumulerad periodisering enligt effektivräntemetoden av den initiala skillnaden mellan erhållet/betalat belopp och belopp att betala/erhålla på förfallodagen samt med avdrag för nedskrivningar.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder
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.

Likvida medel
Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål frö en obetydlig risk för värdeförändringar. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet. Kassamedel och banktillgodohavanden kategoriseras som ”Lånefordringar och kundfordringar” vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. På grund av att bankmedel är betalningsbara på anfordran motsvaras upplupet anskaffningsvärde till nominellt belopp. Kortfristiga placeringar kategoriseras som ”innehav för handel” och värderas till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen

Kundfordringar
Kundfordringar kategoriseras som ”Lånefordringar och kundfordringar” vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering. Avdrag görs för fordringar som bedöms som osäkra. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

Vacse har normalt inga kundfordringar då hyror betalas i förskott.

Leverantörsskulder
Leverantörsskulder kategoriseras som ”Övriga finansiella skulder” vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Skulder till kreditinstitut
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.

Derivatinstrument
Derivatinstrument redovisas i balansräkningen på kontraktsdagen och värderas till verkligt värde både initialt och vid efterföljande omvärderingar. Koncernen använder ränteswappar för att hantera ränterisk, vilka redovisas till verkligt värde via resultaträkningen.

Avsättningar
Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en

avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Kassaflöde
Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att netto resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs tillinvesterings- eller

finansieringsverksamhetens kassaflöden. Med likvida medel avses kassa och bank.

Moderbolagets redovisningsprinciper
Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 *Redovisning för juridiska personer.* Även av Rådet för finansiell rapporterings utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. 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.

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.

Ändrade redovisningsprinciper
Om inte annat anges nedan har moderbolagets redovisningsprinciper under 2013 förändrats i enlighet med vad som anges ovan för koncernen.

Dotterföretag
Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag. I koncernredovisningen redovisas transaktionsutgifter hänförliga till dotterföretag direkt i resultatet när dessa uppkommer.

Finansiella instrument
Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument och säkringsredovisning i IAS 39 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).

Finansiella garantier
Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak/främst/ av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne 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 i IAS 39. 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.

Anteciperade utdelningar
Anteciperad utdelning från dotterföretag redovisas i de fall moderföretaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderföretaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderföretaget publicerat sina finansiella rapporter.

NOT 2 INFORMATION OM ÖVERGÅNG TILL REDOVISNINGSPRINCIPER ENLIGT IFRS

Vacse AB har tidigare tillämpat Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Per den 31 december 2013 upprättar Vacse AB sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee, såsom de antagits av EU för tillämpning inom EU.

Övergångsdatum till IFRS har fastställts till den 1 januari 2011 vilket beslöts på extra bolagsstämma i Vacse AB den 24 oktober 2013. Övergången till IFRS redovisas i enlighet med IFRS 1 första gången IFRS. Huvudregeln i IFRS 1 kräver att ett bolag tillämpar samtliga IFRS standarder retroaktivt vid fastställandet av öppningsbalansen enligt IFRS. Vissa frivilliga undantag från den retroaktiva tillämpningen är dock tillåtna. Vacse AB tänker inte tillämpa dessa.

De nya redovisningsprinciperna har väsentlig effekt på två områden – förvaltningsfastigheter och finansiella instrument. Uppskjuten skatt blir en konsekvens av dessa två effekter.

Förvaltningsfastigheterna värderas till verkligt värde i balansräkningen med orealiserade värdeförändringar i resultaträkningen. Det medför att av- och nedskrivningar försvinner. Vacse har inte gjort några försäljningar under jämförelseåren varför begreppet vinster från fastighetsförsäljningar ej uppstått men skulle i så fall utgöras av skillnaden mellan försäljningspris och senast officiellt rapporterade verkligt värde, dvs. en realiserad värdeförändring.

Vacse AB hanterar ränterisk på portföljnivå och använder sig av räntederivat för att uppnå önskad ränteförfallostruktur. Räntederivat är ett finansiellt instrument som skall värderas till verkligt värde i balansräkningen medan, på det sätt Vacse AB hanterar ränterisker, värdeförändringar redovisas i resultaträkningen.

Nedan redovisas de nya redovisningsprincipernas effekt på jämförelseåren 2012 och 2011 för koncernen.

Resultaträkning – tidigare / nya redovisningsprinciper

Koncernen Belopp i tkr	2 012	2 011
Resultat tidigare redovisningsprinciper	-1 806	-1 716
Avskrivningar fastigheter	29 414	24 060
Vinst vid fastighetsförsäljning	-	-
Fastigheter realiserade värdeförändringar	-	-
Fastigheter orealiserade värdeförändringar	33 671	53 533
Derivat orealiserade värdeförändringar	-10 378	-61 782
Uppskjuten skatt	-10 648	-4 158
Resultat, nya redovisningsprinciper	**40 253**	**9 937**

Uppskjuten skatt år 2011 beräknad med 26,3% och 2012 med 22%.

På följande sidor redovisas Vacse AB:s omräknade Finansiella rapporter för 2011 och 2012 enligt IFRS. Vidare hänvisas till Not 1, Redovisningsprinciper vilka gäller även för åren 2011 och 2012

Övergång till IFRS, resultaträkning

Resultaträkning för koncernen åren 2012 och 2011 följer nedan utvisande: enligt tidigare redovisningsprinciper, effekt vid övergång till IFRS samt enligt IFRS.

Justeringar till IFRS:

- Återföring av bokförda avskrivningar i koncernens bokslut för åren 2012 och 2011 enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.
- Omklassificering av rörelsekostnader till central administration.
- Värdeförändring i verkligt värde avseende förvaltningsfastigheter och räntederivat.
- Skatteeffekt på ovanstående poster.

Koncernens resultaträkning

Belopp i tkr	2012 Tidigare redovisnings-principer	*Effekt vid övergång till IFRS*	2012 IFRS	2011 Tidigare redovisnings-principer	*Effekt vid övergång till IFRS*	2011 IFRS
Intäkter						
Hyresintäkter	132 997		132 997	115 696		115 696
Rörelsekostnader						
Driftskostnader	-7 720		-7 720	-6 853		-6 853
Fastighetsskötsel	-3 071		-3 071	-2 509		-2 509
Fastighetsskatt	-2 388		-2 388	-1 413		-1 413
Förvaltningskostnader	-1 017	919	-98	-1 684	882	-802
Externa arvoden	-1 085	1 085	0	-1 134	1 134	0
Personalkostnader	-170	170	0	-188	188	0
Avskrivningar byggnader,						0
byggnadsinventarier, mark	-29 414	29 414	0	-24 060	24 060	0
Avskrivningar inventarier	-4	4	0	-4	4	0
Summa kostnader	-44 869	31 592	-13 277	-37 845	26 268	-11 577
Bruttoresultat	**88 128**	**31 592**	**119 720**	**77 851**	**26 268**	**104 119**
Central adminstration	0	-2 178	-2 178	0	-2 208	-2 208
Rörelseresultat före värdeförändringar	**88 128**	**29 414**	**117 542**	**77 851**	**24 060**	**101 911**
Värdeförändringar						
Förvaltningsfastigheter	0	33 671	33 671	0	53 533	53 533
Räntederivat	0	-10 378	-10 378	0	-61 782	-61 782
Rörelseresultat	**88 128**	**52 707**	**140 835**	**77 851**	**15 811**	**93 662**
Finansiella intäkter och kostnader						
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1 028		1 028	1 742		1 742
Externa räntekostnader och likn. resultatposter	-32 787		-32 787	-18 865		-18 865
Räntekostnad delägare	-59 462		-59 462	-61 049		-61 049
Finansnetto	**-91 221**	**0**	**-91 221**	**-78 172**	**0**	**-78 172**
Resultat före skatt	**-3 093**	**52 707**	**49 614**	**-321**	**15 811**	**15 490**
Skatt på årets resultat	1 287	-10 647	-9 360	-1 395	-4 158	-5 553
Årets resultat	**-1 806**	**42 060**	**40 254**	**-1 716**	**11 653**	**9 937**
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	-1 806	42 060	40 254	-1 716	11 653	9 937

Övergång till IFRS, Finansiell ställning

Rapporter över finansiell ställning (Balansräkningar) för koncernen åren 2012 och 2011 i sammandrag följer på nedanstående sidor utvisande: enligt tidigare redovisningsprinciper, ingående effekt vid övergång till IFRS, årets effekt vid övergång till IFRS, omklassificering samt enligt IFRS

Justeringar till IFRS:

- Återföring av ackumulerade avskrivningar avseende förvaltningsfastigheter.
- Värdering av förvaltningsfastigheter och finansiella instrument till verkligt värde.
- Omklassificeringar.
- Uppskjutna skatter på ovanstående justeringar.

Koncernens balansräkning 2012

Belopp i tkr	2012 Tidigare redovisnings-principer	*Ingående effekt vid övergång till IFRS från 2011*	2012 års effekt vid övergång till IFRS	*Om-klassificering*	2012 IFRS
TILLGÅNGAR					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter		30 293	29 414	1 965 629	2 025 336
Byggnader	1 635 721			-1 635 721	0
Mark	94 899			-94 899	0
Fastighetsinventarier	147 805			-147 805	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		53 533	33 671	-87 204	0
Inventarier	11			-11	0
Materiella anläggningstillgångar				11	11
Långfristiga fordringar					0
Summa materiella anläggningstillgångar	**1 878 436**	**83 826**	**63 085**	**0**	**2 025 347**
Uppskjuten skattefordran	3 152		-3 152		
Omsättningstillgångar					
Kundfordringar	0				0
Övriga fordringar	1 914				1 914
Skattefordran	41				41
Förutbetalda kostnader					0
och upplupna intäkter	426				426
Likvida medel	0			96 353	96 353
Summa omsättningstillgångar	**2 381**	**0**	**0**	**96 353**	**98 734**
Kassa och bank	96 353			-96 353	0
SUMMA TILLGÅNGAR	**1 980 322**	**83 826**	**59 933**	**0**	**2 124 081**
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Aktiekapital (1000.000 st aktier à 1 kr)	1 000				1 000
Övrigt tillskjutet kapital		5 000			5 000
Balanserat resultat inkl årets resultat		11 246	39 222		50 468
Fria reserver	-1 031		1 031		0
Årets resultat	-1 806		1 806		0
Resultat enligt justeringar					
Summa eget kapital	**-1 837**	**16 246**	**42 059**	**0**	**56 468**
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	4 570		-4 570		0
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	830 000				830 000
Räntederivat		61 782	10 378		72 160
Uppskjutna skatteskulder		5 798	12 066		17 864
Skulder till aktieägare	1 094 000				1 094 000
Summa långfristiga skulder	**1 924 000**	**67 580**	**22 444**	**0**	**2 014 024**
Kortfristiga finansierings skulder					
Övriga räntebärande skulder	0				0
Kortfristiga rörelseskulder					
Leverantörsskuld	773				773
Skatteskuld	1 613				1 613
Övriga skulder	10 440				10 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 763				40 763
Summa kortfristiga skulder	**53 589**	**0**	**0**	**0**	**53 589**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**1 980 322**	**83 826**	**59 933**	**0**	**2 124 081**

Koncernens balansräkning 2011

Belopp i tkr	2011 Tidigare redovisnings-principer	*Ingående effekt vid övergång till IFRS från 2010*	2011 års effekt vid övergång till IFRS	*Om-klassificering*	2011 IFRS
TILLGÅNGAR					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter		6 233	24 060	1 961 307	1 991 600
Byggnader	1 652 574			-1 652 574	0
Mark	95 035			-95 035	0
Fastighetsinventarier	160 165			-160 165	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter			53 533	-53 533	0
Inventarier	15				15
Materiella anläggningstillgångar					0
Långfristiga fordringar					0
Summa materiella anläggningstillgångar	**1 907 789**	**6 233**	**77 593**	**0**	**1 991 615**
Uppskjuten skattefordran	0				0
Omsättningstillgångar					
Kundfordringar	0				0
Övriga fordringar	5 758				5 758
Skattefordran	41				41
Förutbetalda kostnader					0
och upplupna intäkter	256				256
Likvida medel				76 444	76 444
Summa omsättningstillgångar	**6 055**	**0**	**0**	**76 444**	**82 499**
Kassa och bank	76 444			-76 444	0
SUMMA TILLGÅNGAR	**1 990 288**	**6 233**	**77 593**	**0**	**2 074 114**
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Aktiekapital (1000.000 st aktier à 1 kr)	1 000				1 000
Övrigt tillskjutet kapital			5 000		5 000
Balanserat resultat inkl årets resultat		4 594	5 622		10 216
Fria reserver	685		-685		0
Årets resultat	-1 716		1 716		0
Resultat enligt justeringar					0
Summa eget kapital	**-31**	**4 594**	**11 653**	**0**	**16 216**
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	2 705		-2 705		0
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	830 000				830 000
Räntederivat			61 782		61 782
Uppskjutna skatteskulder		1 639	6 863		8 502
Skulder till aktieägare	1 094 000				1 094 000
Summa långfristiga skulder	**1 924 000**	**1 639**	**68 645**	**0**	**1 994 284**
Kortfristiga finansierings skulder					
Övriga räntebärande skulder	0				0
Kortfristiga rörelseskulder					
Leverantörsskuld	573				573
Skatteskuld	1 632				1 632
Övriga skulder	14 315				14 315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 094				47 094
Summa kortfristiga skulder	**63 614**	**0**	**0**	**0**	**63 614**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**1 990 288**	**6 233**	**77 593**	**0**	**2 074 114**

Nedan visas förändringar i eget kapital vid övergång till IFRS för åren 2010, 2011 och 2012

Belopp i tkr	Aktie-kapital	Tillskjutet kapital	Fria reserver	Årets resultat	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt
Utgående eget kapital enligt ÅR 2010-12-31	**1 000**		**4 928**	**-4 244**		**1 684**
Byte av redovisningsprincip IFRS						
Omklassificering		5 000	-4 928	4 244	-4 316	
återföring av avskrivning					6 233	6 233
Skatt dito					-1 638	-1 638
Ingående eget kapital 2011-01-01 enligt IFRS	**1 000**	**5 000**	**0**	**0**	**279**	**6 279**
Årets resultat					9 937	9 937
Årets övriga totalresultat					0	
Utdelning					0	
Utgående eget kapital 2011-12-31	**1 000**	**5 000**	**0**	**0**	**10 216**	**16 216**
Ingående eget kapital 2012-01-01	1 000	5 000	0	0	10 216	16 216
Årets resultat					40 253	40 253
Årets övriga totalresultat					0	
Utdelning					0	
Utgående eget kapital 2012-12-31	**1 000**	**5 000**	**0**	**0**	**50 468**	**56 468**

NOT 3 UPPGIFTER OM PERSONAL SAMT ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH REVISORER

Uppgifterna nedan är desamma för koncernen och moderbolaget. Dotterföretagen har inga anställda. Från den 1 maj 2013 har moderbolaget en VD anställd på kvartstid. Ömsesidig uppsägningstid är sex månader. Arbetsplikt föreligger och lön utgår under uppsägningstiden. Inget avgångsvederlag är avtalat.

Belopp i tkr	2013	2012
VD	305	0
Arvode till styrelseledamöter	150	130
Sociala avgifter mm	271	40
Summa kostnad	**726**	**170**
Revisionsarvode		
Revision	300	152
Andra uppdrag	156	11
Summa kostnad	**456**	**163**

NOT 4. OPERATIONELLA LEASINGAVTAL (HYRESINTÄKTER) – KONCERNEN SOM LEASEGIVARE

Koncernen har kommersiella hyresavtal avseende beståndet av förvaltningsfastigheter. Av koncernens åtta fastigheter är återstående löptid mellan 12 och 21 år. En nyförvärvad fastighet har en återstående hyrestid på 5,5 år. Bolagets bedömning är att detta hyresavtal kommer att förlängas. Inga hyresavtal förfaller inom den närmaste fem åren.

Förfallostruktur

	inom ett år	**1 – 5 år**	**senare är fem år**
Årshyra i mkr	216	1 075	2 483

NOT 5 FASTIGHETSFÖRVALTNINGENS KOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick 2013 till 22 261 tkr (13 277). Fastighetskostnaderna per kvm uppgick till 290 kr för år 2013 och till 289 kr för år 2012. I dessa belopp ingår såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll, och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration.

I driftskostnader ingår kostnader för bl a el, värme, vatten, fastighetsskötsel, renhållning, försäkringar, samt fastighetsspecifika marknadsföringskostnader. Merparten av drifts- kostnaderna vidaredebiteras hyresgästerna i form av tillägg till hyran.

Vacse har tecknat externa avtal om asset management och administration samt avseende facility management och underhåll.

NOT 6 CENTRALADMINISTRATION

Avser centrala kostnader för ekonomi och administration, upphandlade konsulttjänster och arvoden till styrelse. Vacse har inga egna anställda under 2012. Från och med den 1 maj 2013 har Vacse en anställd VD på kvartstid.

NOT 7 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Belopp i tkr	2013	2012
Ränteintäkter	793	1 028
Externa räntekostnader	-32 512	-32 787
Räntekostnader från vissa ägare avseende brygglån	-11 027	0
Räntekostnader till ägare	-75 877	-59 462
Summa	**-118 623**	**-91 221**

Samtliga finansiella intäkter avser finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde. Av de finansiella kostnaderna avser 15 371 tkr (7 710) finansiella instrument som värderas till verkligt värde (ränteswapar).

NOT 8 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Belopp i tkr	2013	2012
Aktuell skattekostnad	-299	0
Uppskjuten skatt	-30 661	-9 360
	-30 960	**-9 360**
Avstämning effektiv skatt		
Resultat före skatt	129 810	49 614
Skatt enligt gällande skattesats 22% (26,3%)	-28 558	-13 048
Övrigt	-598	197
Effekt av ändrad skattesats		3 491
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande förändring av uppskjuten skatt	-1 804	-
Skatt	**-30 960**	**-9 360**

NOT 9 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheterna redovisas enligt verkligt värdemetod (IAS 40)

År 2013 Belopp i tkr	Fastigheter Förvärv (+) Avyttringar (-)	Fastigheter ägda hela året	Totalt 2013
Ingående verkligt värde		2 025 336	2 025 336
Investeringar avseende tillkommande utgifter efter förvärv			
Aktiverade ränteutgifter		-	-
Förvärv (+)	1 201 198	-	1 201 198
Avyttringar (-)		-	-
Orealiserade värdeförändringar	18 102	1 900	20 002
Utgående verkligt värde	**1 219 300**	**2 027 236**	**3 246 535**

År 2012 Belopp i tkr	Fastigheter Förvärv (+) Avyttringar (-)	Fastigheter ägda hela året	Totalt 2012
Ingående verkligt värde		1 991 600	1 991 600
Investeringar avseende tillkommande utgifter efter förvärv		65	65
Aktiverade ränteutgifter		-	-
Förvärv (+)		-	-
Avyttringar (-)		-	-
Orealiserade värdeförändringar		33 671	33 671
Utgående verkligt värde		**2 025 336**	**2 025 336**

Värdering
Förvaltningsfastigheter, vilka vid förvärvet redovisas till anskaffningsvärde inklusive till förvärvet direkt hänförbara utgifter, har upptagits till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Verkligt värde har fastställts genom en intern värderingsmodell. Värderingsmodellen bygger på en värdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar med differentierade marknadsmässiga avkastningskrav per fastighet, beroende på bland annat läge, ändamål, skick och standard.

Vacse redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och har per den 31 december 2013 och 31 december 2012 internt värderat samtliga fastigheter. Värderingen har genomförts på ett enhetligt sätt och baserats på en 10-årig kassaflödesmodell, som översiktligt beskrivits ovan. Utgångspunkten för värderingen har varit en individuell bedömning för varje fastighet av dels den framtida intjäningsförmågan, dels marknadens avkastningskrav. För att säkerställa den interna värderingen görs även extern värdering på hela beståndet.

Hänsyn har även tagits till olika fastighetstyper, teknisk standard och byggnadskonstruktion. Avkastningskraven som används vid värderingen varierar mellan olika regioner. Informationen avstäms med värderings- och rådgivningsföretag.

Vacses mål att skapa en långsiktigt uthållig avkastning utgår från ett internt krav på grundavkastning med hänsyn tagen till inflation, skattekostnader, fastigheternas läge och byggnadsår samt normala framtida underhållskostnader som sammantaget förväntas resultera i en avkastning inom ett intervall om 5-10%.

Driftsnettot baseras på marknadsanpassade hyresintäkter. Hyresintäkterna marknadsanpassas genom att befintliga hyror justeras med nytecknade och omförhandlade hyresavtal samt med hänsyn till förväntad hyresutveckling.

Värdeförändring
Värdeförändring redovisas i resultaträkningen och består 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.

Någon fastighet har ej sålts under 2013 eller 2012. För den händelse fastighet som sålts under året skulle i så fall beräknas orealiserad värdeförändring utifrån värdering vid senaste kvartalsrapport före försäljning jämfört med värdering vid utgången av föregående år, med justering för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. Hur den realiserade värdeförändringen beräknas framgår av redovisningsprinciperna för ”intäkter från fastighetsförsäljningar”.

Fastighetsbeståndets värde
Den interna värderingen visar ett verkligt värde om 3 246 Mkr (2 025). Värdeförändringen på förvärvade fastigheter under 2013 uppgår till 18 Mkr och för fastigheter ägda vid årets ingång uppgår till 2 Mkr.

Av nedanstående tabell framgår verkligt värde fördelat per fastighetssegment.

Segment Rättsväsende

Belopp i tkr	Polishuset Malmö Vevaxeln 8	Häktet Sollentuna Tabellen 4	Tingsrätten Sollentuna Tabellen 3	Hovrätten Malmö Flundran	Polishuset Kalmar Tvättbjörnen 1	Polishuset Västervik Mimer 3	Tingsrätten Falun Kullen 1	Polishuset Södertälje Mörten 3	Summa fastigheter
Fastighetens yta, kvm	17 200	19 070	9 656	10 837	11 173	3 857	5 240	8 800	85 833
Totala taxeringvärden	152 600	special-fastighet	153 800	196 000	121 600	40 300	26 278	5 000	695 578
Sammanlagt värde enligt intern värdering 2013									3 246 535
Sammanlagt värde enligt internvärdering 2012									2 025 335
Förändring									1 221 200
Varav förvärv (förvärvspris +/- skillnad värdering 2013)									1 219 300
varav fastigheter ägda 2012-12-31 (+/- skillnad värdering 2013)									1 900
Hyra/kvm år 2013									2 521
Hyra/kvm år 2012									3 002

NOT 10 FINANSIELLA INSTRUMENT

Upplysningar om verkliga värden, finansiella instrument

Vacse är främst exponerad 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. Upplåning sker normalt med kort räntebindning och för att uppnå önskad räntebindningsstruktur används ränteswapar.

Derivatinstrument används endast i riskminimerande syfte och ska vara kopplade till en underliggande exponering. Koncernen har för närvarande derivatinstrument som redovisas i kategorin finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Säkringsredovisning tillämpas ej.

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. Större finansieringslösningar och derivataffärer ska godkännas av styrelsens ordförande och styrelsen informeras vid varje styrelsemöte om finansiella frågor.

Överskottslikviditet, som inte används till amortering, får endast placeras i instrument med hög likviditet och låg risk.

	Derivat 1)		Kund- och lånefordringar		Övriga finansiella skulder		Icke finansiella poster		Summa redovisat värde	
Belopp i tkr	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Finansiella instrument som ingår i den finansiella nettoskulden										
Kortfristiga fordringar			1 526				3 749	2 381	5 275	2 381
Likvida medel			55 052	96 353					55 052	96 353
Långfristiga skulder	2 278	72 160			830 000	830 000	43 995	17 863	876 273	920 023
Brygglån					812 673				812 673	
Långfristiga skulder ägare					1 394 000	1 094 000			1 394 000	1 094 000
Kortfristiga skulder					1 329	773	67 277	52 816	68 606	53 589

1) Poster värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Verkligt värde överensstämmer med redovisat värde. Verkligt värde för samtliga instrument som ha värderats till verkligt värde i balansräkningen är hänförliga till nivå 2, det vill säga; värdet har beräknats baserat på officiella marknadsnoteringar.

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.

Vacses externa upplåning uppgick per den 31 december 2013 till 830 mkr. Bolaget har betryggande marginaler till kreditgivarnas restriktioner (covenants) avseende låneavtalen.

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.

Koncernen är begränsat exponerad för kreditrisker.

Förluster på kund-/hyresfordringar uppstår när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Riskerna begränsas genom att Vacse medvetet har valt hyresgäster i offentlig verksamhet avseende rättsväsendet.

Exponeringar avseende finansiella derivatavtal begränsas genom att koncernen som policy endast ingår sådana avtal med stora finansiella institut med hög rating och där bolaget har långsiktiga relationer. Dessutom finns ramavtal med dessa institut om kvittning av olika derivatavtal, som ytterligare minskar kreditriskexponeringen.

Ränteswappar
Räntederivat utgör en finansiell tillgång eller skuld som värderas till verkligt värde med värdeförändringar via resultaträkningen.

För att hantera exponering mot fluktuationer i marknadsräntan i enlighet med beslutad finanspolicy har Vacse ingått räntederivatavtal. Vid användning av räntederivat kan det uppstå värdeförändringar beroende på främst förändringar av marknadsräntan. Räntederivat redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde på affärsdag, där absoluta merparten avser byte av ränteflöden innebärande ett anskaffningsvärde om noll, och värderas därefter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen.

För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, innebärande att verkligt värde har fastställts enligt nivå 2, IFRS 7 punkt 27a. Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde, instrument med optionsinslag värderas till aktuellt återköpspris vilket erhålles från respektive motpart.

Värdeförändringar kan vara såväl realiserade som orealiserade. Realiserade värdeförändringar avser lösta räntederivatavtal och utgör skillnaden mellan åsatt pris vid inlösen och redovisat värde enligt senaste kvartalsrapport. Orealiserade värdeförändringar avser den värdeförändring som uppstått under perioden på de räntederivatavtal Vacse hade vid utgången av perioden. Värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående år, alternativt anskaffningsvärdet om räntederivatavtal ingåtts under året.

För att fastställa verkligt värde används balansdagens kurs.

Verkligt värde, ränteswappar

2013 Förfalloår	Rörlig ränta, %1)	Fast ränta, %	Nominellt belopp, tkr	Verkligt värde, tkr
2021	1,9	4,1	500 000	-33 912
2031	1,1	2,4	330 000	31 634
			830 000	**-2 278**

2012 Förfalloår	Rörlig ränta, %1)	Fast ränta, %	Nominellt belopp, tkr	Verkligt värde, tkr
2021	1,9	4,1	500 000	-64 858
2031	1,5	2,4	330 000	-7 302
			830 000	**-72 160**

1) Räntevillkor är 3 mån Stibor. Räntebetalning sker kvartalsvis

NOT 11 EGET KAPITAL

Aktiekapital

Aktiekapitalet var per 31 december 2013 fördelat på 1 000 000 registrerade aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 5 kronor per aktie. Aktiekapitalet ökades med 4 000 000 kr på extra bolagsstämma den 24 oktober 2013 med ökning av kvotvärdet från 1 krona till 5 kronor. Samtliga aktier är fullt betalda.

Det förekommer inga restriktioner vad avser utdelning eller andra typer av återbetalning. Några potentiella aktier (t ex 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 villlkorat aktieägartillskott.

Balanserad vinst

Balanserad vinst avser intjänade vinstmedel i koncernen.

Kapitalhantering

Styrelsen har inte föreslagit utdelning vare sig för räkenskapsåret 2013 eller 2012.

Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i Aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman. Beloppet redovisas som skuld först då årsstämman har beslutat om utdelning.

NOT 12 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Belopp i tkr	2013	Snittränta	2012	Snittränta
Långfristiga skulder				
Banklån	830 000	3,92%	830 000	3,95%
Lån från ägare	1 394 000	5,54%	1 094 000	5,44%
Summa	**2 224 000**		**1 924 000**	
Kortfristiga lån				
Banklån	-		-	
Bryggglån från vissa ägare	812 673	2,71%	-	
Lån från ägare	-		-	
Summa	**812 673**		**-**	
Beviljad checkräkningskredit	-		-	
Lånelöften	-		-	

Upptagna banklån har säkerställts med pantbrev i fastigheter, aktier i dotterföretag, bankkonton för hyresinbetalningar samt rättigheter avseende försäkring i fastighet kompletterat med covenants avseende belånings- och räntetäckningsgrad.

NOT 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Belopp i tkr	2013	2012
Upplupna utgiftsräntor	20 913	2 648
Förskottsbetalda hyror	33 554	34 459
Övriga interimsskulder	2 270	3 656
Summa	**56 737**	**40 763**

NOT 14 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Belopp i tkr	2013	2012
Aktier i dotterföretag	150 202	121 184
Pantbrev	1 500	1 500
Hyreskonton	37 686	73 403
Rättigheter avseende försäkring i fastighet	x	x
Ställda som säkerhet för skulder till kreditinstitut	x	x
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

NOT 15 NÄRSTÅENDE

Vacse AB står inte under ett bestämmande inflytande från någon av Vacses ägare. Inga andra transaktioner har skett med ägarna än inbetalning av aktiekapital, vid bolagets grundande, villkorat aktieägartillskott ägarlån och bryggglån från vissa aktieägare samt erlagda räntebetalningar.

NOT 16 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN 31 DECEMBER 2013

I mars tecknades avtal att från Kungsleden koncernen förvärva fastigheten Visborg 1:15 i Visby som förhyrs av Gotlands kommun. Köpeskillingen beräknas bli omkring 400 mkr och finansieras av Vacses ägare med 40% och resterande extern finansiering. Tillträde beräknas ske under våren 2013.

För att stärka det egna kapitalet i koncernen har aktieägarna beslutat att omvandla 100 Mkr, per den 31 mars 2013, av aktieägarlån på totalt 1 394 Mkr till ett ovillkorat aktieägartillskott.

NOT 17 RÄNTEINTÄKTER OCH RÄNTEKOSTNADER

1 januari - 31 december Belopp i kr	2013	2012
Ränteintäkter		
Från dotterföretag	60 370 930	38 529 222
Externt	550 707	494 891
Summa	**60 921 637**	**39 024 113**
Räntekostnader		
Räntekostnader till dotterföretag	-255 181	
Räntekostnader till aktieägare	-75 877 017	-59 461 937
Räntekostnader brygglån, ägare	-11 026 925	
Räntekostnader till övriga	-15 371 152	-7 710 292
Summa	**-102 530 275**	**-67 172 229**

NOT 18 KONCERNBIDRAG TILL OCH FRÅN DOTTERFÖRETAG

1 januari - 31 december Belopp i kr	2013	2012
Koncernbidrag från/till Vacse Tingsrätten AB	5 160 000	-2 550 000
Koncernbidrag från Vacse Häktet AB	27 760 000	11 200 000
Koncernbidrag från Vacse Polishuset AB	9 870 000	5 900 000
Summa	**42 790 000**	**14 550 000**

NOT 19 ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR, INVENTARIER

Belopp i kr	2013	2012
Inventarier		
Ingående ansakffningsvärde	18 828	18 828
Årets anskaffningar	-	-
Ackumulerade avskrivningar	-7 532	-3 766
Årets avskrivning	-3 765	-3 766
Bokfört värde	**7 531**	**11 296**

NOT 20 AKTIER I DOTTERFÖRETAG

Bolag		Org. nr.	Säte	Ägar andel %	Antal andelar	2013-12-31 Bokfört värde	2012-12-31 Bokfört värde
Vacse Häktet AB	1)	556742-6787	Stockholm	100	1 000	278 089 000	253 089 000
Vacse Polishuset AB	2)	556659-9808	Stockholm	100	1 000	117 381 000	102 381 000
Vacse Tingshuset AB		556866-3891	Stockholm	100	500	280 000	280 000
Vacse komplementär AB		556866-2695	Stockholm	100	500	50 000	50 000
Vacse Hovrättstorget AB	3)	556690-0659	Malmö	100	1 000	155 500 128	-
Vacse Kalmar AB	3)	556659-5392	Kalmar	100	1 000	107 770 019	-
Vacse Västervik AB	3)	556716-5187	Västervik	100	10 000	35 041 062	-
Vacse Stadsparken AB	3)	556549-9984	Falun	100	1 000	66 987 568	-
Vacse Södertälje AB	3)	556813-9181	Södertälje	100	1 000	50 495 000	-
						811 593 777	**355 800 000**

1) Uppskriven 2013 med 25 000 000 kr
2) Uppskriven 2013 med 15 000 000 kr
3) Förvärvade under 2013

NOT 21 FORDRINGAR PÅ DOTTERFÖRETAG

Långfristiga fordringar dotterbolag

Belopp i kr	2013	2012
Vacse Häktet AB	443 659 215	457 389 841
Vacse Polishuset AB	142 706 411	152 235 311
Vacse Tingshuset AB	87 341 986	101 588 946
Vacse komplementär AB	158 256	149 843
Vacse Hovrättstorget AB	200 961 747	-
Vacse Kalmar AB	178 607 037	-
Vacse Västervik AB	78 117 505	-
Vacse Stadsparken AB	76 334 976	-
Vacse Södertälje AB	251 651 374	-
Summa	**1 459 538 507**	**711 363 941**

Kortfristiga fordringar dotterbolag

Belopp i kr	2013	2012
Kundfordringar dotterbolag	3 415	718 152
Anteciperad utdelning från Vacse Polishuset AB	-	4 400 000
Anteciperad utdelning från Vacse Häktet AB	-	11 700 000
Anteciperad utdelning, Vacse Hovrättstorget AB	1 450 000	-
Anteciperad utdelning, Vacse Stadsparken AB	1 800 000	-
Summa	**3 253 415**	**16 818 152**

NOT 22 SKULDER

Belopp i kr	2013	2012
Långfristiga skulder till aktieägare > 5 år	1 394 000 000	1 094 000 000
Skuld till koncernbolag		
Skuld till Vacse Tingshuset AB	230 000	2 780 000

NOT 23 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Belopp i kr	2013	2012
Upplupna utgiftsräntor	19 524 684	1 100 144
Övriga interimsskulder	947 131	1 125 130
	20 471 815	**2 225 274**

NOT 24 MODERBOLAGETS EGNA KAPITAL

Belopp i kr	2012	Förändring	2013
Bundet			
Aktiekapital	1 000 000	4 000 000	5 000 000
Uppskrivningsfond		36 000 000	36 000 000
Fritt			
Balanserat resultat	4 486 254	2 182 918	6 669 172
Vinstdisposition enlig årsstämma	2 182 918	-2 182 918	
Årets resultat			2 969 269
Belopp vid årets utgång	**7 669 172**	**40 000 000**	**50 638 441**

Bundna fonder
Bundna fonder får inte minskas genom vinstutdelning.

Uppskrivningsfond
Vid en uppskrivning av en materiell eller finansiell anläggningstillgång avsätts uppskrivningsbeloppet till en uppskrivningsfond.

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 rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat.

Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 8 april 2014

Eddie Dahlberg
Ordförande

Ossie Everum
Verkställande direktör

Björn Armfelt

Frans Kempe

Henrik Lindekrantz

Claes Westlin

Jan Åhlander

Vår revisionsberättelse har lämnats den

KPMG AB

Joakim Thilstedt
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Vacse AB (publ.), organisationsnummer 556788-5883

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen
Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Vacse AB (publ.) för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktig-heter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Uttalanden
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 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar
Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Vacse AB (publ.) för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Stockholm den 14 april 2014

KPMG AB

Joakim Thilstedt

Auktoriserad revisor

ADRESSER

Vacse AB (publ)

Organisationsnummer: 556788-5883

Styrelsen har sitt säte i Stockholm

Postadress:

c/o Skanska Sverige AB

112 74 Stockholm

Besöksadress:

Norrlandsgatan 16

111 43 Stockholm

Hemsida och e-postadress:

www.vacse.se

info@vacse.se

Vacse AB (Publ)
Organisationsnummer 556788-5883