VACSE

ÅRSREDOVISNING 15

Innehåll

Året 2015 i korthet 3
Vd har ordet 4

INLEDNING

Vacse i sammandrag 8
Det här är Vacse 10
Strategi och mål 12

VERKSAMHETEN

Hyresgästen i fokus 15
Fastighetsinnehav 20
Pågående byggprojekt 25

FINANS

Finansiering 28
Skatt 29
Risk och känslighet 30
Moderbolaget 32

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Vårt hållbarhetsarbete 34
Miljö 35
Medarbetare 38

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrningsrapport 41
Ägare 44
Styrelse och revisorer 44
Ledning 45
Händelser efter årets utgång 45
Framtida utveckling 46
Vinstdisposition 46

FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernens resultaträkning 48
Koncernens balansräkning 49
Koncernens förändring av eget kapital 50
Koncernens kassaflödesanalys 51
Moderbolagets resultaträkning 52
Moderbolagets balansräkning 53
Moderbolagets förändring av eget kapital 54
Moderbolagets kassaflödesanalys 55
Noter 56
Revisionsberättelse 82
Flerårsöversikt och nyckeltal 84
Definitioner 85
Adresser 86

VISION

Vacse ska vara den främsta nischade aktören inom segmentet samhälls-fastigheter.

AFFÄRSIDÉ

En långsiktig fastighetsägare av samhällsfastigheter.

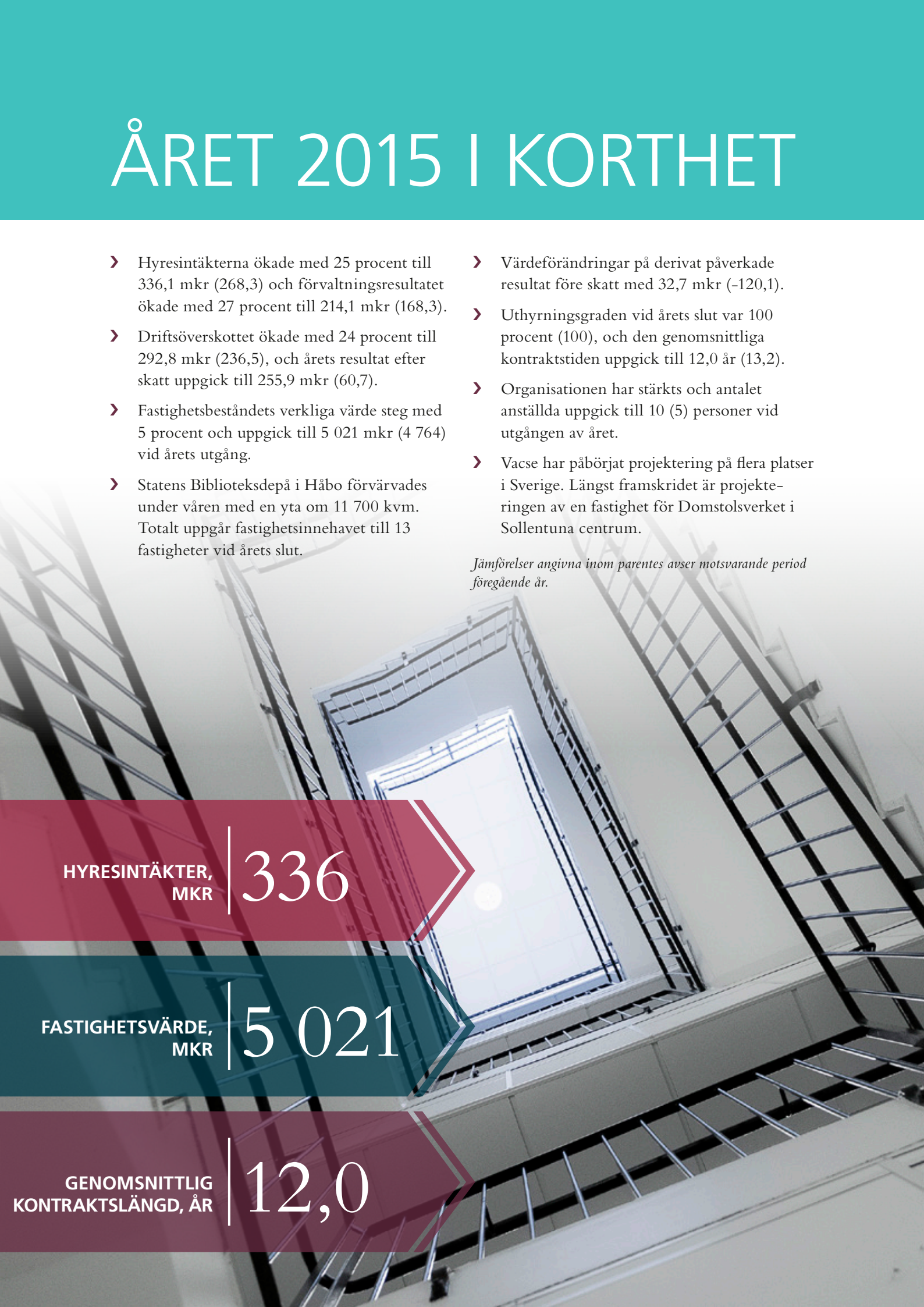
MOTTO

En mänskligare värd.

ÅRET 2015 I KORTHET

- Hyresintäkterna ökade med 25 procent till 336,1 mkr (268,3) och förvaltningsresultatet ökade med 27 procent till 214,1 mkr (168,3).
- Driftsöverskottet ökade med 24 procent till 292,8 mkr (236,5), och årets resultat efter skatt uppgick till 255,9 mkr (60,7).
- Fastighetsbeståndets verkliga värde steg med 5 procent och uppgick till 5 021 mkr (4 764) vid årets utgång.
- Statens Biblioteksdepå i Håbo förvärvades under våren med en yta om 11 700 kvm. Totalt uppgår fastighetsinnehavet till 13 fastigheter vid årets slut.
- Värdeförändringar på derivat påverkade resultat före skatt med 32,7 mkr (-120,1).
- Uthyrningsgraden vid årets slut var 100 procent (100), och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 12,0 år (13,2).
- Organisationen har stärkts och antalet anställda uppgick till 10 (5) personer vid utgången av året.
- Vacse har påbörjat projektering på flera platser i Sverige. Längst framskridet är projekteringen av en fastighet för Domstolsverket i Sollentuna centrum.

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.



HYRESINTÄKTER, MKR 336

FASTIGHETSVÄRDE, MKR 5 021

GENOMSNITTLIG KONTRAKTSLÄNGD, ÅR 12,0

Vd har ordet

RUM FÖR FRAMTIDEN

2015 blev ett historiskt år för Vacse. Vi gav, återigen, hundra procent för att utveckla bolaget samtidigt som vi också ökade personalstyrkan med lika mycket, från fem medarbetare till tio. Med utökad kompetens i huset kan vi utveckla våra fastigheter ute på fältet. 2015 var även året då miljöarbetet hamnade högt upp på agendan. Egentligen är det helt naturligt, att tänka långsiktigt är den viktigaste delen av vår strategi.

Det är nu sex år sedan jag själv var med om att grunda Vacse. Sex år är en lång tid, och ordet ”långsiktighet” var en del i bolagets plan redan då. Vår nisch är att äga kvalitetsfastigheter med offentliga hyresgäster som har långa hyresrelationer.

LÅNGSIKTIGHET LÖNAR SIG

Långsiktighet är ett begrepp som sitter i väggarna, både hos våra kunder och på huvudkontoret. Styrkan med Vacse är att vi har en långsiktig ägarhorisont. Det gör att vi kan kosta på oss att lyssna på våra hyresgäster och se till att de är nöjda. Vi ska äga länge, helt enkelt. Husen ska därför fungera bra i många år och vara till hyresgästernas belåtenhet. Då stannar de också länge.

HUNDRA PROCENT STARKARE

Att vi arbetar hundra procent har alltid varit en del av vårt framgångsrecept. I år har vi dessutom utökat organisationen med exakt det

– hundra procent. Vi har gått från fem anställda till tio, merparten anställdes under hösten.

För att stärka organisationen har vi plockat hem flera tjänster som vi tidigare hade externt, däribland ekonomi och fastighetsförvaltning. Organisationen är nu mer komplett.

MEDARBETARNA ÄR MOTORN

Framgångsrika företag jämförs gärna med motorer, och under 2015 har vi fokuserat på att trimma medarbetarna, att få kuggarna att smidigt växla in i varandra och att ge en gemensam styrka till bolaget.

Trygghet har alltid varit ett ledord hos Vacse. Med den nya organisationen kan vi tryggt konstatera att vi får ett bättre grepp om vad som händer i bolaget. Tidigare var arbetsuppgifterna utspridda, såväl organisatoriskt som geografiskt och nu när de är mer samlade får bolaget en samlad kraft.

Fastighetsförvaltningen sköts nu internt, medan den praktiska fastighetsskötseln fortfarande är extern. Det är smidigt att servicen ute på fältet är kvar utanför huset, nära kunderna. Däremot stärker det Vacse att själva fastighetsutvecklingen i större utsträckning sker internt. Utmaningen har bestått i att få allt – och alla – på plats. Men vi bygger organisationen såsom vi bygger fastigheter, den viktigaste byggstenen är alltid långsiktighet.

FÖRVALTA, FÖRÄDLA, FÖRSTÄRKA

Så här i slutet av året är det extra trevligt att notera att vi fått positiva reaktioner från våra hyresgäster. Inte så konstigt egentligen. Omorganisationen gagnar ju även dem eftersom beslutsprocesserna går snabbare.

Den stora förändringen – eller ska jag säga förädlingen – är att förvaltningen fått en tydligare direktrelation med hyresgästerna. Det har stärkt samarbetet. Tidigare gick vi via ombud, idag tar vi själva hand om hyresgästen på flera plan. Det finns en trygghet även i det, också för hyresgästen.

ÖKAR VIA FÖRVÄRV

Under året har vi arbetat med flera förvärvsprojekt både vad avser befintliga objekt och objekt under uppförande. Ett objekt som förvärvats under 2015 är Kungliga bibliotekets depå i Håbo, nordväst om Stockholm. Ett intressant objekt där det förvaras värdefull kulturhistoria, bland annat dagstidningar från mitten av 1800-talet. Enheten i Håbo kräver speciella insatser för att vården av de 14 hyllmilen material ska kunna skötas på ett tillfredsställande sätt.

ÖKAR VIA PROJEKTUTVECKLING

Ett konkret exempel på hur långsiktigheten har påverkat verksamheten och uppbyggnaden av Vacses portfölj är arbetet med projektutveckling. Från att ha varit ett marginellt inslag i verksamheten utgör nu fastighetsutveckling genom olika projekt tillsammans med hyresgästerna en väsentlig del av tillväxten av fastighetsbeståndet. Projektutveckling tar tid. Från det ett behov har identifierats till att en byggnad står klar för inflyttt kan det ta 7-10 år.

I drygt tre års tid har vi arbetat med förberedelserna av en utbyggnad av Attunda tingsrätt i Sollentuna. Det har givit gott resultat. I november träffade Vacse avtal med kommunen om förvärv av mark för uppförande av en ny byggnad om cirka 15 000 kvm BTA i vilken Domstolsverket ska hyra omkring 2/3 av ytan.

LÅNGSIKTIGHET – VÅR IDENTITET

Vacse andas långsiktighet. Det syns i vår affärsidé – att ge rum åt offentliga hyresgäster som själva ofta står för just långsiktighet.

Vårt fokus på hög kvalitet är också en del i det. Precis som vår ägarvy, vi har ingen planerad exit. Vi betonar ”gäst” i hyresgäst, någon vi tar hand om och vill ska trivas, mer som en

partner än som en motpart. Och det har också givit resultat. Uthyrningsgraden vid årets slut var hundra procent, och den genomsnittliga kontraktstiden 12 år.

NATUREN NATURLIGTVIS

Ett led i strategin att verka över tid är vårt fokus på miljön. Vid nyproduktion eftersträvar vi alltid miljöcertifiering, på hög nivå. För befintligt bestånd optimeras lokalerna, framför allt energiförbrukningen.

I det här arbetet är det tryggt att vi stärkt kompetensen internt. Då blir det enklare att sätta miljöarbetet under lupp. Vi har bland annat halverat energikostnaderna i domstolen i Falun. Inte nog med att Moder Jord blev gladare, även hyresgästen upplevde en bättre ventilation.

SPANING FÖR 2016

Domstolsverket och polisen vill utveckla sina lokaler med tillbyggnader. Vi har upphandlat arkitekter och tekniska konsulter. Polismyndigheten har blivit en av Vacses viktigaste hyresgäster. Det har föranlett oss att välja just Polisen som tema för denna årsredovisning – vi vill visa att vi arbetar nära en viktig hyresgäst med högt ställda krav.

Under 2016 fortsätter vi att fokuserar på våra utvecklingsprojekt som vi ser öka betydligt i omfattning. Parallellt har vi blivit inbjudna till ett antal anbudstävlingar för nya byggen.

LOGOTYPEN SÄGER ALLT

Slutligen, många har frågat om vår logotyp. Vad föreställer den? Om du tittar riktigt noga kan du se grundarnas initialer skymta i det grafiska mönstret som tillsammans bygger samman små enheter – eller storslagna rum för framtiden, om man så vill. Dessutom bildar logotypen bilden av en diamant – som en blinkning till naturen och något som verkligen tål tidens tand och bara blir värdefullare med åren, om du slipar den rätt. Långsiktighet, var ordet.

Ossie Everum

INLEDNING

Vacse i sammandrag..... 8
Det här är Vacse..... 10
Strategi och mål 12

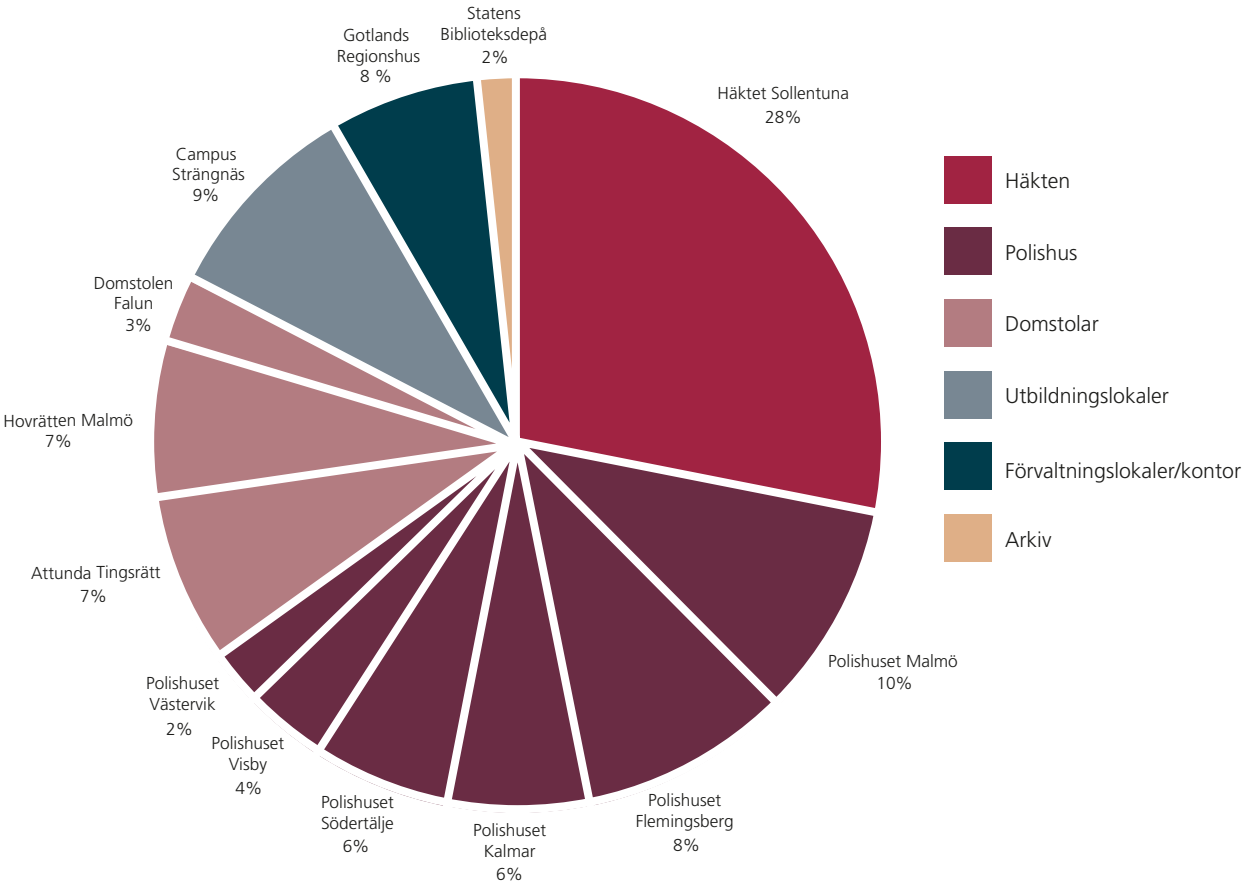
Vacse på studiebesök i Södertälje.

Inspektion av sedumtak.

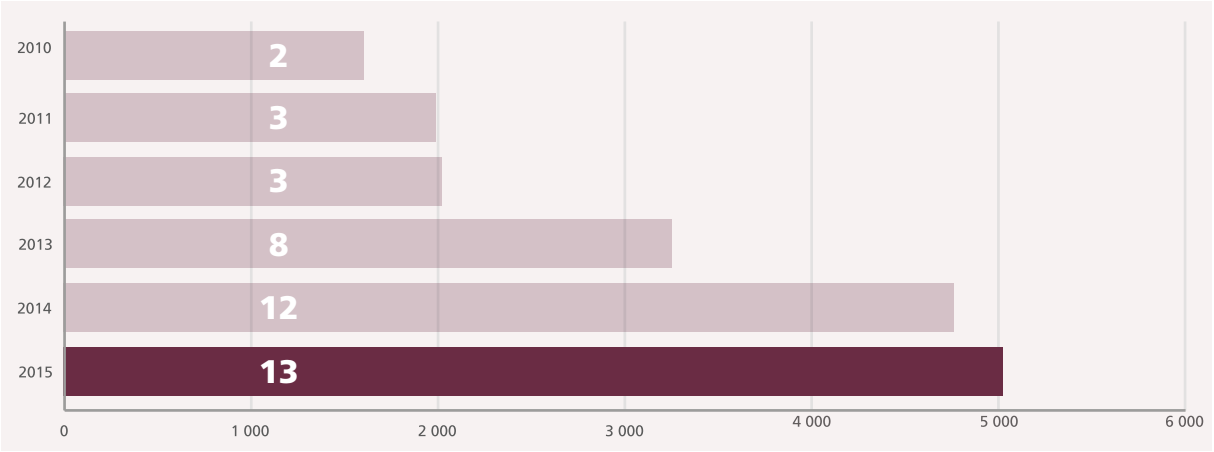
VACSE I SAMMANDRAG

EKONOMI I KORTHET (TKR)	2015	2014	2013	2012
NETTOOMSÄTTNING	336 067	268 264	186 576	132 997
DRIFTNETTO	292 777	236 528	164 315	119 720
VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER	169 750	116 276	20 002	33 671
FÖRVALTNINGSRESULTAT	214 146	168 304	115 803	85 783
ÅRETS REDOVISADE RESULTAT	255 909	60 728	98 850	40 253
FÖRVÄRV AV OCH INVESTERING I FASTIGHETER	94 567	1 400 689	1 201 198	-
VERKLIGT VÄRDE FASTIGHETER	5 021 000	4 763 500	3 246 535	2 025 336
HYRESVAKANSGRAD	0%	0%	0%	0%
BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER	49%	52%	49%	36%
RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR	4,4	3,9	3,7	3,7

VACSES FASTIGHETER UTIFRÅN MARKNADSVÄRDE



FASTIGHETSVÄRDE (MKR) SAMT ANTAL FASTIGHETER



Vacses styrka, från vänster: Ossie Everum, Sara Jägermo, Christian Haglund, Jennifer Ström, Linda Åhlin Erikson, Henrik Lindekrantz, Daniel Bäckström, Helene Gunnarsson, Jenny Sjöblom, Lena Steen.

DET HÄR ÄR VACSE

Bolagets firma är Vacse AB (publ) (”Vacse”) och organisationsnummer är 556788-5883. Styrelsen 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 Volvo, Apoteket, Atlas Copco, Stora Enso, Sandvik, Skanska och Ericsson. Långa hyreskontrakt med offentliga hyresgäster stämmer väl överens med stiftelsernas vilja till långsiktig, förutsägbar och trygg avkastning. Namnet Vacse tillkom genom initialerna på ägarna. Bolaget har vuxit kontinuerligt och innehavet vid utgången av 2015 uppgick till 13 fastigheter, samtliga med offentliga hyresgäster. Vacse är idag bland de största renodlade aktörerna inom segmentet samhällsfastigheter.

AFFÄRSIDÉ, MÅL OCH STRATEGI

Vacses affärsidé är att vara en långsiktig fastighetsägare till objekt med offentliga hyresgäster. I de fastigheter som Vacse äger bedrivs publik verksamhet av skiftande slag. Vacse strävar efter att vara en förtroendeingivande ägare och en

finansiellt stabil partner samt att skapa värden genom långsiktiga relationer med hyresgäster, projektutvecklare och byggbolag. Genom nära relationer med hyresgäster och en stor förståelse för hyresgästernas speciella behov kan Vacse äga, utveckla och förvalta fastigheter med en lång ägarhorisont.

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

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

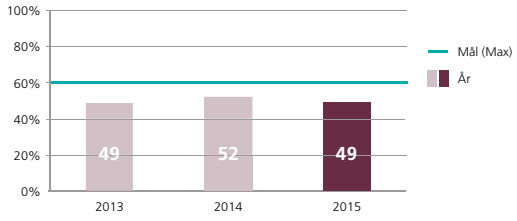
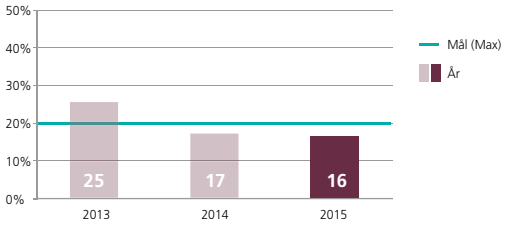
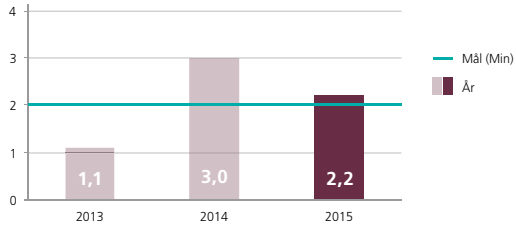
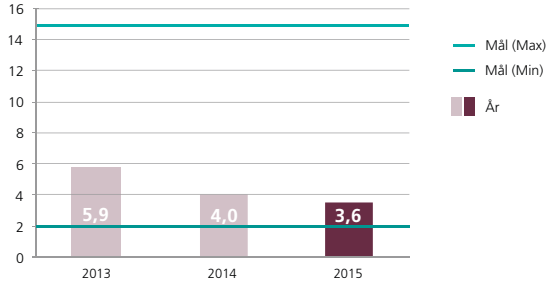
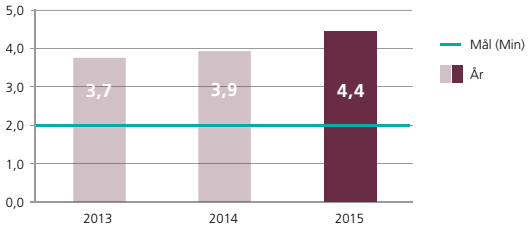
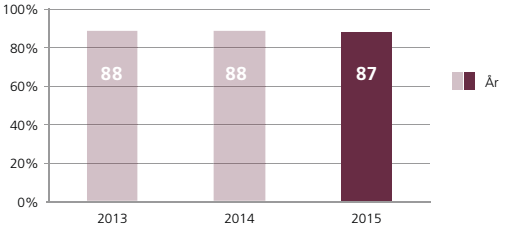
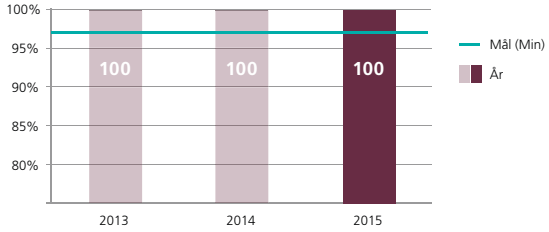
Bolagets mål att skapa en uthållig avkastning utgår från ett internt krav på grundavkastning med hänsyn tagen till inflation, skattekostnader, fastigheternas läge och byggnadsår samt normala framtida underhållskostnader. Vacse har successivt byggt upp ett fastighetsbestånd som motsvarar den valda inriktningen.

Polishuset i Södertälje pryds av ett konstverk signerat Anna Svensson.

STRATEGI OCH MÅL

	Strategi	Mål
FINANS	• Vacse ska eftersträva en balanserad långsiktig upplåning med banklån och obligationer. • Vacse ska ha god närvaro på kapitalmarknaden och ett gott rykte som emittent. • För att motverka ränterisken kan Vacse använda sig av räntederivatinstrument. • Vacse ska hantera sin likviditet på ett tryggt och effektivt sätt. • Alla koncernbolag ska ingå i samma kontostruktur.	• Koncernens belåningsgrad ska inte överstiga 60 procent. • Lån mot säkerhet ska inte överstiga 20 procent av koncernens totala tillgångar. • Kapitalbindningen ska uppgå till minst 2 år. • Räntebindningstiden ska uppgå till minst 2 år och maximalt 15 år. • Koncernens ränteteckningsgrad får inte understiga 2 gånger.
FÖRVALTNING	• Segmentet samhällsfastigheter ska vara fokus i verksamheten. • Förvaltningen ska ske på ett sätt som skapar maximalt värde för kunden. • Förvaltningen ska ske i nära samarbete med hyresgästerna. • Energiförbrukningen per kvadratmeter ska minskas på lång sikt. • Genom effektiv förvaltning skapas förutsättningar för en bibehållet hög överskottsgrad. • Ökat fokus på miljöaspekter och förbrukning.	• Överskottsgraden ska optimeras utifrån befintliga hyreskontrakt. • Uthyrningsgraden ska över tid uppgå till minst 97 procent. • Samtliga nybyggnationer som Vacse är involverat i ska miljöcertifieras.

MÅL OCH UTFALL 2015

MÅL	UTFALL
Koncernens belåningsgrad ska inte överstiga 60 procent.	
Lån mot säkerhet ska inte överstiga 20 procent av koncernens totala tillgångar.	
Kapitalbindningen ska uppgå till minst 2 år.	
Räntebindningstiden ska uppgå till minst 2 år och maximalt 15 år.	
Koncernens ränteteckningsgrad får inte understiga 2 gånger.	
Genom effektiv förvaltning skapas förutsättningar för en bibehållet hög överskottsgrad.	
Uthyrningsgraden ska över tid uppgå till minst 97 procent.	

VERKSAMHETEN

Hyresgästen i fokus 15
Fastighetsinnehav 20
Pågående byggprojekt..... 25

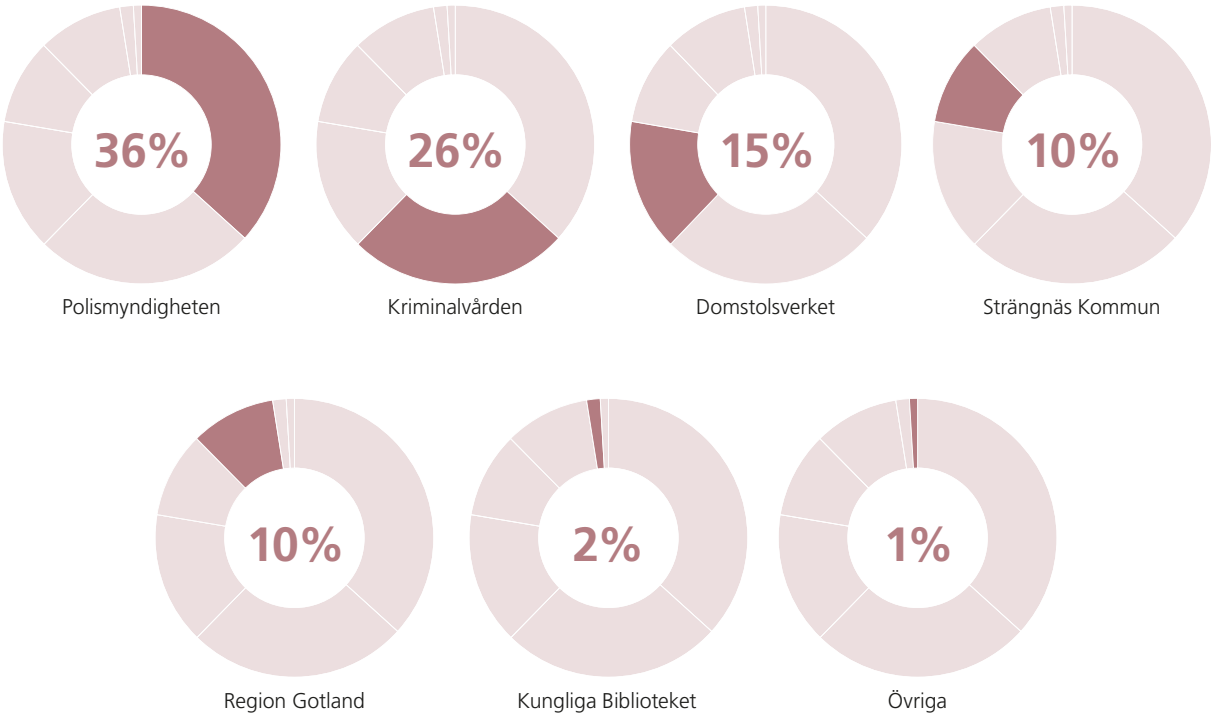
HYRESGÄSTEN I FOKUS

Vacses strategi sedan starten 2009 har varit att fokusera på ett segment – fastigheter med offentliga hyresgäster – samhällsfastigheter. Genom ett tydligt fokus skapar Vacse förutsättningar för en specialisering på denna typ av nischade fastigheter som få andra aktörer på marknaden har idag.

Rättsväsendet är hyresgäst i cirka 80 procent av bolagets fastigheter. Vacses förmåga att förstå hyresgästens speciella behov och tillgodose deras önskemål är en stor fördel som bidrar till att göra Vacse till en bra hyresvärd. Genom att fokusera på ett färre antal hyresgäster skapas förutsättningar att bibehålla en nära relation och utveckla fastigheterna tillsammans med dem.

Vacse har under 2015 tagit över all förvaltning från externa leverantörer och har byggt en intern förvaltningsorganisation. Vi tror att detta gör att vi kommer än närmare hyresgästerna och får en utökad förståelse för deras behov.

VACSES HYRESGÄSTER UTIFRÅN HYRESINTÄKTER



Peter Nylind, lokalpolisområdeschef i Södertälje.

SÄKERHETEN I FÖRSTA RUMMET

Fastighet rimmar med säkerhet. Speciellt när det gäller en fastighet som är ett polishus. Där är säkerheten allt.

Södertäljes nya polishus slog upp portarna februari 2014. Det gamla huset låg centralt beläget vid Stortorget, det nya är praktiskt beläget söder om stadskärnan, mot Nyköpingsvägen. Här huserar 180 polisanställda inom såväl rättsjour, pass, inre tjänst och yttre befäl. En av dem är Peter Nylind, lokalpolisområdeschef. ”Fastigheten är ett så kallat skyddsobjekt. Det klassas alltså som extra samhällsviktigt. Det innebär en del speciella regler. Säkerheten är också en återkommande faktor”, berättar Peter Nylind en solig eftermiddag.

Livet som polis är inte alltid bara solsken, i arbetet ingår ju att ta hand om ljusskygga individer. Det ställer krav på fastigheten. Vissa delar är helt stängda och slutna. Samtidigt är en del av polishuset öppet för allmänheten med daglig service, till exempel passverksamheten. Då är det viktigt att totalt separera laglydiga från frihetsberövade. Skyddsaspekten är den viktigaste grundstenen i fastigheten som ritats av AG Arkitekter.

”Samtidigt har vi traditionella kontorsplatser, precis som en vanlig kontorsfastighet, med många möten, såväl interna som externa”, tillägger Peter Nylind.

Ja, ett välfungerande polishus är en fastighet med många ansikten, men det skiljer sig markant från andra kontorslandskap. Polishuset ska

Tekniken är långt framskriden. Både rent funktionellt och miljömässigt. Det gillar jag.

på samma gång vara välkomnande och öppet, men också instängt i betydelsen att ingen ska kunna vare sig bryta sig in eller bryta sig ut. Peter Nylind är ansvarig för fastigheten gentemot medarbetare, men också interna hyresgäster. Det är andra avdelningar inom polismyndigheten som hyr in sig i huset. ”Tekniken är långt framskriden. Både rent funktionellt och miljömässigt. Det gillar jag”, menar Peter Nylind.

Polisarbete består av många möten och tack vare att huset är utrustat med den senaste tekniken inom till exempel videomöten kan Peters medarbetare enkelt ha samtal med kolleger ute i landet. Det innebär färre resor och smidigare kommunikation, vilket i sin tur ger tidsbesparingar och miljövinster.

Polishuset har en egen lokal försörjningsenhet. Enheten tar hand om det dagliga arbetet med fastigheten och den interna driften. Större frågor såsom önskemål kring ombyggnader tas upp med Vacse. Peter Nylind uppskattar Vacse som ägare. Han ser ett engagemang för fastigheten – och därmed för polisen. Relationen är god. Vacse lyssnar mer än gärna på sin hyresgäst. Peter Nylind känner sig omhändertagen, även om han inte sköter dialogen direkt med sin hyresvärd.

Till skillnad från många traditionella kontorsfastigheter är polishuset aktivt dygnet runt. Även det ställer extra krav på funktioner. Det är dessutom många olika sorts människor som florerar mellan väggarna – och då inte bara frivilliga och mer, så att säga, ofrivilliga besökare. Den interna arbetsstyrkan består också av olika människor med olika sorts behörighet. Även högst civila medarbetare långt ifrån polisens värld är Peter Nylinds kollegor, däribland städare och cafépersonal. Mångfalden ställer också speciella krav på fastigheten, med olika säkerhetsprofiler.

”Det märks att man tänkt till från början när man byggde polishuset”, menar Peter Nylind. Han tänker bland annat på hur fastigheten är disponerad och hur de olika säkerhetszonerna smidigt jackar i varandra. Polishuset är smart konstruerat så att en del består av en mer publik sektion där människor kan ströva fritt, en annan är helt sluten. Det är lite som den berömda dikten av Rudyard Kipling, ”öst är öst och väst är väst, och aldrig skall de tu mötas”.

Garage är alltid en akilleshäl vid arbetsplatser med många anställda. Ett polishus har självklart extra hårda krav vad gäller smidighet, snabbhet och säkerhet. Vid en utryckning ska du blixtsnabbt åka ut ur huset. Efter arbetsdagen slut ska du enkelt parkera. ”Allt det löser polishuset bra. Det är ju en fordonstät verksamhet vi bedriver, men det går smidigt – och säkert.”

På skjutbanan övar Mikael Alfredsson och hans kollegor.

Steget från bilar till miljö kan tyckas långt, men även här man tänkt till före. Tanken är att det trots många bilar ska vara så miljövänligt som möjligt. Polishuset kan stoltsera med en guldcertifiering. Det innebär att man byggt med miljötänk och tagit stor hänsyn till naturen, till exempel i energiförbrukning, uppvärmning, miljöfarligt avfall från bilar och fordonstvätt. Även kring skjutbanan i källaren har man tänkt på miljön.

Peter Nylind har varit verksam på sin tjänst sedan maj 2015, och inom polisen har han lång erfarenhet. Han började 1991 i Stockholm. Han har varit med om mycket, inte minst flera omorganisationer, och även det är huset i Södertälje rustat för – att kunna förändras, förädlas och förfinas. Idag ansvarar lokalpolisområde Södertälje för Nykvarn, Salem och Södertälje och ingår i polisregion Stockholm.

Polishuset består av en yta på 7 800 kvm. Entrén är förgylld med ett fast konstverk av konstnären Anna Svenson. Det är det första du möter som besökare och signalerar att det är en konst att sköta säkerheten i samhället – och med en engagerad hyresvärd går det jobbet lite smidigare.

I ett polishus inryms allt ifrån passexpedition till kontorsplatser.

Förvaltaren Sara Jägermo diskuterar utemiljö med lokalpolisområdeschef Peter Nylind.

Hovrätten över Skåne och Blekinge.

FASTIGHETSINNEHAV

Vacse arbetar aktivt med att utveckla och underhålla fastighetsbeståndet i nära samarbete med hyresgästerna. Detta skapar väl fungerande och effektiva förvaltningsenheter. Bolaget engagerar sig aktivt i utveckling och uppförande av projekt tillsammans med hyresgästerna.

Portföljen innehåller idag 13 (12) fastigheter i mellersta och södra Sverige. Det totala fastighetsvärdet uppgick vid årsskiftet till 5 021 mkr (4 764) med en total area om 157 tkvm (145). Fastigheternas ålder är i genomsnitt 9,3[1] år (6,6), och genomsnittlig hyrestid 12,0[2] år (13,2).

[1)] Viktat genomsnitt utifrån area.
[2)] Viktat genomsnitt utifrån hyresintäkter.

En fullständig värdering av Vacses fastighetsbestånd har genomförts per den 31 december av auktoriserad fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut. Verkligt värde har fastställts genom en kombination av avkastningsbaserad metod och ortsprismetod. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 i verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13. Inga fastigheter har ändrat klassificering under perioden.

INTÄKTER OCH RESULTAT

Hyresintäkterna ökade med 25 procent till 336,1 mkr (268,3). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter under slutet av 2014 samt under innevarande år. Den ekonomiska uthyrningsgraden, kontraktsvärdet i förhållande till hyresvärdet, var oförändrat jämfört med föregående år och uppgick till 100 procent (100). Årets förvaltningsresultat ökade med 27 procent och uppgick till 214,1 mkr (168,3). Förvärv under 2014 och 2015 har bidragit positivt till förvaltningsresultatet trots ökade centrala omkostnader. Årets resultat efter skatt uppgick till 255,9 mkr (60,7). Resultatet före skatt har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 169,8 (116,3).

FASTIGHETSKOSTNADER

Driftskostnaderna uppgick till 31,4 mkr (22,1) under året. Ökningen av driftskostnaderna beror främst på fastighetsbeståndets förändring. Fastighetsskatten uppgick till 11,9 mkr (9,7). Driftsöverskottet har ökat med 24 procent till 292,8 mkr (236,5), vilket innebär en överskottsgrad om 87 procent (88).

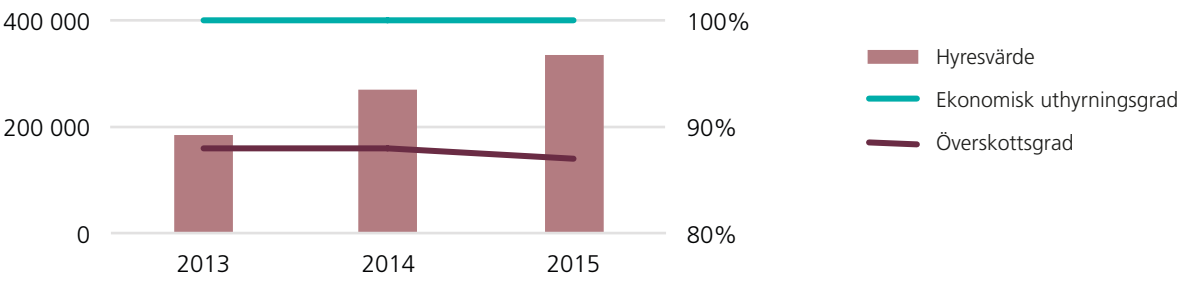
TRANSAKTIONER

För fastighetsmarknaden har den stabila ekonomin samt historiskt låga räntenivåer inneburit ökad efterfrågan vilket i sin tur lett till ökad konkurrens om fastighetsutbudet och sänkta avkastningskrav. Denna trend förväntas hålla i sig under 2016 vilket innebär att det gäller att vara selektiv vid förvärv. I ljuset av detta är det positivt att Vacse kommit igång med sin projekteringsverksamhet som ett komplement till förvärvsverksamheten i värdeskapandet.

Året kan summeras som ett år med fokus på utveckling av Vacses organisation, projekteringsverksamhet och långsiktiga förvärvsprojekt. Ett fastighetsförvärv har slutförts under året, Kungliga Bibliotekets arkivfilial i Håbo, med ett fastighetsvärde om cirka 87 mkr. Fastigheten, Rölunda 1:6, köptes från Stendörren Fastigheter AB med tillträde den 8 maj 2015. Byggnaden inrymmer Statens Biblioteksdepå (SBD) som magasinerar delar av Kungliga Bibliotekets samlingar. Hela fastigheten hyrs av Kungliga Biblioteket som disponerar en yta om cirka 11 700 kvm och med ett hyresvärde om 8,3 mkr. Byggnaderna är uppförda under 50-, 60- och 70-talet och har renoverats och anpassats löpande. Förvärvet finansierades med likvida medel samt befintlig kreditfacilitet.

Förvärvet av fastigheten har skett genom ett bolagsförvärv. Vid ett fastighetsförvärv genom bolag betraktas förvärvet som om fastigheten köpts direkt då denna typ av bolag normalt inte har anställda eller annan verksamhet än den som är direkt hänförlig till fastighetsinnehavet. Förvärvet är då att betrakta som ett tillgångsförvärv, se ytterligare information i not 1.

FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING



FASTIGHETSBESTÅNDET

1. DOMSTOLEN I FALUN
Fastighetsbeteckning: Kullen 1
Byggt/ombyggt: 2004/2010
Lokalarea: 5 240 kvm
Hyresgäster: Domstolsverket

2. STATENS BIBLIOTEKSDEPÅ HÅBO
Fastighetsbeteckning: Rölunda 1:6
Byggt/ombyggt: 1985
Lokalarea: 11 645 kvm
Hyresgäster: Kungliga Biblioteket

6. POLISHUSET I SÖDERTÄLJE
Fastighetsbeteckning: Mörten 3
Byggt/ombyggt: 2013
Lokalarea: 7 800 kvm
Hyresgäster: Polismyndigheten i Sthms län

10. POLISHUSET I VÄSTERVIK
Fastighetsbeteckning: Mimer 3
Byggt/ombyggt: 2006
Lokalarea: 3 857 kvm
Hyresgäster: Polismyndigheten i Kalmar län

3. HÄKTET SOLLENTUNA
Fastighetsbeteckning: Tabellen 4
Byggt/ombyggt: 2010
Lokalarea: 19 070 kvm
Hyresgäster: Kriminalvården

4. ATTUNDA TINGSRÄTT
Fastighetsbeteckning: Tabellen 3
Byggt/ombyggt: 2010
Lokalarea: 9 556 kvm
Hyresgäster: Domstolsverket

5. POLISHUSET FLEMINGSBERG
Fastighetsbeteckning: Rotorn 1
Byggt/ombyggt: 1995
Lokalarea: 13 152 kvm
Hyresgäster: Polismyndigheten i Sthlms län

7. CAMPUS STRÄNGNÄS
Fastighetsbeteckning: Eldsund 6:6
Byggt/ombyggt: 2007-2008
Lokalarea: 24 115 kvm
Hyresgäster: Strängnäs Kommun

8. POLISHUSET VISBY
Fastighetsbeteckning: Tjädern 9
Byggt/ombyggt: 2003/2007
Lokalarea: 7 810 kvm
Hyresgäster: Polismyndigheten Gotland m.fl.

9. GOTLANDS REGIONHUS
Fastighetsbeteckning: Visborg 1:15
Byggt/ombyggt: 2010
Lokalarea: 17 905 kvm
Hyresgäster: Region Gotland

11. POLISHUSET KALMAR
Fastighetsbeteckning: Tvättbjörnen 1
Byggt/ombyggt: 2008
Lokalarea: 11 173 kvm
Hyresgäster: Polismyndigheten i Kalmar län

12. POLISENS LEDNINGSCENTRAL MALMÖ
Fastighetsbeteckning: Vevaxeln 8
Byggt/ombyggt: 2010
Lokalarea: 16 636 kvm
Hyresgäster: Rikspolisstyrelsen

13. HOVRÄTTEN I MALMÖ
Fastighetsbeteckning: Flundran 2
Byggt/ombyggt: 2008
Lokalarea: 8 997 kvm
Hyresgäster: Domstolsverket

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Den svenska fastighetsmarknaden är inne i en stark period. Låga marknadsräntor, god ekonomisk utveckling och rekordlåga vakanser är drivande faktorer. Vid utgången av året uppgick Vacses fastighetsbestånd till 13 (12) fastigheter till ett totalt verkligt värde om 5 021 mkr (4 764). Fastigheternas orealiserade värdeförändring uppgick totalt till 169,8 mkr (116,3). Den främsta anledningen till värdeförändringen är förvärv i slutet av 2014 samt under innevarande år. Orealiserad värdeförändring i jämförbart bestånd uppgår till 120 mkr[3]. I genomsnitt har fastigheterna värderats med ett direktavkastningskrav om 6,2 procent (6,6). Minskat avkastningskrav beror till största delen på marknadsläget beskrivet ovan.

Vacse redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde i enlighet med IFRS. Samtliga värderingsobjekt har per sista december värderats separat av auktoriserad fastighetsvärderare från Forum Fastighetsvärdering, ett oberoende värderingsinstitut. Värderingen har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder och baseras på en kombination av avkastningsbaserad metod och ortsprismetod.

Fastigheternas direktavkastningskrav har bedömts individuellt per fastighet utifrån risk samt gjorda transaktioner i respektive stad/region. Kalkylperioden i kassaflödesberäkningarna har anpassats efter återstående löptid av befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 20 år.

+	HYRESINBETALNINGAR
-	DRIFTUTBETALNINGAR
=	**DRIFTNETTO**
-	INVESTERINGAR
=	**FASTIGHETENS KASSAFLÖDE**

[3] Fastigheter ägda hela 2014 och 2015

SAMMANFATTNING	
Värdetidpunkt	31 december 2015
Verkligt värde	5 021 mkr
Kalkylperiod	5 till 20 år
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	Mellan 5,4 till 7,5 procent
Kalkylränta för nuvärdeberäkning av kassaflöde	Mellan 5,0 till 7,7 procent
Kalkylränta för nuvärdeberäkning av restvärde	Mellan 7,4 till 9,4 procent
Långsiktig inflationsutveckling	2 procent

KÄNSLIGHETSANALYS. FASTIGHETSVÄRDERING	FÖRÄNDRING +/-	RESULTATEFFEKT FASTIGHETSVÄRDERINGAR MKR
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärdet	0,5 procentenhet	+433/-363
Driftnetto	5 procentenheter	+112/-202
Vakansgrad	1,0 procentenhet	+/- 98,6
Kalkylränta för driftnetto	0,5 procentenhet	+94/-85
Kalkylränta för restvärde	0,5 procentenhet	+433/-363

VERKLIGT VÄRDE, MKR	TOTALT 2015	TOTALT 2014
Ingående verkligt värde	4 764	3 247
Årets investeringar i befintliga fastigheter	4	-
Förvärv (+)	84	1 401
Orealiserade värdeförändringar	170	116
Utgående verkligt värde	**5 021**	**4 764**

Färgskrapan, ett framtida landmärke. Illustration ON Arkitekter.

PÅGÅENDE BYGGPROJEKT

Vacse har under året arbetat med ett antal utvecklingsprojekt, både av befintlig portfölj och förvärvsprojekt tillsammans med partners. Det enskilt största projektet under 2015 har varit arbetet med en nybyggnation i anslutning till Attunda tingsrätt i Sollentuna kallat Färgskrapan.

Projektet initierades för cirka tre år sedan efter det att Domstolsverket konstaterat att befintlig tingsrätt blivit för liten då verksamheten växt mer än förväntat. Diskussioner med kommunen om markförvärv av angränsande mark har förts fram till december 2015 då marköverlåtelseavtal ingicks mellan Sollentuna kommun och Vacse.

Under året har en arkitekttävling i form av ett parallellt uppdrag genomförts med tre tävlande arkitektkontor. Kommunen och Vacse har tillsammans utsett det vinnande bidraget i juni månad.

Färgskrapans arkitektur är speciell vad gäller form och färg. Målsättning har varit att ta fram en byggnad som kan komma att utgöra ett landmärke i kommunen och bidra till att utveckla området i och omkring Malmparken och kunna bidra till en ökad social hållbarhet i området. Huset kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM.

Byggnadsytan omfattar cirka 15 000 kvm i ett 57 meter högt hus varav Domstolsverket kommer att förhyra cirka 2/3 av ytan. Delar av

Diskussioner med arkitektbyrån ON kring Färgskrapans form och funktion.

markplan kommer att inrymma mindre butiker och cafeér och ytorna högst upp i huset t o m plan 14 kommer att hyras ut som kontor. Huset kommer att få ett antal terrasser i solläge och invändigt kommer en ljusgård att löpa genom huset. Utsikten från de översta våningarna kommer att bli spektakulär.

Projekteringsarbetet har pågått under året och har intensifierats under senare delen av hösten. Vacse har förstärkt organisationen som jobbar med projektet genom att anställa en projektledare och upphandla konsulter för att kunna bygga upp ett team som kan driva arbetet framåt i högt tempo. Enligt den preliminära tidplanen kommer upphandling enligt LOU att genomföras under 2016 och byggstart beräknas till 2017.

I samband med att polisen genomfört en omorganisation har man utsett Flemingsberg som nod i polisdistrikt syd vilket kommer att påverka polisens behov av nya lokaler på den fastighet som Vacse äger och där nuvarande polishus finns. En förstudie har genomförts under året för att utröna förutsättningarna för en större tillbyggnad på fasigheten. Tillsammans med kommunen och övriga fastighetsägare i området har Vacse arbetat med att skapa förutsättningar för att kunna förverkliga polisens planer på en omfattande utbyggnad av befintliga lokaler.

I samband med pågående förvärvsprojekt av objekt under uppförande har Vacse medverkat i tidig fas av projektutvecklingen för att kunna säkerställa utformningen av de nya husen samt möjliggöra för en effektiv förvaltning efter färdigställande och övertagande.

Arbetet med projektutvecklingen i Vacse väntas fortgå i än större omfattning under 2016 då pågående projekt går in i en mer intensiv fas samtidigt som arbetet med pågående förvärvsprojekt fortskrider.

FINANS

Finansiering 28
Skatt 29
Risk och känslighet 30
Moderbolaget 32

FINANSIERING

EGET KAPITAL OCH ÄGARLÅN

Vacse finansieras av ägarna med eget kapital samt aktieägarlån. Ägarlånen är efterställda all annan finansiering och löper till december år 2053. Eget kapital uppgick den 31 december till 772,0 mkr (516,0) och efterställda aktieägarlån till 1 454 mkr (1 454).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens långfristiga räntebärande skulder exklusive efterställt aktieägarlån uppgick till 1 397 mkr (2 226), vilket utgörs av ett obligationslån med förfall i juni 2019. De kortfristiga räntebärande skulderna uppgick till 1 120 mkr (320). Dessa utgörs av en revolverande kreditfacilitet som utnyttjats med 290 mkr (320) samt en säkerställd skuld om 830 mkr (830) varav 600 mkr förfaller till omförhandling under första kvartalet 2016. En refinansiering av detta förfall har skett under mars 2016. Se ytterligare information under händelser efter årets utgång på sidan 45.

IMPLICIT MARGINAL PÅ VACSES OBLIGATION

(förfall juni 2019, rörlig ränta), baspunkter

Belåningsgraden exklusive ägarlån i koncernen uppgick till 49 procent (52) och andel säkerställd skuld till 16 procent (17). Per den 31 december uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 2,2 år (3,0) och räntebindningstiden till 3,6 år (4,0).

LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel och finansiella placeringar uppgick per 31 december till 46,1 mkr (80,8). Utöver detta finns outnyttjade kreditfaciliteter om 210 mkr (180).

RÄNTEDERIVATINSTRUMENT

För att uppnå önskat räntebindningsmål använder Vacse sig av ränteswappar. Ränteswap innebär ett avtal mellan två parter att byta ränta med varandra. Vacse har i samtliga fall valt att byta rörlig ränta mot fast. Derivaten omfattar 830 mkr (830) vid årets utgång och motpart är Nordea. Derivaten redovisas till verkligt värde och värderas med hjälp av värderingtekniker som bygger på observerbar marknadsdata. Värdeförändringar redovisas över resultaträkningen. Återstående undervärde på derivat, 89,7 mkr (122,4), kommer under resterande löptid att lösas upp och redovisas i resultaträkningen fram till derivatens slutdatum. Vid förfallotidpunkten kommer värdet på derivaten att vara noll. Värdeförändringar på räntederivat uppgick till 32,7 mkr (-120,1). Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

Förvaltaren Lena Steen med praktikant Carl Robert Engeström.

SKATT

Vacses skattekostnad består av aktuell skatt och uppskjuten skatt, beräknade utifrån en skattesats om 22 procent.

AKTUELL SKATT

Aktuell skatt beräknas på det skattemässiga resultatet efter beaktande av underskottsavdrag som är möjliga att nyttja. Aktuell skatt inkluderar även skatt på grund av ändrad taxering från tidigare år. Årets aktuella skattekostnad uppgår till -5,1 mkr (-1,8).

UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatt i resultaträkningen består av en beräkning av framtida skatt. Uppskjuten skatt kan vara både negativ och positiv. Den uppskjutna skattekostnaden består av årets förändringar i uppskjuten skattefordring och uppskjuten skatteskuld. Posterna nettoredovisas i balansräkningen under uppskjuten skatteskuld. Uppskjuten skattefordran består av underskottsavdrag som i framtiden kan användas för att reducera den aktuella skatten. Dessa realiseras i takt med att underskotten utnyttjas. Möjligheten att utnyttja underskotten kan vara begränsad beroende på de skattemässiga möjligheterna att resultatutjämna inom koncernen.

Uppskjuten skatteskuld består av temporära skillnader mellan fastigheternas och derivatens verkliga värde och det initiala redovisade värdet.

Bolaget redovisade för året en uppskjuten skattekostnad om -67,2 mkr (-15,2). Uppskjuten skatteskuld uppgick netto till 147,6 mkr (79,9) varav 2,5 mkr (10,8) avser uppskjuten skattefordran. Vacse har ej aktiverade underskott uppgående till 1,7 mkr (22,9).

Polishuset i Södertälje.

RISK OCH KÄNSLIGHET

RISKER REATERADE TILL AFFÄRSVERKSAMHETEN

Bolagets 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 bolagets 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. Vissa avtal har mycket långa löptider medan andra 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. 600 mkr förfaller under våren 2016, en refinasiering av detta har säkrats under mars 2016. 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. Då Vacse har offentlig verksamhet som huvudsakliga hyresgäster är denna risk begränsad. 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. För att minska likviditetsrisken har Vacse en revolverande kreditfacilitet om 500 mkr som per balansdagen utnyttjats med 290 mkr. 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.

MEDARBETARE

Det finns en risk att Vacse inte kan säkerställa behovet av kompetent personal vilket kan påverka bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. Vacse jobbar aktivt med att rekrytera och behålla duktig personal. Utbildning och personalvård är viktiga komponenter för en attraktiv arbetsgivare, vilket Vacse eftersträvar att vara.

MODERBOLAGET

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

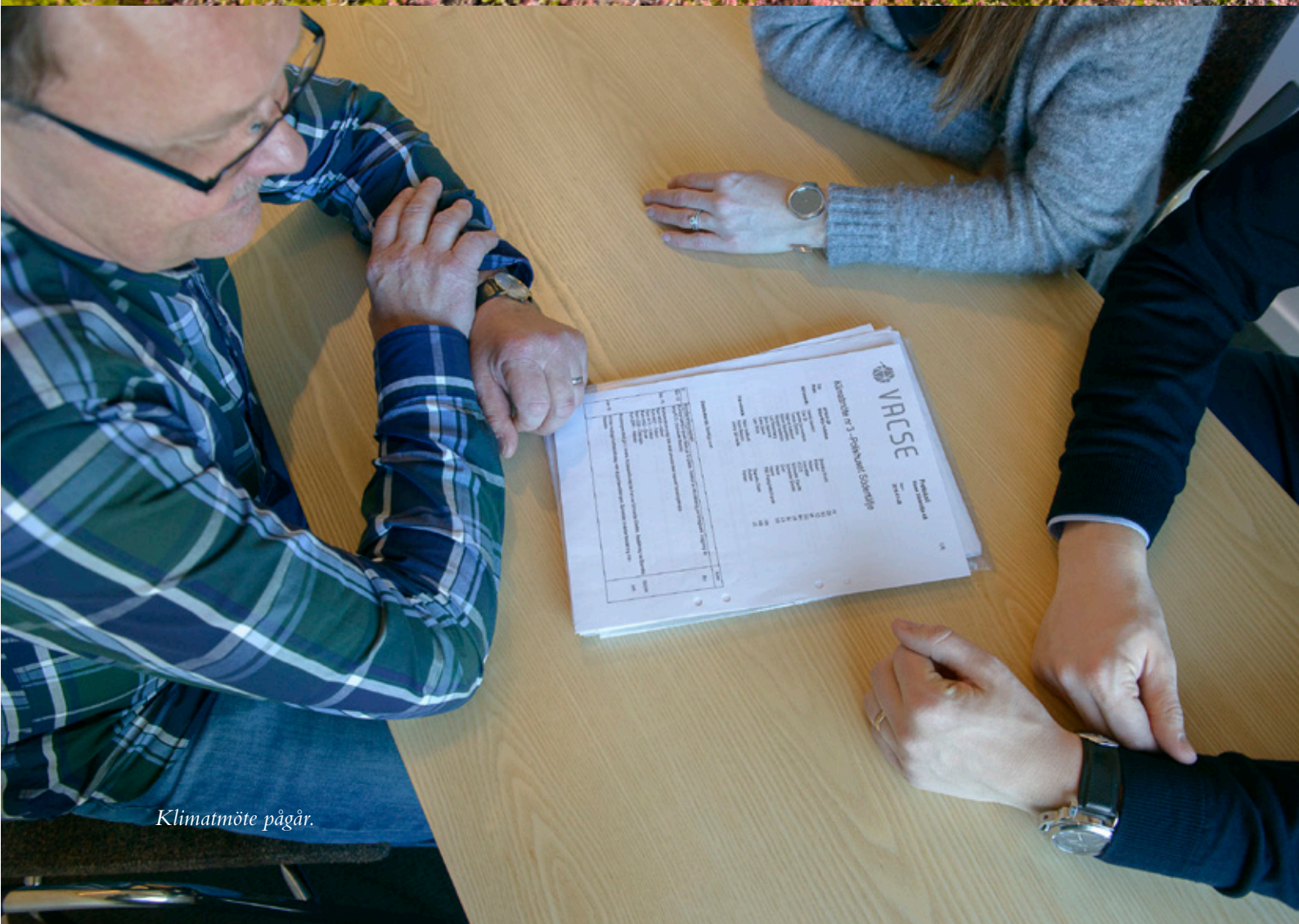
Omsättningen i moderbolaget, som består av arvoden från dotterbolag, uppgick för året till 14,3 mkr (8,5). Periodens resultat efter skatt uppgick till 55,2 mkr (23,5).

Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar på desamma, totalt uppgående till 3 576,4 mkr (3 576,2). Externa räntebärande lån (lång- och kortfristiga) uppgår till 3 141,0 mkr (3 170,1) varav 1 454,0 mkr (1 454,0) avser långfristig efterställd skuld till aktieägarna. Anteciperad utdelning från dotterbolag uppgår till 20,2 mkr (31,8). Finansnettot består av ränteintäkter från dotterbolag om 117,6 mkr (100,1), externa räntekostnader 146,1 mkr (131,2) varav 88,5 mkr (86,8) avser räntor till aktieägare.

Moderbolagets risker och osäkerhetsfaktorer utgörs främst av förändringar i avkastning på dotterbolagens fastigheter. Mer information framgår under rubriken Risk och känslighet ovan.

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Vårt hållbarhetsarbete 34
Miljö 35
Medarbetare 38



Klimatmöte pågår.

Vacses medarbetare transporterar sig med miljön i åtanke.

VÅRT HÅLLBARHETSARBETE

Som långsiktig ägare av samhällsfastigheter är hållbarhet en naturlig del av vår verksamhet som genomsyrar sättet att arbeta.

Hållbarhetsarbetet inom Vacse utgår från företagets miljöpolicy och handlar om att ta långsiktigt miljömässigt, etiskt och socialt ansvar för utvecklingen av bolaget och dess fastigheter gentemot ägare, hyresgäster, leverantörer, medarbetare och samhälle. Miljöansvaret är centralt men även social hållbarhet är en viktig del av verksamheten.

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

LIVSCYKELANALYS

Vacse samarbetar med Kungliga Tekniska högskolan i ett projekt för att kunna implementera krav på en livscykelanalys (LCA) i samband med upphandlingar.

Målet med projektet är att ta fram en ”verktygslåda” eller guide, så att fler använder livscykelanalys för att ställa miljökrav på sina byggnadsverk. Guiden är tänkt att användas av professionella inköpare och upphandlare. Vidare ges anvisningar till hur LCA skulle kunna användas i mer konsumentnära tillämpningar såsom i miljöklassificeringar/-certifieringar eller andra likande system som rangordnar byggnadsverks miljöprestanda.

MILJÖ

På Vacse tror vi att hållbar utveckling och lönsamhet går hand i hand. Därför är det naturligt att Vacse som långsiktig fastighetsägare också inkorporerar hållbar utveckling i sin dagliga verksamhet.

Vi är övertygande om att utan en tydlig hållbarhetsstrategi är man inte en aktör att räkna med. Men det tänker vi vara. Genom att förvalta fastighetsbeståndet effektivt minskar resursanvändningen, vilket även är ekonomiskt lönsamt. Därutöver minskar Vacses miljöpåverkan och samtidigt får vi ett välskött fastighetsbestånd. Hållbara investeringar kan leda till besparingar, både för fastighetsägare och hyresgäst. Exempelvis kan solcellsanläggningar, intelligenta styrsystem, fasad/glasmoduler med låga u-värden och materialval sänka kostnaderna för framtida drift och underhåll.

ENERGIFÖRBRUKNING

Under 2015 övergick Vacse till att använda 100 procent förnyelsebar energi i sitt fastighetsbestånd. Bolaget har tecknat ramavtal med en nationell leverantör vars energi till övervägande del kommer från vattenkraft. Leverantören är även ISO 14001-certifierad.

Vi arbetar kontinuerligt med att effektivisera energiförbrukningen i våra befintliga fastigheter. I våra byggnader i Falun och Kalmar har konkreta åtgärder vidtagits för att minska energiförbrukningen, bland annat genom att byta all utebelysning till LED-lampor och optimera styrsystemen.

Under 2015 utförde bolaget en energiinventering av hela beståndet. Vid denna inventering kunde konstateras att vidtagna optimeringsåtgärder fungerar väl och har lett till stora energibesparingar. Endast en av fastigheterna var i behov av en mer djupgående energikartläggning

Henrik Lindekrantz på väg till projektmöte.

vilket visar att bolagets åtgärder med energioptimering av fastighetsbeståndet har fungerat väl.

Under 2016 kommer Vacse att investera i ett nytt fastighetssystem, innehållande en energioptimeringsmodul. Detta kommer ytterligare att stärka våra möjlighet till effektivisering, uppföljning och förbättring.

MILJÖCERTIFIERING

En miljöcertifiering är en bedömning av hur miljömässigt hållbar en byggnad är. Utifrån ett certifieringssystem får en byggnad ett certifikat som visar dess miljöprestanda. Det finns ett flertal certifieringssystem världen över, anpassade till olika typer av byggnader och fastighetsägare. Vacse har valt att arbeta med certifieringarna Miljöbyggnad samt BREEAM som är de mest använda certifieringssystemen i Sverige. Under 2015 certifierades Polishuset i Södertälje enligt certifieringssystemet Miljöbyggnad och erhöll GULD, vilken är den högsta graden.

Miljöaspekten är en central del i Vacses nybyggnadsprojekt. Detta är inte bara ett resultat av Vacses miljöengagemang, det speglar även bolagets tro på att kraven inom miljöområdet kommer att öka i framtiden. Hyresgästerna kommer att ställa högre krav på miljöaspekter i fastigheterna de hyr in sig i och denna utveckling kan mycket väl komma att drivas av offentliga hyresgäster. I detta fall innefattar begreppet hållbarhet alla delar, från läge och materialval i produktionen till avfallshantering och energiförbrukning i den färdigställda byggnaden. Vid alla större ny- och ombyggnationer undersöks förutsättningarna för en miljöcertifiering.

Ett exempel är projekt Färgskrapan i Sollentuna där Vacse planerar en byggnad som kommer att

MILJÖBYGGNAD

Miljöbyggnad är ett certifieringssystem som baseras på svenska bygg- och myndighetsregler och på svensk byggpraxis. Miljöbyggnad ger ett kvitto på viktiga kvaliteter hos en byggnad vad gäller energi, inomhusmiljö och material. Miljöbyggnad används för nyproducerade och befintliga byggnader oavsett storlek. I Miljöbyggnad kan en byggnad uppnå betyget BRONS, SILVER eller GULD.

BREEAM

BRE Environmental Assessment Method (BREEAM) är ett miljöcertifieringssystem från Storbritannien. BREEAM är ett av de äldsta miljöcertifieringssystemen och har använts för att certifiera över 115 000 byggnader världen över. Med BREEAM-SE är det möjligt att certifiera byggnader på svenska, enligt svenska regler och standarder, och samtidigt arbeta efter en internationellt erkänd metod. Certifieringens hårda krav gör att man får en fastighet som starkt bidrar till en bättre miljö.

inrymma en ny tingsrätt med säkerhetssalar och resurssalar som kommer att utnyttjas nationellt. Målet är att byggnaden ska erhålla en BREEAM certifiering.

Vacse har under året initierat en ISO 14001-certifiering och detta arbete väntas pågå under 2016. I upphandlingar och anbudsförfrågningar ställs krav på att våra leverantörer ska ha hållbarhet i fokus.

MILJÖPOLICY

Som långsiktig ägare av moderna samhällsfastigheter är Vacses målsättning att äga och uppföra energieffektiva och miljövänliga byggnader. De hus som bolaget äger och utvecklar ska vara hållbara under lång tid framöver ur både ekonomisk och ekologisk synvinkel. Uppföljning och rapportering av miljöarbetet i bolaget är under utveckling.

Hållbarhet ska prägla bolagets verksamhet, från det dagliga arbetet på kontor till drift, skötsel och uppförande av bolagets fastigheter. Exempelvis ska 100 procent av all el som bolaget köper in vara så kallad grön el producerad av förnybara energikällor.

Bolaget ska sträva efter att i sin verksamhet använda den senaste tekniken för att minska förbrukningen av material samt minimera resor och utsläpp. De anställda ska verka för att använda miljövänliga alternativ vid planering av resor. Inköp ska i största möjliga mån ske med miljön i åtanke och ambitionen är att allt som slängs ska sorteras på ett sätt som möjliggör återvinning.

Ossie Everum, Christian Haglund, Sara Jägermo och Lena Steen i en spontan diskussion.

MEDARBETARE

Behovet av att skapa en organisation som utöver att arbeta med förvärv kan utveckla bolaget och det befintliga innehavet har under året varit en ledstjärna i utvecklingen av Vacses verksamhet.

Humankapitalet är vår starkaste konkurrensfördel. Om Vacse lyckas fortsätta att attrahera och behålla de främsta medarbetarna kommer bolagets hyresgäster att få den bästa förvaltningen och ägarna få den bästa avkastningen. Antalet anställda har under året gått från fem till tio personer.

En av de viktigaste framgångsfaktorerna för bolaget är drivna och kompetenta medarbetare. Genom att erbjuda ett utvecklande arbete i en organisation som präglas av respekt, affärsmässighet och lyhördhet skapar Vacse förutsättningar för att vara en attraktiv arbetsgivare. En platt organisation säkerställer korta beslutsvägar och möjliggör delaktighet med ansvarstagande för alla anställda, oavsett position inom bolaget.

Daniel Bäckström är en av de medarbetare som anslöt till Vacse under året.

”En av de viktigaste framgångsfaktorerna för bolaget är drivna och kompetenta medarbetare.

Vacse arbetar aktivt med att skapa en trivsam, sund och säker arbetsmiljö. Friskvårdsbidrag till alla anställda liksom frikostigt antal utbildningstimmar och möjligheter att prova på många olika arbetsuppgifter, är några konkreta exempel på hur vi uppnår detta. Genom kunniga, ansvarstagande och engagerade medarbetare säkerställer bolaget goda relationer med sina hyresgäster samt långsiktig lönsamhet för sina ägare.

I takt med att organisationen växt har Vacse upprättat och implementerat en rad policyer såsom ersättningspolicy, pensionspolicy, uppförandekod, tjänstebilspolicy, med flera.

I arbetet med uppbyggnaden av Vacses organisation har stor vikt lagts på att skapa en modern och effektiv organisation, präglad av ett synsätt på arbete som speglar de värdegrunder Vacse står för. I denna organisation är jämställdhet och mångfald självklara inslag. På Vacse får alla chans att komma till tals, och beslut stöts och blöts av alla anställda. Allas åsikt och engagemang är viktiga delar för att skapa en organisation som är snabbrörlig och serviceinriktad och sätter hyresgästerna i centrum.

Vacses inställning är att en välmående organisation består av lika delar kvinnor och män varför detta är ett mål som vi aktivt arbetar mot. Av bolagets totalt 10 medarbetare är idag 60 procent kvinnor.

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick under året till 15,4 mkr (10,9). Nyanställningar samt större fastighetsbestånd har inneburit högre kostnader jämfört med motsvarande period 2014.

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrningsrapport 41
Ägare 44
Styrelse och revisorer 44
Ledning 45
Händelser efter årets utgång..... 45
Framtida utveckling 46
Vinstdisposition 46

Möte med hyresgäster över en kopp kaffe.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

PRINCIPER FÖR BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrningsrapporten har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554). Vacse omfattas inte av Svensk kod för bolagsstyrning, då endast bolagets skuldebrev är noterade på en reglerad marknad. Till grund för Vacses bolagsstyrning ligger huvudsakligen aktiebolagslagen, bolagsordningen, Nasdaq Stockholms Regelverk för emittenter (räntebärande instrument) samt interna regler och riktlinjer.

BOLAGSORDNING

Bolagsordningen tillsammans med gällande lagar och befintligt aktieägaravtal reglerar verksamheten och styrningen för Vacse. Vacse är ett publikt aktiebolag med skuldebrev noterade på Nasdaq Stockholm. Bolaget, med säte i Stockholm, har organisationsnummer 556788-5883. Verksamhetsföremålet är förvärv, förvaltning och försäljning av fast och lös egendom, direkt eller indirekt genom dotterbolag, samt därmed förenlig verksamhet. Räkenskapsåret omfattar kalenderår.

VAL AV STYRELSE OCH ÄNDRING AV BOLAGSORDNING

Vacses bolagsordning innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

AKTIER OCH AKTIEÄGANDE

Vacses aktieägare är svenska pensionsstiftelser och finns beskrivna under ”Ägare” på sid 44.

AKTIEÄGARNAS RÖSTRÄTT

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

BEMYNDIGANDEN TILL STYRELSEN OM AKTIER I BOLAGET

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

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Vid bolagsstämman ges samtliga aktieägare möjlighet att utöva det inflytande över bolaget som deras respektive aktieinnehav representerar. Årsstämman 2015 hölls den 6 maj i bolagets lokaler på Kungsträdgårdsgatan i Stockholm. Samtliga aktieägare var representerade, därutöver närvarade bolagets revisor Peter Dahllöf samt bolagets ledning. Utöver obligatoriska ärenden som anges i bolagsordningen fattades beslut om:

- Arvode till styrelsen ska utgå med 300 tkr att fördelas inom styrelsen. Arvode till revisor utgår enligt godkänd räkning.
- Omval av styrelseledamöterna Björn Armfelt, Eddie Dahlberg, Claes Westlin, Daniel Jönsson, Kenneth Lagerborg och Jan Åhlander.
- Nyval av Christer Franzén och Frans Kempe till styrelseledamöter.
- Omval av revisionsbolag: KPMG med Peter Dahllöf som ny huvudansvarig revisor.

Under 2015 har inga extra bolagsstämmor hållits utöver årsstämman.

Årsstämma 2016 kommer att hållas den 10 maj 2016 kl 10.00.

STYRELSEN

Styrelsen bestod per den 31 december av åtta ledamöter, listade under ”Styrelse och revisorer” på sid 44.

Styrelsens uppgift är att ansvara för bolagets organisation och förvaltning, fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation samt se till att det finns effektiva system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och efterlevnad av lagar och andra regler. Under 2015 har styrelsemötena bland annat behandlat affärsläget, strategier, ekonomisk rapportering, investeringsbeslut samt förvärv. Under året har tolv protokollförda styrelsemöten genomförts. Ingen ändring av styrelsens sammansättning har skett sedan årsstämman 2015.

UTSKOTT

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

FINANSUTSKOTT

Finansutskottet har som uppgift att för styrelsens räkning löpande följa och utvärdera bolagets finansiering och finansiella riskhantering. Finansutskottet för en kontinuerlig dialog med styrelsen. I utskottet ingår Björn Armfelt och Christer Franzén.

ERSÄTTNINGSUTSKOTT

Ersättningsutskottet ska verka för att ersättning och andra anställningsvillkor till personalen inte strider mot av styrelsen fastställda riktlinjer samt att löner och andra ersättningar inom bolaget är marknadsmässiga och konkurrenskraftiga. Ersättningsutskottet ska till styrelsen ge förslag rörande anställningsvillkor för Vd, principer för villkor avseende personal som direktrapporterar till Vd samt ärenden av principiell karaktär rörande pensioner, löner, avgångsvederlag, arvoden och förmåner. Ersättningsutskottet har under året haft fyra möten. Per 31 december 2015 ingick Daniel Jönsson (utskottets ordförande), Jeanette Livijn, Lars Take och Jan Åhlander i utskottet.

VD OCH KONCERNLEDNING

Vd ansvarar för den operativa styrningen, att sköta den löpande förvaltningen och leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer, anvisningar och beslut. Till sin hjälp har vd Ossie Everum en koncernledning som består av Christian Haglund (finanschef) och Henrik Lindekrantz (chefsjurist). Koncernledningen för kontinuerlig dialog med varandra och styrelsen.

REVISORER

Till revisorer har utsetts KPMG AB med Peter Dahllöf som huvudansvarig revisor. Revisorns uppgift är att granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och Vd:s förvaltning. Vid minst ett styrelsemöte per år samt vid årsstämman deltar bolagets revisor och redogör för iakttagelser och eventuella synpunkter som uppkommit i samband med granskningen.

INTERN KONTROLL

Enligt aktiebolagslagen ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Syftet med den interna kontrollen är att, med rimlig grad av säkerhet, uppnå ändamålsenlig och effektiv verksamhet, tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten samt efterlevnad av tillämpliga lagar, regler, policys och riktlinjer. Denna rapport om Vacses interna kontroll avser Vacses finansiella rapportering.

KONTROLLMILJÖ

Den interna kontrollen bygger på dokumenterade policyer, riktlinjer, processbeskrivningar, ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar såsom styrelsens arbetsordning, instruktion för Vd med tillhörande attestinstruktion och finanspolicy. Efterlevnaden av dessa följs upp och utvärderas kontinuerligt. Risker för fel i den finansiella rapporteringen identifieras, analyseras och elimineras på en kontinuerlig basis genom nya eller ändrade riktlinjer för den interna kontrollen.

Vacse arbetar nära sina hyresgäster.

RISKHANTERING

Riskbedömning och riskhantering finns inbyggt i bolagets processer. Olika metoder används för att värdera risker samt för att säkerställa att de relevanta risker som Vacse är utsatt för hanteras i enlighet med fastställda policyer och riktlinjer.

KONTROLLAKTIVITETER

Styrelsen säkerställer kvaliteten i den finansiella rapporteringen dels genom en instruktion för Vd, dels genom att löpande behandla rapporter, rekommendationer och förslag till beslut. Bolagsledningen bereder för styrelsens granskning och kontroll, delårsrapporter, värderings- och redovisningsfrågor. Styrelsen utvärderar löpande risker i den finansiella rapporteringen samt gällande redovisningsprinciper.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

Vacses kommunikationsriktlinje syftar till att uppnå en effektiv och korrekt informationsgivning avseende den finansiella rapporteringen.

Riktlinjerna är utformade så att de ska följa svensk lagstiftning och Nasdaq OMX regelverk rörande noterade skuldebrev.

STYRNING OCH UPPFÖLJNING

Löpande uppföljning av resultatutfall sker på flera nivåer i bolaget, såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå. Avrapportering sker till ledning och styrelse. Styrelsen följer i anslutning till delårsrapporter upp den ekonomiska utvecklingen i förhållande till affärsplan och budget samt att utvecklingen av beslutade investeringar följer plan.

ÄGARE

Vacses ägare är sju svenska pensionsstiftelser och de hade vid årsskiftet ett förvaltat kapital om sammanlagt 51,4 miljarder kr. Tillsammans har ägarna tillskjutit aktiekapital, aktieägartillskott och långfristiga efterställda lån om cirka 1 760 mkr. Bolaget har följande ägarbild:

ÄGARE	AKTIER	ANDEL
ERICSSON PENSIONSSTIFTELSE (A)	214 286	21,4 %
SKANSKA TREAN ALLMÄN PENSIONSSTIFTELSE	214 286	21,4 %
APOTEKET AB:S PENSIONSSTIFTELSE	142 857	14,3 %
VOLVO PENSIONSSTIFTELSE	142 857	14,3 %
ATLAS COPCO-GRUPPENS GEMENSAMMA PENSIONSSTIFTELSE	107 143	10,7 %
STORA ENSOS SVENSKA GEMENSAMMA PENSIONSSTIFTELSE	107 143	10,7 %
SANDVIKS PENSIONSSTIFTELSE I SVERIGE	71 428	7,1 %
TOTAL	**1 000 000**	**100 %**

STYRELSE OCH REVISORER

Vacses styrelse representeras av de sju aktieägarna som har rätt att utse en ledamot var samt gemensamt upp till två externa ledamöter:

ORDINARIE LEDAMÖTER

Daniel Jönsson, Ordförande	Real Advokabyrå AB
Eddie Dahlberg	Volvo Pensionsstiftelse
Christer Franzén	Ericsson Pensionsstiftelse (A)
Björn Armfelt	Apoteket AB:s Pensionsstiftelse
Ken Lagerborg	Atlas Copco-Gruppens Gemensamma Pensionsstiftelse
Claes Westlin	Sandviks Pensionsstiftelse I Sverige
Jan Åhlander	Skanska Trean Allmän Pensionsstiftelse
Frans Kempe	Stora Enso Svenska Gemensamma Pensionsstiftelse

REVISORER

Auktoriserad Revisor Peter Dahllöf	KPMG, Stockholm

LEDNING

Christian Haglund, Henrik Lindekrantz och Ossie Everum.

I Vacses ledning ingår förutom Vd Ossie Everum, finanschefen Christian Haglund samt chefsjuristen Henrik Lindekrantz. Ingen av dessa har något aktieinnehav i bolaget.

HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

Under mars 2016 förföll ett säkerställt banklån om 600 mkr. Vid förfall förlängdes det befintliga lånet i fem år med ett tillägg om 150 mkr, totalt 750 mkr. I samband med omförhandlingen ersattes befintliga säkerheter med nya pantbrev.

Ossie Everum meddelade i mars att han kommer att lämna sin befattning som Vd i Vacse för att gå över till annan verksamhet. Fredrik Lindeborg, närmast från Danske Renting AB, tar över som Vd under sommaren 2016. Ossie kommer att fortsätta vara verksam i bolaget på konsultbasis under en övergångsperiod samt i vissa pågående projekt. Ledningsförändringen påverkar inte Vacses inriktning.

FRAMTIDA UTVECKLING

Vacse lämnar inte någon prognos avseende den finansiella utvecklingen. Bolaget kommer att fortsätta utveckling och förädling av befintligt fastighetsbestånd. Vacse kommer även att fortsätta sin projektverksamhet samt vara en aktiv aktör på transaktionsmarknaden.

VINSTDISPOSITION

ÅRSSTÄMMAN HAR ATT BEHANDLA:	
BALANSERADE VINSTMEDEL	333 111 747 KR
ÅRETS RESULTAT	55 154 386 KR
STYRELSEN FÖRESLÅR ATT TILL FÖRFOGANDE STÅENDE VINSTMEDEL BALANSERAS I NY RÄKNING	**388 266 133 KR**

Resultatet av koncernens och moderbolagets verksamhet samt dess ställning per den 31 december 2015 framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser samt redovisningsprinciper och noter. Belopp i tkr om inget annat anges.

FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernens resultaträkning 48
Koncernens balansräkning 49
Koncernens förändring av eget kapital 50
Koncernens kassaflödesanalys 51
Moderbolagets resultaträkning 52
Moderbolagets balansräkning 53
Moderbolagets förändring av eget kapital 54
Moderbolagets kassaflödesanalys 55
Noter 56
Revisionsberättelse 82
Flerårsöversikt och nyckeltal 84

Definitioner 85
Adresser 86

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

BELOPP I TKR	NOT	2015	2014
Hyresintäkter	3	336 067	268 264
Fastighetskostnader	4, 5	-43 290	-31 848
Driftöverskott		**292 777**	**236 528**
Central administration	2, 5	-15 380	-10 882
Rörelseresultat före värdeförändringar		**277 397**	**225 534**
Värdeförändringar			
Förvaltningsfastigheter	8	169 750	116 276
Räntederivat	11	32 747	-120 140
Rörelseresultat		**479 894**	**221 670**
Finansiella intäkter och kostnader	6		
Finansiella intäkter		15	475
Externa räntekostnader och liknande poster		-63 266	-57 705
Räntekostnader aktieägare		-88 452	-86 778
Resultat före skatt		**328 191**	**77 662**
Skatt	7	-72 282	-16 934
Årets resultat		**255 909**	**60 728**
Förvaltningsresultat		**214 146**	**168 304**

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

BELOPP I TKR	NOT	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8	5 021 000	4 763 500
Övriga materiella anläggningstillgångar	9	345	368
Pågående arbeten	10	3 888	-
Summa anläggningstillgångar		**5 025 233**	**4 763 868**
Omsättningstillgångar	11		
Kundfordringar		60 991	15 720
Övriga fordringar		1 055	887
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 493	1 958
Likvida medel		46 132	80 821
Summa omsättningstillgångar		**109 671**	**99 386**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 134 904**	**4 863 254**
EGET KAPITAL OCH SKULDER	12		
Eget kapital			
Aktiekapital		5 000	5 000
Övrigt tillskjutet kapital		305 000	305 000
Balanserat resultat inklusive årets resultat		461 955	206 046
Summa eget kapital		**771 955**	**516 046**
Långfristiga skulder	11		
Uppskjutna skatteskulder	7	147 610	79 873
Skulder till aktieägare	13	1 454 000	1 454 000
Räntebärande skulder	13	1 397 008	2 226 088
Räntederivat	11	89 671	122 418
Summa långfristiga skulder		**3 088 289**	**3 882 379**
Kortfristiga skulder	11		
Räntebärande skulder	13	1 120 000	320 000
Leverantörsskulder		3 863	3 193
Skatteskuld		6 420	7 539
Övriga skulder		20 376	23 478
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	124 001	110 619
Summa kortfristiga skulder		**1 274 660**	**464 829**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 134 904**	**4 863 254**
Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	15		

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

BELOPP I TKR	AKTIEKAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	BALANSERADE VINSTMEDEL INKL. ÅRETS RESULTAT	TOTALT EGET KAPITAL
Eget kapital 2014-01-01	**5 000**	**5 000**	**145 318**	**155 318**
Årets resultat			60 728	60 728
Ovillkorat aktieägartillskott		300 000		300 000
Eget kapital 2014-12-31	**5 000**	**305 000**	**206 046**	**516 046**
Årets resultat			255 909	255 909
Eget kapital 2015-12-31	**5 000**	**305 000**	**461 955**	**771 955**

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

BELOPP I TKR	NOT	2015	2014
Resultat före skatt		328 191	77 662
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar på inventarier		92	113
Marknadsvärdering fastigheter	8	-169 750	-116 276
Marknadsvärdeförändring finansiella instrument	11	-32 747	120 140
Betald skatt		-6 682	-1 781
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		76	5 814
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**119 180**	**85 672**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar		-44 927	-13 290
Ökning/minskning av kortfristiga skulder		9 192	69 934
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**83 445**	**142 316**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag	19	-81 275	-1 378 510
Investeringar i befintliga fastigheter	8	-3 750	-474
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	9	-141	-978
Investeringar i pågående projekt	10	-3 888	-
Kassaflöde från Investeringsverksamheten		**-89 050**	**-1 379 962**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyupptagning av lån		10 920	1 876 088
Amortering av lån		-40 000	-912 673
Erhållet aktieägartillskott		-	300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-29 080**	**1 263 415**
Totalt kassaflöde		**-34 689**	**25 769**
Ingående likvida medel		80 821	55 052
Utgående likvida medel		46 132	80 821
Erlagda räntor		-151 718	-144 483
Erhållna räntor		15	475

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

BELOPP I TKR	NOT	2015	2014
Intäkter		14 284	8 514
Rörelsekostnader			
Förvaltningskostnader	5	-2 039	-2 603
Externa arvoden		-3 341	-2 340
Personalkostnader	2	-8 403	-3 088
Avskrivning inventarier	9	-92	-113
Rörelseresultat		**409**	**370**
Finansiella intäkter och kostnader			
Anteciperad utdelning från dotterföretag	18	20 150	31 800
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	117 634	100 393
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-146 079	-131 189
Resultat efter finansiella poster		**-7 886**	**1 374**
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag till och från dotterföretag		72 896	22 100
Avsättning till perioriseringsfond		-5 937	-
Resultat före skatt		**59 073**	**23 474**
Skatt	7	-3 919	-
Årets resultat		**55 154**	**23 474**

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

BELOPP I TKR	NOT	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	9	345	368
Pågående arbeten	10	3 888	-
Aktier i dotterbolag	17	1 408 344	1 346 117
Fordringar på koncernföretag	18	2 147 885	2 198 284
Summa anläggningstillgångar		**3 560 462**	**3 544 769**
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	18	20 150	31 800
Skattefordran		-	96
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		332	445
Kassa och bank		35 091	1 144
Summa omsättningstillgångar		**55 573**	**33 485**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 616 035**	**3 578 254**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (1 000 000 st aktier à 5 kr)		5 000	5 000
Uppskrivningsfond		36 000	36 000
Summa bundet eget kapital		**41 000**	**41 000**
Fritt eget kapital			
Ovillkorat aktieägartillskott		300 000	300 000
Balanserat resultat		33 112	9 638
Årets resultat		55 154	23 474
Summa fritt eget kapital		**388 266**	**333 112**
Summa eget kapital		**429 266**	**374 112**
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond		5 937	-
Summa obeskattade reserver		**5 937**	**-**
Långfristiga skulder			
Obligationslån	13	1 397 008	1 396 088
Skulder till aktieägare	13	1 454 000	1 454 000
Summa långfristiga skulder		**2 851 008**	**2 850 088**
Kortfristiga skulder			
Banklån	13	290 000	320 000
Leverantörsskuld		2 118	457
Skatteskulder		3 790	-
Övriga skulder		1 834	6 327
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	32 082	27 270
Summa kortfristiga skulder		**329 824**	**354 054**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 616 035**	**3 578 254**
Ställda säkerheter	*15*		
Aktier i dotterbolag		**395 800**	**395 800**
Eventualförpliktelser			
Borgen for dotterbolag		**830 000**	**830 000**

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	BUNDET EGET KAPITAL		FRITT EGET KAPITAL			
Belopp i tkr	Aktie-kapital	Upp-skrivnings-fond	Aktie-ägar-tillskott	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2014-01-01	5 000	36 000	-	6 669	2 969	50 638
Vinst disposition enligt årsstämma				2 969	-2 969	-
Ovillkorat aktieägartillskott			300 000			300 000
Årets resultat					23 474	23 474
Utgående eget kapital 2014-12-31	**5 000**	**36 000**	**300 000**	**9 638**	**23 474**	**374 112**
Vinst disposition enligt årsstämma				23 474	-23 474	-
Årets resultat					55 154	55 154
Utgående eget kapital 2015-12-31	**5 000**	**36 000**	**300 000**	**33 112**	**55 154**	**429 266**

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I TKR	NOT	2015	2014
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner		-7 886	1 374
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar på inventarier	9	92	113
Koncerninterna ränteintäkter		-117 904	-100 146
Betald skatt		49	-72
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		88	-874
Kassaflöde fråm den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-125 389**	**-99 605**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar		11 763	-28 916
Ökning/minskning av kortfristiga skulder		1 980	12 849
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-111 646**	**-115 672**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar			
Förvärv av dotterbolag		-62 227	-534 523
Förändring av långsiktiga koncernmellanhavanden		168 033	-638 599
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	9	-141	473
Investeringar i pågående projekt	10	-3 888	-
Kassaflöde från Investeringsverksamheten		**101 777**	**-1 172 649**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyupptagning av lån		10 920	1 776 088
Amortering av lån		-40 000	-812 673
Erhållet aktieägartillskott		-	300 000
Koncernbidrag		72 896	22 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**43 816**	**1 285 515**
Totalt kassaflöde		**33 947**	**-2 806**
Ingående likvida medel		1 144	3 950
Utgående likvida medel		35 091	1 144
Erlagda räntor		-146 079	-131 189
Erhållna räntor		-	247

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

ALLMÄNT OCH KONCERNEN

Vacse AB (publ) med organisationsnummer 556788-5883, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Koncernen består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättats enligt svensk lag genom tillämpning av redovisningsrekommendation 1 från Rådet för Finansiell Rapportering (RFR1), kompletterande redovisningregler för koncerner.

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Vacse AB och de företag över vilka moderföretaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande (dotterföretag). Bestämmande inflytande föreligger om moderföretaget har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen. Vid bedömning om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigade aktier samt om de facto-kontroll föreligger.

Dotterföretag tas med i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten och exkluderas ur koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör. Vacse AB har direkt eller indirekt 100 procent av röstetalet i samtliga dotterbolag. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilken innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs utifrån en förvärvsanalys som upprättas i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har vid behov justerats för att överensstämma med koncernens redovisningsprinciper.

I koncernredovisningen har tillgångar och skulder värderats till anskaffningsvärde, förutom förvaltningsfastigheter och finansiella derivat, vilka är värderade till verkligt värde. Alla koncerninterna transaktioner, mellanhavanden samt orealiserade vinster och förluster hänförliga till koncerninterna transaktioner har eliminerats vid upprättandet av koncernredovisningen.

När moderföretaget 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.

Koncernen har inga goodwillposter att redovisa.

NYA STANDARDER OCH TOLKNINGAR SOM TRÄTT I KRAFT 2015

IFRIC 21 Avgifter behandlar redovisning av

avgifter och skatter (som inte är inkomstskatter) som staten eller liknande organ har påfört företaget. Tolkningen klargör vid vilken tidpunkt en skuld för sådana avgifter och skatter ska redovisas. Den förpliktigande händelsen som utlöser skyldigheten att betala avgiften eller skatten är den händelse som medför att en skuld ska redovisas. Tolkningen godkändes inom EU per 17 juni 2014 och tillämpas för räkenskapsår som påbörjas per den 17 juni 2014 eller senare inom EU. IFRIC 21 tillämpas i koncernen från och med 1 januari 2015.

För Vacses del innebär IFRIC 21 att fastighetsskatten skuldförs i sin helhet då förpliktelsen uppstår, det vill säga den 1 januari. En förutbetald kostnad avseende fastighetsskatten redovisats därutöver som periodiserats linjärt över räkenskapsåret.

NYA OCH ÄNDRADE STANDARDER OCH TOLKNINGAR SOM ÄNNU INTE TRÄTT I KRAFT

IFRS 15 behandlar redovisningen av intäkter från kundkontrakt och från försäljning av vissa icke-finansiella tillgångar. Den omfattar inte hyresintäkter men olika typer av tjänster som Vacse kan komma att utföra eller förmedla till hyresgästerna. Standarden kommer att ersätta IAS 11 Entreprenadavtal och IAS 18 Intäkter samt tillhörande tolkningar. Den skall tillämpas från 2018 men är ännu inte godkänd av EU. Vacse har ännu inte utvärderat den nya standarden men bedömer preliminärt att påverkan på Vacses redovisning kommer att vara begränsad.

IFRS 9 Finansiella instrument hanterar klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument samt säkringsredovisning. Standarden är obligatorisk från 1 januari 2018 men är ännu ej antagen av EU. Vacse har ännu inte utrett den fullständiga påverkan av den nya standarden. Den nya standarden för leasingavtal, IFRS 16 Leasing, kommer att ersätta den tidigare leasingstandarden IAS 17. Enligt IFRS 16 ska samtliga väsentliga leasingavtal redovisas som finansiell leasing och aktiveras i balansräkningen. Standarden kommer att ha begränsad påverkan på leasegivare. Vacse har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna av en övergång till IFRS 16. Standarden ska tillämpas från den 1 januari 2019 och är ännu inte godkänd av EU.

IAS 7 behandlar Rapport över kassaflöden. Ändringen innebär att upplysningar ska lämnas avseende förändring av skulder som enligt IAS 7 är hänförliga till finansieringsverksamheten. Upplysning ska lämnas både för förändringar som är kassaflödespåverkande och förändringar som inte är kassaflödespåverkande. Förändringen av skulder ska delas upp i kassaflöde avseende upplåning och amortering, förändringar kopplade till avyttring/förvärv av dotterföretag, valutakurseffekter, effekter vid omvärdering till verkligt värde samt övriga förändringar. Dessa upplysningar kan lämnas genom en IB/UB-analys av skulderna. Om dessa upplysningar lämnas i kombination med till exempel förändringar i nettoskuld, ska upplysning lämnas om förändringar i de skulder som är hänförliga till finansieringsverksamheten i enlighet med IAS 7 separat från förändringar i övriga tillgångar och skulder som ingår i nettoskuld. Ändringen ska tillämpas på räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2017 eller senare. Tidigare tillämpning är tillåten. Det är inte nödvändigt att presentera jämförande upplysningar när denna ändring tillämpas första gången. EU väntas godkänna ändringen under fjärde kvartalet 2016.

FASTSTÄLLELSE AV ÅRSREDOVISNING

Årsredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 27 april 2016. Resultat- och balansräkningarna kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 10 maj 2016. Bolagets aktieägare har beslutat att hålla redovisningshandlingar och revisionsberättelse tillgängliga för aktieägarna en vecka före årsstämman 2016.

BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR

IFRS och god redoviosninsgsed kräver att Vacse gör bedömningar och antaganden som påverkar koncernens redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar baseras på historiska erfarenheter samt andra rimliga faktorer. Verkligt utfall kan skilja sig från dessa uppskattningar och bedömningar. Gjorda bedömningar ses över regelbundet.

Förvaltningsfastigheter

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av avkastningskrav. Vacse inhämtar oberoende värderingar av samtliga fastigheter två gånger per år. För att avspegla osäkerheten i gjorda antaganden har en känslighetsanalys upprättats som framgår av not 8. Förändringar i omvärlden kan medföra att antagande som gjorts av företagsledningen måste omprövas. Detta kan innebära stor variation av värdet på fastighetsbeståndet.

Klassificering av förvärv som tillgångsförvärv eller rörelseförvärv är en kritisk bedömning som påverkar de redovisningsprinciper som ska tillämpas vid upprättande av koncernredovisning.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som värderas till verkligt värde påverkas av antaganden och bedömningar. För att reducera risken för felaktiga sådana inhämtas externa värderingar månadsvis.

Skatt

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att kunna utnyttja underskotten. Underskott som bedöms kunna nyttjas mot framtida vinster aktiveras i balansräkningen och utgör därmed också underlag för uppskjuten skatt.

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.

FÖRVÄRV

När Vacse förvärvar ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) eller ett rörelseförvärv (Business Combination). Ett förvärv av ett fastighetsbolag med en fastighetsrörelse (anställd personal, företagsledning, affärssystem är tecken på fastighetsrörelse) medför att förvärvet betraktas som ett rörelseförvärv varvid full uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan bedömt fastighetsvärde och skattemässigt restvärde. Förvärv av bolag vars huvudsakliga syfte är att förvärva bolagets fastighet och där ingen förvaltningsorganisation finns redovisas som ett tillgångsförvärv. Avdrag avseende uppskjuten skatt som erhålls utöver bokförd skatt i det förvärvade bolaget redovisas som ett avdrag från verkligt värde på köpt fastighet vid förvärvet. Efter förvärvet ligger avdraget kvar som en justering av verkligt värde. Alla koncernens bolagsförvärv har klassificerats som tillgångsförvärv.

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 högsta verkställande beslutsfattare och för vilken det finns fristående finansiell information. Företagets rapportering av rörelsesegment överensstämmer men den interna rapporteringen till den högsta verkställande beslutsfattaren. Företagets bedömning är att styrelsen utgör den

högsta verkställande beslutsfattaren.

Vacse har endast tillgångar i fastighetssegmentet samhällsfastigheter i Sverige. Se sidan 15 för upplysning om hyresintäkternas fördelning på kategorier av hyresgäster.

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 underrespektive överhyra över kontraktets löptid. Rena rabatter såsom reduktion för successiv inflyttning belastar den period de avser.

Intäkter från fastighetsförsäljningar
Intäktsredovisning av fastighetsförsäljning redovisas på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

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 2015 och 2014.

RÖRELSEKOSTNADER SAMT FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Fastighetskostnader
Utgörs av kostnader avseende drift, underhåll, stötsel, uthyrning och administration av fastighetsinnehavet.

Central administration
Utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterföretag.

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.

Låneutgifter
Låneutgifter som är direkt hänförbara till inköp, uppförande eller produktion av en fastighet inräknas som huvudregel i tillgångens anskaffningsvärde till den tidpunkt då tillgången är färdigställd för dess avsedda användning eller försäljning. Ränteintäkter från tillfällig placering av upplånade medel för ovan beskriven tillgång dras av från de låneutgifter som får inräknas i tillgångens anskaffningsvärde. Vacse har valt att tillämpa undantagsregeln i IAS 23 avseende kvalificerade tillgångar värderade till verkligt värde varvid inga låneutgifter aktiveras. 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 med mera samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Pensioner och andra ersättningar efter

avslutad anställning klassificeras antingen som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner utifrån reglerna i IAS 19. Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. För avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten 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 initialt redovisade värdet. 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.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa, snarare än för omsättning i den löpande verksamheten. Samtliga av Vacse ägda fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. 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.

Verkligt värde

Indata för värdering till verkligt värde:

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

Leasingavtal

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

Det finns även ett mindre antal leasingavtal där Vacse är leasetagare. Även dessa kontrakt klassificeras som operationella leasingavtal innebärande att leasingavgiften kostnadsförs löpande över kontraktets löptid.

Materiella anläggningstillgångar

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

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset, utgifter som är direkt 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, med beaktande av eventuellt restvärde, kostnadsförs löpande över den bedömda nyttjandeperioden:

Inventarier	5 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 nettointäkten vid avyttringen och dess redovisade värde. Realisationsresultatet redovisas i resultaträkningen i den period när tillgången tas bort från rapporten över finansiell ställning.

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

Om 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 föreligger indikationer på 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. För finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde anses upplupet anskaffningsvärde i all väsentlighet motsvara anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som redovisas på tillgångssidan i balansräkningen inkluderar likvida medel, kundfordringar och övriga fordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder samt derivat. Vacse tillämpar inte säkringsredovisning. Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången eller reglera skulden.

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

FINANSIELLA TILLGÅNGAR

- Verkligt värde via resultaträkningen.
- Lånefordringar och kundfordringar.
- Investeringar som hålles till förfall.
- Finansiella tillgångar som kan säljas.

FINANSIELLA SKULDER

- Verkligt värde via resultaträkningen.
- Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

följande kategorier:

Likvida medel

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

Fordringar

Lånefordringar och kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedöms individuellt. Kundfordringarnas förväntade löptid är kort, varför anskaffningsvärde anses överensstämma i all väsentlighet med upplupet anskaffningsvärde. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

Skulder

Leverantörsskulder kategoriseras som ”Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde”. Leverantörsskuldernas förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Räntebärande banklån, checkräkningskrediter och andra lån kategoriseras som ”Övriga finansiella skulder” och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och lånets återbetalningsbelopp periodiseras över lånets löptid enligt effektivräntemetoden och redovisas i resultaträkningen som räntekostnad.

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.

KASSAFLÖDE

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod, vilket innebär att resultat före skatt justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

Moderbolagets uppställningsform avseende resultat- och balansräkning är annorlunda jämfört med koncernen eftersom moderbolaget

måste följa ÅRL:s uppställningsform.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper
Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Ändrade redovisningsprinciper
Om inte annat anges nedan har moderbolagets redovisningsprinciper under 2015 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 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 främst av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denna ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av Rådet för finansiell rapportering tillåten lättnadsregel jämfört med reglerna 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.

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

Förvaltningsarvode
Vacse AB tillhandahåller tjänster avseende administration och förvaltning till sina dotterbolag. Dessa faktureras dotterföretagen i efterskott kvartalsvis och omprövas årligen.

NOT 2 UPPGIFTER OM PERSONAL SAMT ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH REVISORER

Uppgifterna nedan är desamma för koncernen och moderbolaget. Dotterföretagen har inga anställda.

Medeltalet anställda, moderbolaget tillika koncernen

ANTAL	2015	2014
Ledande befattningshavare	2,4	1,1
Övriga befattningshavare	3,4	0,4
Totalt	**5,8**	**1,5**

BELOPP I TKR	2015	2014
Löner och andra ersättningar		
Arvode till styrelsens ordförande	200	7
Arvoden till övriga styrelseledamöter *)	70	143
Ersättning och förmåner till verkställande direktör	1 467	683
Ersättning och förmåner till övriga ledande befattningshavare	2 569	920
Ersättning och förmåner till övriga anställda	1 618	109
Totalt	**5 924**	**1 862**
Sociala kostnader inklusive löneskatt		
Styrelsens ordförande	63	2
Övriga ledamöter	13	45
Verkställande direktör	555	252
Övriga ledande befattningshavare	897	332
Övriga anställda	565	37
Totalt	**2 093**	**668**
Pensionskostnader		
Verkställande direktör	386	154
Övriga ledande befattningshavare	371	176
Övriga anställda	74	12
Totalt	**831**	**342**
Revisionsarvode, KPMG		
Revision	966	330
Andra uppdrag	252	-
Totalt	**1 218**	**330**

*) 10 tkr vardera till respektive styrelseledamot

Ingen rörlig ersättning utgår till ledande befattningshavare eller övriga anställda.

NOT 3 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL (HYRESINTÄKTER) - KONCERNEN SOM LEASEGIVARE

Koncernen har kommersiella hyresavtal avseende beståndet av förvaltningsfastigheter. Av koncernens 13 fastigheter är återstående löptid mellan 1 och 20 år och den genomsnittliga löptiden uppgick till 12,0 år (13,2) vid årsskiftet.

FÖRFALLOSTRUKTUR	INOM ETT ÅR	1–5 ÅR	SENARE ÄN 5 ÅR
Årshyra i mkr	351	1 552	2 250
Hyreskontrakt			
Antal kvm	-	37 845	119 109
Antal kontrakt	-	4	9

NOT 4 FASTIGHETSFÖRVALTNINGENS KOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick 2015 till 43 290 tkr (31 848). Fastighetskostnaderna per kvadratmeter uppgick till 276 kr för år 2015 och till 220 kr för år 2014. I dessa belopp ingår såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll, och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration. De lägre driftkostnaderna under 2014 beror på förvärv under året.

I driftskostnader ingår kostnader för bland annat el, värme, vatten, fastighetsskötsel, renhållning, försäkringar, samt fastighetsspecifika marknadsföringskostnader. Merparten av driftskostnaderna vidare debiteras hyresgästerna i form av tillägg till hyran. Vacse har externa avtal om asset management, facility management samt underhåll.

NOT 5 CENTRAL ADMINISTRATION

Central administration avser kostnader för ekonomi och administration, upphandlade konsulttjänster och arvoden till styrelse. Central administration delas upp i kostnadsslag nedan.

Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

KONCERNEN	2015	2014
Fastighetskostnader		
Driftkostnad	-31 274	-22 056
Fastighetsskatt	-11 924	-9 679
Övriga fastighetskostnader	-92	-113
Summa	**-43 290**	**-31 848**
Central administration		
Personalkostnader	-8 403	-2 767
Lokalkostnader	-796	-360
Förvaltningskostnader	-2 840	-3 772
Konsultarvoden	-3 341	-3 983
Summa	**-15 380**	**-10 882**

Samtliga kostnader är hänförliga till hyresgenererande enheter.
Av moderbolagets förvaltningskostnader avser 796 tkr (360) lokalkostnader resterande avser kostnader för ekonomi och administration.

Polishuset i Kalmar.

NOT 6 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
BELOPP I TKR	2015	2014	2015	2014
Ränteintäkter, övriga	15	475	-	247
Ränteintäkter koncernbolag	-	-	117 904	100 146
Summa	**15**	**475**	**117 904**	**100 393**
Räntekostnader, ägare	-88 452	-86 778	-88 452	-86 778
Räntekostnader, övriga	-63 266	-57 705	-57 627	44 411
Summa	**-151 718**	**-144 483**	**-146 079**	**-131 189**

Samtliga finansiella intäkter avser finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde. Av de finansiella kostnaderna avser 26 891 tkr (19 742) finansiella instrument som värderas till verkligt värde (ränteswappar).

NOT 7 SKATTER

REDOVISAD SKATTEKOSTNAD ELLER SKATTEINTÄKT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
BELOPP I TKR	2015	2014	2015	2014
Aktuell skattekostnad				
Skatt på årets resultat	-4 935	-1 781	-3 919	-
Skatt till följd av ändrad taxering	-140	-	-	-
Summa aktuell skatt	**-5 075**	**-1 781**	**-3 919**	**-**
Uppskjuten skatteskuld eller skatteintäkt				
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-1 483	-	-	-
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-2 471	-		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	-56 049	-41 584	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i finansiella derivat	-7 204	26 431	-	-
Summa uppskjuten skatt	**-67 207**	**-15 153**	**-**	**-**
Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	**-72 282**	**-16 934**	**-3 919**	**-**

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
BELOPP I TKR	2015	2014	2015	2014
Resultat före skatt	328 191	77 662	59 073	23 474
Skatt enligt gällande skattesats 22 %	-72 202	-17 086	-12 996	-5 164
Ej avdragsgilla kostnader	-10	-	-27	-9
Ej skattepliktiga intäkter	3	-	-	-
Skatt till följd av ändrad taxering	-140	-	-	-
Utnyttjat underskott, tidigare ej aktiverat	4 671	-	4 671	-
Nya underskott	-	-	-	-1 823
Korrigering av uppskjuten skatt från tidigare år	-4 544	-	-	-
Övriga skattemässiga justeringar	-60	152	-	-
Ej skattepliktig utdelning från dotterbolag	-	-	4 433	6 996
Redovisad skattekostnad	**-72 282**	**-16 934**	**-3 919**	**0**
Effektiv skattesats	-22%	-22%	-7%	0%

Ej aktiverade underskott uppgår till 1 667 tkr (22 901).

TEMPORÄRA SKILLNADER I BALANSRÄKNINGEN	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
BELOPP I TKR	2015	2014	2015	2014
Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag				
Vid årets ingång	10 790	10 790	-	-
Redovisat i årets resultat	-2 471	-	-	-
Vid årets utgång	**8 319**	**10 790**	**-**	**-**
Uppskjuten skattefordran hänförlig till derivat				
Vid årets ingång	26 932	501	-	-
Redovisat i årets resultat	-7 204	26 431	-	-
Vid årets utgång	**19 728**	**26 932**	**-**	**-**
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till fastigheter				
Vid årets ingång	-116 597	-57 698		
Redovisat i årets resultat	-56 050	-57 109		
Förvärvade tillgångar	-529	-1 790		
Vid årets utgång	**-173 176**	**-116 597**		
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till obeskattade reserver				
Vid årets ingång	-998	-998		
Årets förändring	-1 483	-		
Vid årets utgång	**-2 481**	**-998**		
Netto uppskjuten skatteskuld vid årets utgång	**-147 610**	**-79 873**	**-**	**-**

NOT 8 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheterna redovisas enligt verkligt värdemetod i IAS 40 och samtliga har klassificerats i nivå 3 i värdehierarkin med värdeförändringen i resultaträkningen. Inga fastigheter har överförts mellan värdehierarkierna under året.

VÄRDERINGSMETODIK

Samtliga värderingsobjekt har per sista december värderats separat av auktoriserad fastighetsvärderare från Forum Fastighetsvärdering, ett oberoende värderingsinstitut. Värderingen har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder och baseras på en kombination av avkastningsbaserad metod och ortsprismetod. Avkastningsbaserad värdering bygger på en prognos över framtida kassaflöden där nuvärdet av framtida betalningsströmmar beräknas. Som grund för bedömning av marknadens direktavkastningskrav ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Kalkylperioden har anpassats efter återstående löptid av befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 20 år. Vacses företagsledning bedömmer att några avvikelser inte föreligger avseende marknadsmässiga nivåer på hyresinbetalningar eller drifts- och underhållskostnader.

VÄRDERINGSMODELL

+	HYRESINBETALNINGAR
-	DRIFTUTBETALNINGAR
=	**DRIFTNETTO**
-	INVESTERINGAR
=	**FASTIGHETENS KASSAFLÖDE**

VÄRDERINGSUNDERLAG

Driftsnettot baseras på marknadsanpassade hyresintäkter. De aktuella hyreskontrakten, samt kända uthyrningar och avflyttningar, utgör grunden för en bedömning av fastighetens hyresinbetalningar.

De externa värderarna har, i samarbete med bolagets förvaltare, gjort en individuell bedömning av marknadhyran. De externa värderarna bedömer också den långsiktiga vakansen i respektive fastighet. Hyresintäkterna marknadsanpassas genom att befintliga hyror justeras med nytecknade och omförhandlade hyresavtal samt med hänsyn till förväntad hyresutveckling.

Värderarna har tillsammans med Vacse gjort bedömningar av den långsiktiga vakansen. Drifttutbetalningar inkluderar utbetalningar för fastighetens normala drift. Bedömningen om driftutbetalningar är baserad på budget samt tidigare års utfall kompletterat med de oberoende värderarnas erfarenheter.

Fastighetets underhållsnivå bestäms utifrån aktuellt skick kompletterat med bedömningar om framtida underhållsbehov. Investeringsbehovet bedöms även det utifrån aktuellt skick med tillägg för kommande projekt.

SAMMANFATTNING	
Värdetidpunkt	31 december 2015
Antal fastigheter	13 st
Uthyrningsbar area	157 tkvm
Ekonomisk uthyrningsgrad	100 procent
Verkligt värde	5 021 mkr
Kalkylperiod	5 till 20 år
Hyresvärde	327 mkr
Driftnetto	Mellan 542 till 3 437 kr/kvm, vägt snitt 1 680 kr
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	Mellan 5,4 till 7,5 procent , vägt snitt 6,2 procent
Kalkylränta för nuvärdeberäkning av kassaflöde	Mellan 5,0 till 7,7 procent, vägt snitt 6,4 procent
Kalkylränta för nuvärdeberäkning av restvärde	Mellan 7,4 till 9,4 procent, vägt snitt 8,2 procent
Långsiktig inflationsutveckling	2 procent

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 procent.

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

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

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 period, alternativt anskaffningsvärdet om fastighet förvärvats under året, med tillägg för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. Det verkliga värdet för Vacses fastighetsbestånd uppgår den sista december till 5 021 mkr (4 764). Någon fastighet har ej sålts under 2015 eller 2014.

ÅR 2014 BELOPP I TKR	FASTIGHETER FÖRVÄRV (+) AVYTTRINGAR (-)	FASTIGHETER ÄGDA HELA ÅRET	TOTALT 2014
Ingående verkligt värde	-	3 246 535	3 246 535
Förvärv (+)	1 400 689	-	1 400 689
Orealiserade värdeförändringar	676	115 600	116 276
Utgående verkligt värde	**1 401 365**	**3 362 135**	**4 763 500**

ÅR 2015 BELOPP I TKR	FASTIGHETER FÖRVÄRV (+) AVYTTRINGAR (-)	FASTIGHETER ÄGDA HELA ÅRET	TOTALT 2015
Ingående verkligt värde	-	4 763 500	4 763 500
Årets investeringar i befintliga fastigheter	848	2 902	3 750
Förvärv (+)	84 000	-	84 000
Orealiserade värdeförändringar	1 152	168 598	169 750
Utgående verkligt värde	**86 000**	**4 935 000**	**5 021 000**

KÄNSLIGHETSANALYS

En fastighetsvärdering är en uppskattning av det sannolika priset som en investerare skulle vara villig att betala vid en normal försäljning på den öppna marknaden. Värderingen är gjord av oberoende värderingsinstitut utifrån vedertagna värderingstekniker inkluderande antaganden om vissa parametrar. Ett visst mått av osäkerhet är alltid närvarande vid en fastighetsvärdering. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 procent påverkar Vacses fastighetsvärde med +/- 251 mkr. Nedan följer en känslighetsanalys utifrån valda parametrar.

2015 KÄNSLIGHETSANALYS. FASTIGHETSVÄRDERING	FÖRÄNDRING +/-	RESULTATEFFEKT FASTIGHETSVÄRDERING MKR
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärdet	0,5 procentenhet	+433/-363
Driftnetto	5 procentenheter	+112/-202
Vakansgrad	1,0 procentenhet	+/- 98,6
Kalkylränta för driftnetto	0,5 procentenhet	+94/-85
Kalkylränta för restvärde	0,5 procentenhet	+433/-363

FASTIGHETSBESTÅNDETS VÄRDE

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde uppgår till 5 021 mkr (4 764). Värdeförändringen för fastigheter ägda vid årets ingång uppgår till 168,6 mkr (115,6). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 100 procent (100). Hyra per kvm uppgår till 2 141 kr (1 850) för året.

Koncernens verksamhet utgörs av ett segment tillika klass - samhällsfastigheter i Sverige. Företagsledningen utövar den operativa styrningen via uppföljningen av detta segment. Vacses samhällsfastigheter kännetecknas av liknande karaktär och risker. Härmed framgår intäkter, kostnader, tillgångar och investeringar av koncernens resultat- och balansräkningar.

SEGMENT SAMHÄLLSFASTIGHETER

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
Fastighetens yta, kvm	16 636	19 070	9 556	8 997	11 173	3 857	5 240
Totala taxeringvärden	152 600	specialenhet	153 800	196 000	121 600	40 300	26 278

Skattemässigt restvärde för fastigheterna uppgår till 2 886 mkr (2 967).

Säkerhetshäktet i Sollentuna

POLISHUSET SÖDERTÄLJE MÖRTEN 3	REGIONHUSET GOTLAND VISBORG 1:15	CAMPUS STRÄNGNÄS ELDSLUND 6:6	POLISHUSET FLEMINGSBERG ROTORN 1	POLISHUSET VISBY TJÄDERN 9	KUNGL BIBLIOTEKET HÅBO RÖLUNDA 1:6	SUMMA FASTIGHETER
7 800	17 905	24 115	13 150	7 810	11 645	**156 954**
135 000	139 615	specialenhet	137 200	89 600	specialenhet	**1 191 993**

NOT 9 MASKINER OCH INVENTARIER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
BELOPP I TKR	2015	2014	2015	2014
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets ingång	492	19	492	19
Nyanskaffningar	141	473	141	473
Omklassificeringar	-108	-	-108	-
Summa	**525**	**492**	**525**	**492**
Ackumulerade avskrivningar				
Vid årets ingång	-124	-11	-124	-11
Årets avskrivningar	-92	-113	-92	-113
Omklassificeringar	36	-	36	-
Summa	**-180**	**-124**	**-180**	**-124**
Redovisat värde vid periodens slut	**345**	**368**	**345**	**368**

NOT 10 PÅGÅENDE ARBETEN

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
BELOPP I TKR	2015	2014	2015	2014
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets ingång	-	-	-	-
Nyanskaffningar	3 888	-	3 888	-
Omklassificeringar	-	-	-	-
Summa	**3 888**	**-**	**3 888**	**-**
Ackumulerade avskrivningar				
Vid årets ingång	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-	-	-	-
Omklassificeringar	-	-	-	-
Summa	**-**	**-**	**-**	**-**
Redovisat värde vid periodens slut	**3 888**	**-**	**3 888**	**-**

NOT 11 FINANSIELLA INSTRUMENT

Vacse är främst exponerat för finansierings- och ränterisker. Koncernen strävar efter att ha en låneportfölj med spridda kreditförfall, som möjliggör eventuella amorteringar. Ingen upplåning sker i utländsk valuta varför koncernen inte är exponerad för valutakursrisk. Upplåning sker normalt med kort räntebindning och för att uppnå önskad räntebindningsstruktur används ränteswappar.

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 sty-

relsen 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.

UPPLYSNINGAR OM VERKLIGT VÄRDE, FINANSIELLA INSTRUMENT

	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Låne- och kundfordringar		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
BELOPP I TKR	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Kundfordringar	-	-	60 991	15 720	-	-
Kortfristiga fordringar	-	-	-	-	-	-
Likvida medel	-	-	46 132	80 821	-	-
Summa	**-**	**-**	**107 123**	**96 541**	**-**	**-**
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	-	1 397 008	2 226 088
Derivat	89 671	122 418	-	-	-	-
Långfristiga skulder ägare	-	-	-	-	1 454 000	1 454 000
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	-	1 120 000	320 000
Leverantörsskulder	-	-	-	-	3 863	3 193
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	-	30 517	26 460
Summa	**89 671**	**122 418**	**-**	**-**	**4 005 388**	**4 029 741**

Derivat - som har värderats till verkligt värde via resultaträkningen - är hänförliga till nivå 2 i verkligt värdehierarkin, det vill säga värdet har beräknats baserat på observerbara marknadsdata. Inga omklassificeringar har skett under perioden.

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 2015 till 2 517 mkr (2 546). Belåningsgraden, exklusive ägarlånen, i koncernen per sista december uppgår till 49 procent (52). Bolaget har betryggande marginaler till kreditgivarnas restriktioner avseende låneavtalen, så kallade covenanter.

KREDITRISK

Kreditrisken är risken för förlust om koncernens motparter inte fullgör sina avtalsförpliktelser och eventuella säkerheter inte täcker koncernens fordringar. Målet är att minimera kreditrisken

genom förskottshyror och att endast göra kreditaffärer med större finansieringsinstitut. Kreditrisk kan i huvudsak hänföras till utestående kund-/hyresfordringar, likvida medel samt finansiella derivatavtal.

Förluster på kund-/hyresfordringar uppstår när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Riskerna begränsas betydligt av Vacses nisch med hyresgäster från den offentliga sektorn. Exponeringar avseende finansiella derivatavtal begränsas genom att koncernen som policy endast ingår sådana avtal med stora finansiella institut med hög rating och där bolaget har långsiktiga relationer. Dessutom finns ramavtal med dessa institut om kvittning av olika derivatavtal som ytterligare minskar kreditriskexponeringen.

Koncernens kundfordingar avseende hyror och vidarefakturerade kostnader uppgående till 60 991 tsek (15 720). Ökningen mot föregående år beror på helgdagar kring månadsskiftet december-januari. Vacse gör kontinuerligt bedömningar av osäkra kundfodringar. Av ovan anledning är kundförlusterna i koncernen i stort sett obefintliga. Samtliga utestående kundfordringar per 31 december förfaller inom 0-30 dagar i likhet med föregående år.

KAPITALFÖRFALLOSTRUKTUR

BELOPP I TKR FÖRFALLOÅR	KREDITAVTAL	UTNYTTJAT
2016	830 000	830 000
2017	500 000	290 000
2018	-	-
2019	1 397 008	1 397 008
2020	-	-
Totalt	**2 727 008**	**2 517 008**

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

BELOPP I TKR ÅR	BELOPP	GENOMSNITTLIG RÄNTA
Rörligt	1 440 000	1,20%
2019	250 000	2,75%
2021	500 000	4,10%
2031	330 000	2,40%
Totalt	**2 520 000**	**2,09%**

RÄNTERISK

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 i värdehierarkin. 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 bolaget 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 per bokslutsdagen görs en extern värdering av kreditinstitut.

VERKLIGT VÄRDE, RÄNTESWAPPAR

	RÖRLIG RÄNTA, %		FAST RÄNTA, %		NOMINELLT BELOPP, TKR		VERKLIGT VÄRDE, TKR	
Förfalloår	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
2021	0,1	0,8	4,1	4,1	500 000	500 000	-72 920	-84 082
2031	-0,4	0,3	2,4	2,4	330 000	330 000	-16 751	-38 336
					830 000	830 000	-89 671	-122 418

Räntevillkor är 3 mån Stibor.

Räntebetalning sker kvartalsvis. En simulerad parallellförskjutning med +1 procentenhet av de underliggande swapkurvorna skulle, allt annat lika, medföra en omvärdering av Vacses räntederivat med 71,3 mkr. En ökning av marknadsräntorna med 1 procent skulle påverka koncernens resultat med 14,4 mkr.

FÖRFALLOSTRUKTUR FÖR FINANSIELLA SKULDER

BELOPP TKR	NOMINELLT BELOPP	INOM 1 MÅN	INOM 1–3 MÅN	INOM 3 MÅN–1 ÅR	INOM 1–5 ÅR
Räntebärande skulder					
Obligationslån	1 397 008	-	-	-	1 397 008
Skuld till aktieägare	1 454 000	-	-	-	-
Skuld till kreditinstitut	1 120 000	-	600 000	230 000	290 000
Summa räntebärande skulder	**3 971 008**	**-**	**600 000**	**230 000**	**1 687 008**
Räntebetalningar	-	27 967	27 846	83 539	445 540
Derivat	-	2 550	7 284	21 852	116 547
Ej räntebärande skulder					
Leverantörsskulder	3 863	3 863	-	-	-
Summa ej räntebärande skulder	**3 863**	**3 863**	**-**	**-**	**-**
Summa betalningar av ränta och kapitalbelopp	**3 974 871**	**34 380**	**635 130**	**335 391**	**2 278 231**

NOT 12 EGET KAPITAL

AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet var per 31 december 2015 fördelat på 1 000 000 registrerade aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 5 kronor per aktie. Det förekommer inga restriktioner vad avser utdelning eller andra typer av återbetalning. Några potentiella aktier (till exempel konvertibler) förekommer inte, ej heller någon företrädesrätt till ackumulativ utdelning (preferensaktier).

ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL

Övrigt tillskjutet kapital avser eget kapital som är tillskjutet av ägarna i form av ovilllkorat aktieägartillskott.

BALANSERAD VINST

Balanserad vinst avser intjänade vinstmedel i koncernen.

KAPITALHANTERING

Bolagets kapital definieras som koncernens redovisade egna kapital. Vacses mål är att öka resultatet från den löpande verksamheten och ha en välkonsoliderad balansräkning med en soliditet som minst ska uppgå till 40 procent över tiden inkluderande långfristiga skulder till aktieägare. Aktieägarna ska ha en god värdetillväxt över tiden. Styrelsen har inte föreslagit utdelning vare sig för räkenskapsåret 2015 eller 2014.

NOT 13 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

BELOPP I TKR	2015	SNITTRÄNTA	2014	SNITTRÄNTA
Koncernen				
Långfristiga skulder				
Säkerställt banklån	-	-	830 000	3,92%
Obligationslån 1)	1 397 008	1)	1 396 088	1)
Lån från ägare > 5 år	1 454 000	6,00%	1 454 000	6,00%
Summa	**2 851 008**		**3 680 088**	
Kortfristiga lån				
Säkerställt banklån	830 000	3,24%	-	-
Icke-säkerställd kreditfacilitet 2)	290 000	0,88%	320 000	1,04%
Summa	**1 120 000**		**320 000**	
Moderbolaget				
Långfristiga skulder				
Obligationslån	1 397 008	1)	1 396 088	1)
Lån från ägare > 5 år	1 454 000	6,00%	1 454 000	6,00%
Summa	**2 851 008**		**2 850 088**	
Kortfristiga lån				
Icke-säkerställd kreditfacilitet	290 000	0,88%	320 000	1,04%
Summa	**290 000**		**320 000**	
1) Obligationslån under svenskt MTM-program emitterat 2014-06-03, löptid 5 år				
Rörlig del, nominellt	1 150 000	1,30%	1 150 000	1,96%
Fast del, nominellt	250 000	2,75%	250 000	2,75%
Emissionskostnader, löses upp med en femtedel per år under lånets löptid	-2 992		-3 912	
Obligationslån	**1 397 008**		**1 396 088**	
2) Kreditfacilitet revolverande facilitet i svensk bank				
Beviljat belopp	500 000		500 000	
utnyttjat belopp	290 000		32 000	
Återstående kreditlöften	**210 000**		**180 000**	

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

NOT 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
BELOPP I TKR	2015	2014	2015	2014
Upplupna utgiftsräntor	30 784	27 292	30 517	26 460
Förskottsbetalda hyror	83 656	75 365	-	-
Övriga interimsskulder	9 561	7 962	1 565	810
Summa	**124 001**	**110 619**	**32 082**	**27 270**

NOT 15 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
BELOPP I TKR	2015	2014	2015	2014
Aktier i dotterföretag 1)	1 407 425	1 316 946	395 800	395 800
Pantbrev 1)	1 500	1 500	-	-
Hyreskonton 1)	10 989	43 903	-	-
Borgen för dottebolag	-	-	830 000	830 000
Ställda som säkerhet för skulder till kreditinstitut				
1) ställda säkerheter för lån hos kreditinstitut uppgående till	830 000	830 000	-	-
Eventualförpliktelser	-	-	-	-

NOT 16 NÄRSTÅENDE

Vacse AB står inte under ett bestämmande inflytande från någon av Vacses ägare. Närstående transaktioner har skett med ägarna i form av inbetalning av aktiekapital vid bolagets grundande, ovillkorat aktieägartillskott, ägarlån och erlagda räntebetalningar. Moderbolaget har en närståenderalation med sina dotterbolag. Transaktioner mellan moderbolag och dotterbolag har skett på marknadsmässiga villkor. Under året har konsulttjänster förvärvats från styrelseledamot Frans Kempe från bolag om 793 tkr (511) avseende koncernredovisning och business controlling. Kostnadsförda räntor till ägare uppgår under året till 88 452 tkr (86 778). Samtliga är hänförliga till moderbolaget.

Moderbolaget har under året fakturerat 14 284 tkr (8 514) till dotterbolagen avseende management fee.

Kortfristiga fordringar på dotterbolag uppgår till 20 150 tkr (31 800) och avser anteciperad utedelning. Långfristiga fordringar uppgår till 2 147 885 tkr (2 198 284).

NOT 17 AKTIER I DOTTERBOLAG

BOLAG		ORG. NR.	SÄTE	ÄGAR ANDEL %	2015 BOKFÖRT VÄRDE	2014 BOKFÖRT VÄRDE
Vacse Häktet AB	1)	556742-6787	Stockholm	100	278 089	278 089
Vacse Polishuset AB	2)	556659-9808	Stockholm	100	117 381	117 381
Vacse Tingshuset AB		556866-3891	Stockholm	100	280	280
Vacse Komplementär AB		556866-2695	Stockholm	100	50	50
Vacse Hovrättstorget AB		556690-0659	Malmö	100	155 500	155 500
Vacse Kalmar AB		556659-5392	Kalmar	100	107 770	107 770
Vacse Västervik AB		556716-5187	Västervik	100	35 041	35 041
Vacse Stadsparken AB		556549-9984	Falun	100	66 988	66 988
Vacse Södertälje AB		556813-9181	Södertälje	100	50 652	50 652
Vacse Visborg AB		556817-1408	Visby	100	63 999	63 999
Vacse Strängnäs AB		556679-4839	Strängnäs	100	172 373	172 373
Vacse Huddinge AB		556602-1688	Huddinge	100	219 546	218 693
Vacse Visby AB		556602-1696	Visby	100	79 478	79 301
Vacse Håbo AB	3)	556782-9600	Håbo	100	61 047	-
Vacse Projektering AB	3)	559035-0947	Stockholm	100	50	-
Vacse Projektet AB	3)	559030-2104	Stockholm	100	50	-
Vacse Första Holding AB	3)	559042-0237	Stockholm	100	50	-
					1 408 344	**1 346 117**

1) Uppskriven 2013 med 25 000 000 kr
2) Uppskriven 2013 med 15 000 000 kr
3) Förvärvades under 2015.

NOT 18 FORDRINGAR PÅ DOTTERBOLAG

BELOPP I TKR	2015	2014
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 198 284	1 459 538
Tillkommande poster	22 495	823 857
Avgående poster	-72 894	-85 111
Utgående balans 31 december	**2 147 885**	**2 198 284**

Inga avskrivningar, nedskrivningar eller uppskrivningar har skett under åren 2014-2015.

NOT 19 FÖRVÄRVADE DOTTERBOLAG

BOLAG	ORG. NR.	ERLAGD LIKVID, TKR	LIKVIDA MEDEL VID FÖRVÄRV	BOKFÖRT VÄRDE PÅ FÖRVALTNINGS-FASTIGHET VID FÖRVÄRV	EGET KAPITAL VID FÖRVÄRV	LÅNGFRISTIG SKULD VID FÖRVÄRV
Vacse Håbo AB	556782-9600	88 760	7 947	54 524	28 359	29 422

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 27 APRIL 2016

Daniel Jönsson
Ordförande

Ossie Everum *Verkställande Direktör*	Björn Armfelt *Styrelseledamot*	Eddie Dahlberg *Styrelseledamot*	Ken Lagerborg *Styrelseledamot*
Frans Kempe *Styrelseledamot*	Claes Westlin *Styrelseledamot*	Jan Åhlander *Styrelseledamot*	Christer Franzén *Styrelseledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 april 2016
KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Vacse AB (publ) för år 2015 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 41-43. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 7-40 och 44-81.

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 (IFRS) 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 felaktigheter, 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 2015 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 2015 och av dess finansiella resultat

och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 41-43. Förvaltningsberättelsen och bolagsstyrningsrapporten är förenliga 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 2015. Vi har även genomfört en lagstadgad genomgång av bolagsstyrningsrapporten.

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 samt att bolagsstyrningsrapporten är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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.

Därutöver har vi läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har.

UTTALANDEN

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

En bolagsstyrningsrapport har upprättats och dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Stockholm den 27 april 2016
KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNING BELOPP I TKR	2015	2014	2013	2012
Hyresintäkter	336 067	268 264	186 576	132 997
Fastighetskostnader	-43 290	-31 848	-22 261	-13 277
Driftöverskott	**292 777**	**236 416**	**164 315**	**119 720**
Central administration	-15 380	-10 882	-5 766	-2 178
Rörelseresultat före värdeförändringar	**277 397**	**225 534**	**158 549**	**117 542**
Förvaltningsfastigheter	169 750	116 276	20 002	33 671
Räntederivat	32 747	-120 140	69 882	-10 378
Rörelseresultat	**479 894**	**221 670**	**248 433**	**140 835**
Finansiella intäkter	15	475	793	1 028
Externa räntekostnader och liknande poster	-63 266	-57 705	-43 539	-32 787
Räntekostnader aktieägare	-88 452	-86 778	-75 877	-59 462
Resultat före skatt	**328 191**	**77 662**	**129 810**	**49 614**
Skatt	-72 282	-16 934	-30 960	-11 599
Årets resultat	**255 909**	**60 728**	**98 850**	**40 253**
Förvaltningsresultat	214 146	168 304	115 803	85 783

BALANSRÄKNING BELOPP I TKR	2015	2014	2013	2012
TILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastigheter	5 021 000	4 763 500	3 246 535	2 025 336
Övriga materiella anläggningstillgångar	4 233	368	7	11
Kundfordringar	60 991	15 720	1 526	-
Övriga fordringar	2 548	2 845	3 749	2 381
Likvida medel	46 132	80 821	55 052	96 353
SUMMA TILLGÅNGAR	**5 134 904**	**4 863 254**	**3 306 869**	**2 124 081**
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	771 955	516 046	155 317	56 468
Uppskjutna skatteskulder	147 610	79 873	43 995	17 863
Skulder till aktieägare	1 454 000	1 454 000	1 394 000	1 094 000
Räntebärande skulder	2 517 008	2 546 088	1 642 673	830 000
Räntederivat	89 671	122 418	2 278	72 160
Leverantörsskulder	3 863	3 193	1 329	773
Övriga skulder	150 797	141 636	67 277	52 816
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**5 134 904**	**4 863 254**	**3 306 869**	**2 124 081**

NYCKELTAL

	2015	2014	2013	2012
Hyresintäkter, tkr	336 067	268 264	186 576	132 997
Driftsöverskott, tkr	292 777	236 528	164 315	119 720
Förvaltningsresultat, tkr	214 146	168 304	115 803	85 783
Periodens/årets resultat, tkr	255 909	60 728	98 850	40 253
Förvärv av och investering i fastigheter, tkr	94 567	1 400 689	1 201 198	-
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade, tkr	169 750	116 276	20 002	33 671
Verkligt värde fastigheter, tkr	5 021 000	4 763 500	3 246 535	2 025 336
Genomsnittlig kontraktslängd, år	12,0	13,2	17,5	21,0
Genomsnittlig ålder på fastigheterna, år	9,3	6,6	3,7	2,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100%	100%	100%	100%
Överskottsgrad, %	87%	88%	88%	90%
Fastighetsyta, kvm	157 000	145 300	85 800	45 926
Belåningsgrad, %	49%	52%	49%	36%
Andel säkerställd skuld, %	16%	17%	25%	39%
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	3,9	3,7	3,7
Kapitalbindning, år	2,2	3,0	1,1	3,2
Räntebindning, år	3,6	4,0	5,9	12,4

DEFINITIONER

ANDEL SÄKERSTÄLLD SKULD
Säkerställd skuld i förhållande till koncernens redovisade totala tillgångar.

BELÅNINGSGRAD
Räntebärande nettoskulder i förhållande till fastigheternas verkliga värden.

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

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

FASTIGHETSYTA
Total yta i kvadratmeter som är tillgänglig för uthyrning.

FÖRVALTNINGSRESULTAT
Resultat före värdeförändringar, räntekostnad efterställd skuld till aktieägare samt skatt.

KAPITALBINDNING
Genomsnittlig kvarvarande löptid på räntebärande skuld.

RÄNTEBINDNING
Genomsnittlig räntebindningstid på räntebärande skuld inklusive derivat.

RÄNTEBÄRANDE SKULD
Räntebärande skuld exklusive efterställd skuld till aktieägare.

RÄNTEKOSTNAD DELÄGARE
Ränta på efterställda aktieägarlån.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD
Resultat före värdeförändringar i förhållande till externt finansnetto.

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

ÖVERSKOTTSGRAD
Driftsöverskottet i förhållande till totala hyresintäkter.

ADRESSER

VACSE AB (PUBL)

Organisationsnummer: 556788-5883
Styrelsen har sitt säte i Stockholm

ADRESS

Kungsträdgårdsgatan 16
111 47 Stockholm

HEMSIDA OCH E-POSTADRESS

www.vacse.se
info@vacse.se

ÅRSSTÄMMA

Vacse AB:s årsstämma hålls den 10 maj kl 10.00 i bolagets lokaler på Kungsträdgårdsgatan i Stockholm.

KALENDARIUM

2016-05-04	Delårsrapport januari–mars 2016
2016-07-15	Delårsrapport januari–juni 2016
2016-10-27	Delårsrapport januari–september 2016

Vacse offentliggör informationen i denna årsredovisning i enlighet med lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Information lämnades för offentliggörande den 27 april kl 10.00

MOOV Kommunikation AB

Vacse AB

Adress: Kungsträdgårdsgatan 16, 111 47 Stockholm
Webbplats och e-postadress: www.vacse.se / info@vacse.se