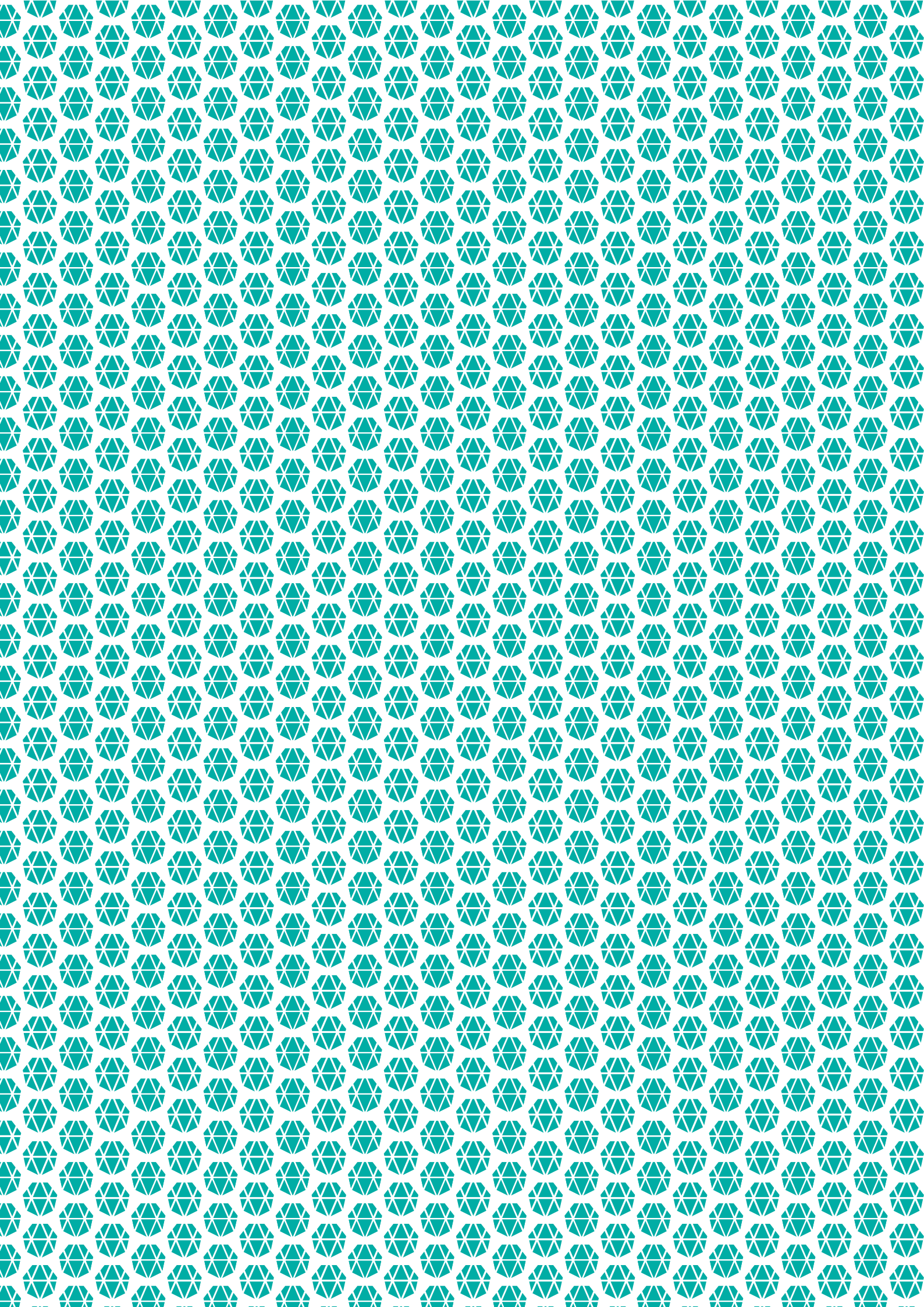
VACSE

ÅRSREDOVISNING 2014



ÅRET 2014 I KORTHET

- Hyresintäkterna ökade med 44 procent till 268,3 mkr (186,6)
- Driftsöverskottet ökade med 44 procent och uppgick till 236,5 mkr (164,3)
- Förvaltningsresultatet ökade med 45 procent till 168,3 mkr (115,8)
- Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter har påverkat resultatet före skatt med 116,3 mkr (20,0)
- Värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med -120,1 mkr (69,9)
- Årets resultat efter skatt uppgick till 60,7 mkr (98,9)
- Fyra förvärv till ett fastighetsvärde om 1 401 mkr (1 202) med en yta av 68 500 kvm (39 900)
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 4 763 mkr (3 247) vid årets utgång
- Ägarna tillsköt totalt 360 mkr genom ägarlån och aktieägartillskott för finansiering av förvärv
- Två externa finansieringar varav en obligationsemission om totalt 1 400 mkr samt en revolverande lånefacilitet om totalt 500 mkr

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

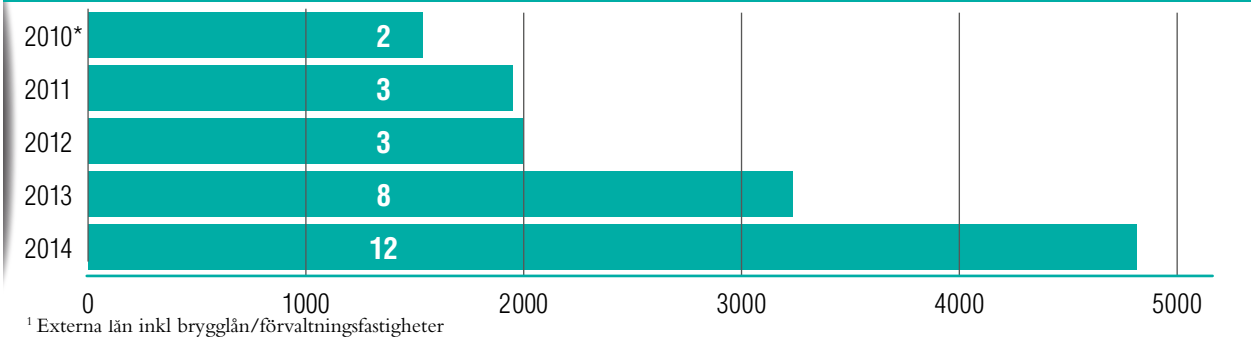
INNEHÅLL

ÅRET 2014 I KORTHET	3
VACSE I SAMMANDRAG	4
DET HÄR ÄR VACSE	7
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT	11
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	13
FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER	21
DEFINITIONER	52
ADRESSER	53

VACSE I SAMMANDRAG

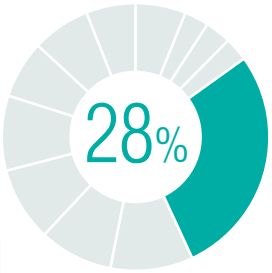
EKONOMI I KORTHET (TKR)	2014	2013	2012	2011
NETTOOMSÄTTNING FASTIGHETSFÖRVALTNING	268 264	186 576	132 997	115 696
BRUTTORESULTAT FASTIGHETSFÖRVALTNING	236 529	164 315	119 720	104 119
VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER	116 276	20 002	33 671	53 533
RÖRELSERESULTAT	221 670	248 433	140 835	93 662
ÅRETS REDOVISADE RESULTAT	60 728	98 850	40 253	9 937
FÖRVÄRV AV OCH INVESTERING I FASTIGHETER	1 400 689	1 201 198	-	327
VERKLIGT VÄRDE FASTIGHETER	4 763 500	3 246 535	2 025 336	1 991 600
HYRESVAKANSGRAD	0%	0%	0%	0%
BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER[1]	53%	51%	41%	42%
RÄNTETÄCKNINGSGRAD[2], GGR	3,9	3,7	3,7	6,0

FASTIGHETSVÄRDE (MKR) SAMT ANTAL FASTIGHETER



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

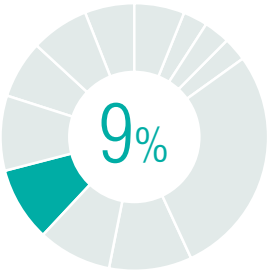
VÄRDEANDEL PER FASTIGHET



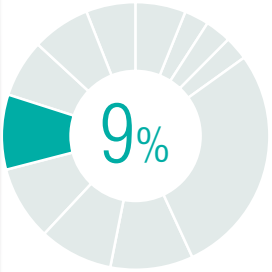
Häktet Sollentuna

Polishuset Malmö

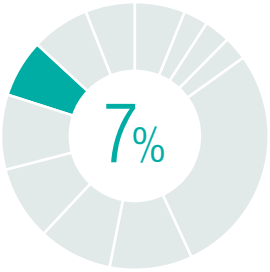
Campus Strängnäs



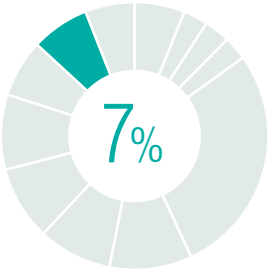
Gotlands Regionshus



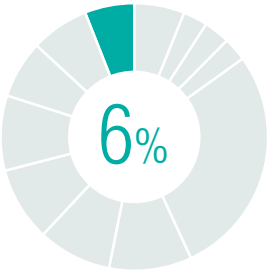
Polishuset Flemingsberg



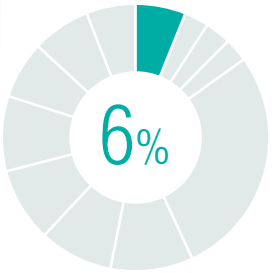
Attunda Tingsrätt



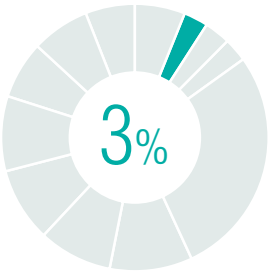
Hovrätten Malmö



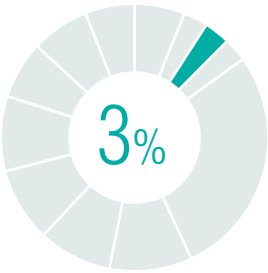
Polishuset Kalmar



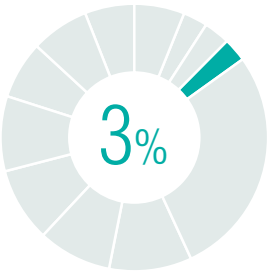
Polishuset Södertälje



Domstolen Falun



Polishuset Visby



Polishuset Västervik

Fotograf Åke Gunnarsson/VUE AB

DET HÄR ÄR VACSE

Bolagets firma är Vacse AB (publ) (”Vacse”) och har organisationsnummer 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 Apoteket, Atlas Copco, Ericsson, Sandvik, Skanska, Stora Enso och Volvo i samband med förvärvet av två fastigheter från Skanska Sverige AB. Bolaget har vuxit kontinuerligt och innehavet vid utgången av 2014 uppgick till 12 fastigheter bestående av bl.a. polishus, domstols- och kriminalvårdsbyggnader, utbildning. Samtliga med offentliga hyresgäster

AFFÄRSIDÉ OCH STRATEGI

Vacses affärsidé är att vara en långsiktig fastighetsägare inom segmentet samhällsfastigheter. I de fastigheter som Vacse äger bedrivs offentlig verksamhet av skiftande slag.

Vacse strävar efter att vara en förtroendeingivande ägare och en finansiellt stabil partner i projekt under utveckling samt 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 och förvalta fastigheter med en lång ägarhorisont

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

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

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

Vacse skall successivt bygga upp ett fastighetsbestånd av fastigheter som motsvarar den valda inriktningen av hög kvalitet med företrädelsevis offentliga hyresgäster med långa hyresförhållanden med Vacse.

VD HAR ORDET

År 2014 kan summeras som ett mycket händelserikt år i Vacses femåriga historia. Under året har fastighetsportföljen kompletterats med nya fastigheter till ett sammanlagt värde om ca 1,4 miljarder kronor. Värdet på det totala innehavet uppgick vid årsskiftet till 4,8 miljarder kronor. Utöver genomförda förvärv har bolaget under året även varit engagerat i ett antal förvärvsprojekt som av olika anledningar inte har realiserats. Vacse hade vid ingången av året en person anställd på 50%. Vid utgången av 2014 var 6 personer verksamma i bolaget och ytterligare anställningar väntas ske under 2015. Under oktober månad fick bolaget tillträde till en lokal och detta har skapat förutsättningar för att börja bygga en organisation som kan arbeta mer proaktivt med såväl befintligt innehav som med att utveckla portföljen.

Vacses nisch att äga kvalitetsfastigheter med offentliga hyresgäster med långa hyresförhållanden, gör Vacse oberoende av den svenska ekonomins utveckling eller tillväxt. Vacse står på stabil grund med långfristig finansiering om 2,0 miljarder kr från Vacses ägare i kombination med en lyckosam obligationsemission på 1,4 miljarder, kombinerat med förmånliga bankfaciliteter, vilket sammantaget ger en belåningsgrad med externt kapital om c:a 53%. Den långsiktiga belåningsgraden kan uppgå till högst 60%.

Årets förvärv har skett genom fyra strategiskt viktiga förvärv i Strängnäs, Huddinge och två i Visby. Den genomsnittliga avkastningen i förvärven ligger väl i linje med Vacses långsiktiga mål. Samtliga fastigheter i portföljen är fullt uthyrda med en genomsnittlig återstående hyrestid på drygt 13 år.

Portföljens fastighetsvärde har under året utvecklats väl och bedömdes vid årets slut uppgå till 4 763 mkr (3 247).

Arbetet under 2015 kommer främst att inriktas på att fortsätta optimera den löpande verksamheten till gagn för såväl våra hyresgäster som bolaget. Samtidigt kommer bolaget att arbeta med att identifiera kompletterande förvärv till nuvarande fastighetsbestånd med bra lägen i Sverige. Vi är övertygade om att vår definierade och väl fungerande affärsidé kommer att ge en god avkastning med begränsad risk även i framtiden.

Slutligen vill jag tacka hyresgästerna för ett gott samarbete som förts i en konstruktiv anda. Jag vill även tacka delägarna, styrelsen samt medarbetarna i bolaget, liksom våra leverantörer, för mycket värdefulla arbetsinsatser under det gångna året.

ÄGARE, LEDNING OCH ORGANISATION

Vacses ägare är svenska pensionsstiftelser och hade vid årsskiftet 2014/2015 ett förvaltat kapital om sammanlagt 49,4 miljarder kr (45,8). Tillsammans har ägarna tillskjutit aktiekapital, aktieägartillskott och långfristiga efterställda lån om ca 1 760 mkr. Bolaget har följande ägarbild:

ÄGARE	AKTIER	ANDEL
ERICSSON PENSIONSSTIFTELSE (A)	214 286	21,4%
SKANSKA TREAN ALLMÄN PENSIONSSTIFTELSE	214 286	21,4%
APOTEKET AB:S PENSIONSSTIFTELSE	142 857	14,3%
VOLVO PENSIONSSTIFTELSE	142 857	14,3%
ATLAS COPCO-GRUPPENS GEMENSAMMA PENSIONSSTIFTELSE	107 143	10,7%
STORA ENSOS SVENSKA GEMENSAMMA PENSIONSSTIFTELSE	107 143	10,7%
SANDVIKS PENSIONSSTIFTELSE I SVERIGE	71 428	7,1%
TOTALT	**1 000 000**	**100,0%**

Under 2014 har bolagets personalstyrka ökats till 5 personer (1), med främst kompetenser inom affärsutveckling, juridik, finans, ekonomi och förvaltning. Som en följd av nyanställningarna har bolaget kunnat ta ett större ansvar för fastighetsförvaltningen. Detta har medfört en närmre relation till hyresgästerna och en effektivare förvaltning. Externa resurser anlitas främst för fastighetsskötsel och i viss utsträckning för fastighetsförvaltning.

Bolagets organisation är under uppbyggnad och kommer successivt att anpassas till bolagets utveckling.

HÅLLBARHET OCH ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Vacse är ett etablerat företag under utveckling med målet att vara en långsiktig ägare av fastigheter som hyrs ut till offentliga hyresgäster.

Hållbarhetsarbetet inom Vacse utgår från företagets hållbarhetspolicy och handlar om att ta långsiktigt ansvar för utvecklingen av bolaget och dess fastigheter, hyresgäster, leverantörer samt för miljömässiga och sociala frågor.

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

FASTIGHETSUTVECKLING OCH INNEHAV

Bolaget arbetar aktivt med att utveckla fastighetsbeståndet i nära samarbete med hyresgästerna. Avsikten är att skapa värde, utföra anpassningar och ombyggnader samt göra investeringar i befintliga fastigheter. Bolaget engagerar sig även i utveckling av befintliga och nya byggrätter för uppförande av projekt. Genom utvecklingsåtgärderna får lokalerna högre teknisk standard och blir mer yteffektiva då flexibla planlösningar kan utvecklas.

Portföljen innehåller idag ett flertal fastigheter i mellersta och södra Sverige. Det totala värdet uppgick vid årsskiftet 2014/2015 till 4763 mkr (3 246) och den totala arean var 154 300 kvm (85 800). Fastigheternas ålder är i genomsnitt 6,5 år[3] (3,7), och genomsnittlig hyrestid är 13,3 år[4] (17,5).

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

STYRELSE OCH REVISORER

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

ORDINARIE LEDAMÖTER	
EDDIE DAHLBERG, ORDFÖRANDE	VOLVO PENSIONSSTIFTELSE
LARS TAKE	ERICSSON PENSIONSSTIFTELSE (A)
BJÖRN ARMFELT	APOTEKET AB:S PENSIONSSTIFTELSE
DANIEL JÖNSSON	STORA ENSOS SVENSKA GEMENSAMMA PENSIONSSTIFTELSE
KEN LAGERBORG	ATLAS COPCO-GRUPPENS GEMENSAMMA PENSIONSSTIFTELSE
CLAES WESTLIN	SANDVIKS PENSIONSSTIFTELSE I SVERIGE
JAN ÅHLANDER	SKANSKA TREAN ALLMÄN PENSIONSSTIFTELSE

SUPPLEANTER	
JOHN ANDÉN	VOLVO PENSIONSSTIFTELSE
TORKEL ERIKSSON	SANDVIKS PENSIONSSTIFTELSE I SVERIGE
CHRISTER FRANZÉN	ERICSSON PENSIONSSTIFTELSE (A)
JEANETTE LIVIJN	ATLAS COPCO-GRUPPENS GEMENSAMMA PENSIONSSTIFTELSE
FRANS KEMPE	STORA ENSOS SVENSKA GEMENSAMMA PENSIONSSTIFTELSE
ANTON RANTAESKOLA	SKANSKA TREAN ALLMÄN PENSIONSSTIFTELSE

REVISORER	
AUKTORISERAD REVISOR PETER DAHLLÖF	KPMG, STOCKHOLM

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma hålles i bolagets lokaler Kungsträdgårdsgatan 16, Stockholm den 6 maj 2015 kl 10.00.
Endast aktieägare införda i aktieboken senast den 22 april äger rätt att deltaga.

BOLAGSSTYRNINGS-RAPPORT

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.

BOLAGSORDNING

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.

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, ledning och organisation” på sid 9.

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. Under 2014 har inga extra bolagsstämmor hållits utöver årsstämman.

STYRELSEN

Styrelsen bestod per den 31 december 2014 av sju ledamöter, listade ovan under ”Styrelse och revisorer” på sid 10.

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 2014 har styrelsemötena bland annat behandlat affärsläget, strategier, ekonomisk rapportering, investeringsbeslut samt förvärv. Under året har tio protokollförda styrelsemöten genomförts.

FÖRÄNDRINGAR I STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Några förändringar i styrelsens sammansättning sedan årsstämman 2014 har ej skett. Årsstämman 2014 beslutade om flera förändringar i styrelsesammansättningen. Stämman beslutade om omval av Björn Armfelt, Eddie Dahlberg, Claes Westlin och Jan Åhlander som ordinarie styrelseledamöter för tiden intill nästa ordinarie bolagsstämma, samt nyval av Daniel Jönsson, Kenneth Lagerborg och Lars Take.

Till suppleanter för samma tid omvaldes Christer Franzén, Anton Rantaeskola och John Andén samt nyvaldes Frans Kempe, Torkel Eriksson och Jeanette Lijvin. Arvoden till ledamöter i styrelsen beslutades utgå enligt styrelsens förslag som godkänts av årsstämman med de belopp som framgår av årsredovisningen sidan 36.

KOMMITTÉER

Styrelsen har utsett ett finansutskott och ett ersättningsutskott. Utskottens arbete rapporteras löpande på nästkommande styrelsemöte.

FINANSUTSKOTT

Finansutskottet har som uppgift att för styrelsens räkning löpande följa och utvärdera bolagets finansiering och finansiella riskhantering. Finansutskottet har under året haft två möten. 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 direktrap-porterar till VD samt ärenden av principiell karaktär rörande pensioner, löner, avgångsvederlag, arvoden och förmåner. Ersättningsutskottet har under året haft två möten. Per 31 december 2014 ingick Eddie Dahlberg (utskottets ordförande), Jeanette Livijn, Lars Take och Jan Åhlander i utskottet.

REVISIONSUTSKOTT

Styrelsen har prövat frågan om inrättande av ett revisionsutskott men har valt att inte inrätta något sådant och hanterar istället uppgifter som ankommer på ett sådant utskott inom ramen för det ordinarie styrelsear-betet.

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).

REVISORER

Till revisorer har utsetts KPMG AB med Peter Dahllöf som ansvarig auktoriserad revisor. Revisorns uppgift är att granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning.

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 policys, riktlinjer, processbeskrivningar, ansvarsfördel-ningar och arbetsfördelningar såsom styrelsens arbets-ordning, instruktion för VD med tillhörande attest-instruktion, och finanspolicy. Efterlevnaden av dessa följs upp och utvärderas kontinuerligt. Risker för fel i den finansiella rapporteringen identifieras, analyseras och elimineras på en kontinuerlig basis genom nya eller ändrade riktlinjer för den interna kontrollen.

RISKHANTERING

Riskbedömning och riskhantering finns inbyggd 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 policies och riktlinjer. Årligen gör bolagets revisor en övergripande genomgång av den interna kontrollen som är relevant för hur bolaget upprättar finansiella rappor-ter. Därutöver sker fördjupande granskningsinsatser inom väsentliga områden.

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, värderingsoch redovisningsfrågor,. Styrelsen utvärderar löpande risker i den finansiella rapporteringen samt gällande redovisningsprincipe

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 prognos samt att utvecklingen av beslutade investering-ar följer plan.

FÖRVALTNINGS-BERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Vacse AB (publ) får härmed avgiva redovisning över bolagets förvaltning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2014.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernen

RESULTAT

Årets förvaltningsresultat ökade med 45 procent och uppgick till 168,3 mkr (115,8). Årets resultat efter skatt uppgick till 60,7 mkr (98,9). Resultatet före skatt har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 116,3 mkr (20,0), värdeförändringar avseende räntederivat med -120,1 mkr (69,9).

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna ökade med 44 procent till 268,3 mkr (186,6). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 december till 100 procent (100).

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 22,1 mkr (15,8) under året. Ökningen av fastighetskostnaderna beror främst på fastighetsbeståndets förändring. Driftsöverskottet har ökat med 44 procent till 236,5 mkr (164,3), vilket innebar en överskottsgrad om 88 procent (88).

CENTRALA KOSTNADER

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick under året till 11,0 mkr (5,8). Ökningen förklaras av ett större fastighetsbestånd, ökad förvärvsaktivitet samt nyanställningar.

FINANSNETTO OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

Finansnettot uppgick till -144,0 mkr (-118,6) varav -86,8 mkr (-75,9) utgörs av räntekostnader på efterställda aktieägarlån. Värdeförändringar på räntederivat uppgick till -120,1 mkr (69,9). Årets negativa värdeförändring beror på sjunkande marknadsräntor sedan årsskiftet. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

SKATT

Bolaget redovisade för året en skattekostnad om -16,9 mkr (-30,9). Koncernens uppskjutna skatteskuld har beräknats som skillnaden av det initiala redovisade värdet och det redovisade värdet efter värdeförändringar. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 79,9 mkr (44,0).

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital och räntenetto uppgick till 223,8 mkr (158,2). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 1 379,9 mkr (1 205,0). Refinansieringen samt nyupplåningen resulterade i en nettoupplåning om 1 263,4 mkr (1 112,7).

Totalt uppgår årets kassaflöde till 25,7 mkr (-41,3).

PERSONAL OCH ORGANISATION

Antalet anställda per den 31 december uppgick till 5 personer (1). Externa resurser anlitas inom redovisning, fastighetsförvaltning och asset management.

Moderbolaget

Vacse AB (publ) (”Moderbolaget”) ansvarar för den fastighetsrelaterade verksamheten genom bland annat kapitalallokering, 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 8,5 mkr (3,6). Årets resultat efter skatt uppgick till 23,4 mkr (3,0).

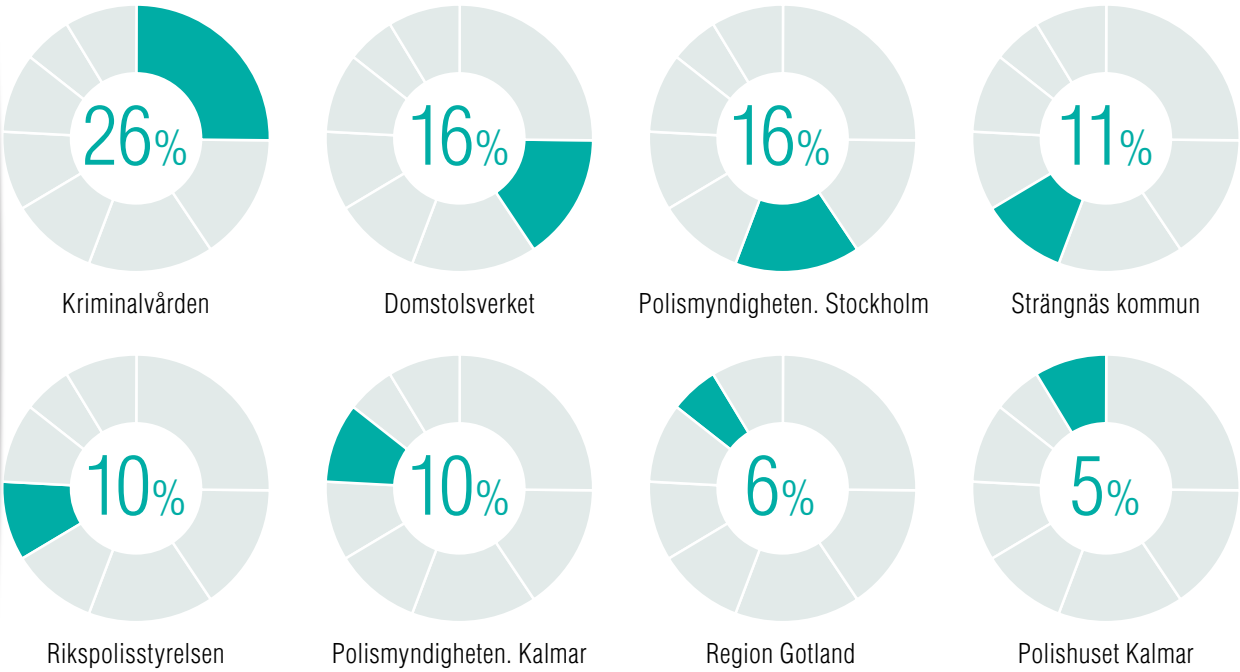
FASTIGHETSINNEHAV

Vacse-koncernen (”Vacse” eller ”Koncernen”) ägde den 31 december 2014 tolv fastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 154 tkvm (86) och till ett bedömt marknadsvärde om 4 763 mkr (3 246).

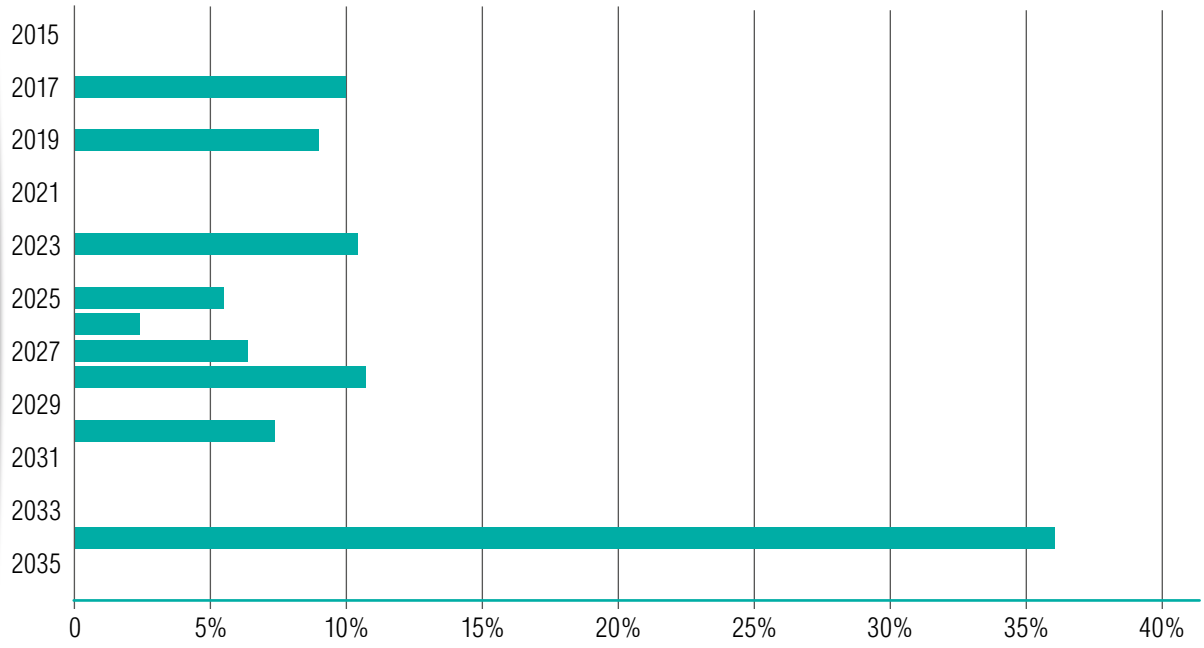
Fullständig värdering gjordes per 31 december 2014 av externt värderingsföretag.

Per 31 december 2014 uppgick den genomsnittliga kontraktslängden till 13,3 år (17,5) och den genomsnittliga åldern på ägda fastigheter till 6,5 år (3,7).

ANDEL AV INTÄKT PER HYRESGÄST, %



HYRESFÖRFALL ÅR OCH % AV TOTALA HYROR

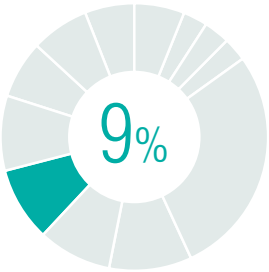


ANDEL AV TOTALVÄRDE PER FASTIGHET, %

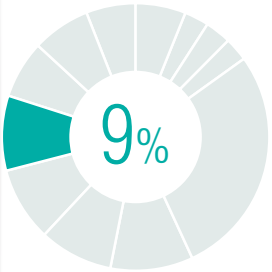
Häktet Sollentuna

Polishuset Malmö

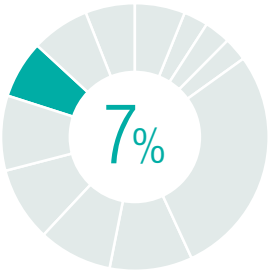
Campus Strängnäs



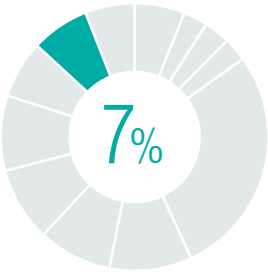
Gotlands Regionshus



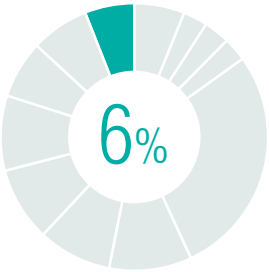
Polishuset Flemingsberg



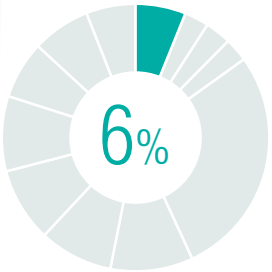
Attunda Tingsrätt



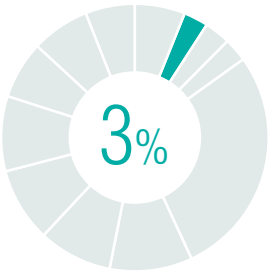
Hovrätten Malmö



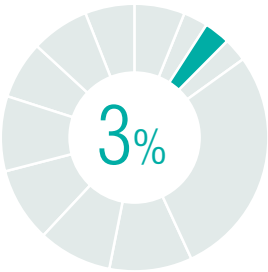
Polishuset Kalmar



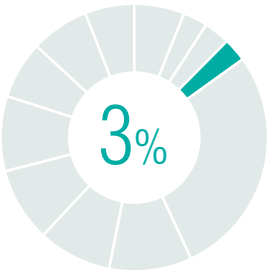
Polishuset Södertälje



Domstolen Falun



Polishuset Visby



Polishuset Västervik

VACSES GEOGRAFI

ATTUNDA TINGSRÄTT

FASTIGHETSBETECKNING: TABELLEN 3
BYGGT/OMBYGGT: 2010
LOKALAREA: 9 656 KVM
HYRESGÄSTER: DOMSTOLSVERKET

DOMSTOLEN I FALUN

FASTIGHETSBETECKNING: KULLEN 1
BYGGT/OMBYGGT: 2004/2010
LOKALAREA: 5 240 kvm
HYRESGÄSTER: DOMSTOLSVERKET

NYA HOVRÄTTEN MALMÖ

FASTIGHETSBETECKNING: FLUNDRAN 2
BYGGT/OMBYGGT: 2008
LOKALAREA: 10 837
HYRESGÄSTER: DOMSTOLSVERKET

HÄKTET SOLLENTUNA

FASTIGHETSBETECKNING: TABELLEN 4
BYGGT/OMBYGGT: 2010
LOKALAREA: 19 070 kvm
HYRESGÄSTER: KRIMINALVÅRDEN

POLISHUSET SÖDERTÄLJE

FASTIGHETSBETECKNING: MÖRTEN 3
BYGGT/OMBYGGT: 2013
LOKALAREA: 8 800 kvm
HYRESGÄSTER POLISMYNDIGHETEN I STOCKHOLMS LÄN

POLISHUSET KALMAR

FASTIGHETSBETECKNING: TVÄTTBJÖRNEN 1
BYGGT/OMBYGGT: 2008
LOKALAREA: 11 173
HYRESGÄSTER: POLISMYNDIGHETEN I KALMARS LÄN

POLISHUSET VÄSTERVIK

FASTIGHETSBETECKNING: MIMER 3

BYGGT/OMBYGGT: 2006

LOKALAREA: 3 857 KVM

HYRESGÄSTER: POLISMYNDIGHETEN I KALMARS LÄN

POLISHUSET VISBY

FASTIGHETSBETECKNING: TJÄDERN 9

BYGGT/OMBYGGT: 2003/2007

LOKALAREA: 8 250 kvm

HYRESGÄSTER: POLISMYNDIGHETEN GOTLAND, ÅKLAGARMYNDIGHETEN, KRIMINALVÅRDEN OCH FÖRSVARSMAKTEN

POLISHUSET FLEMINGSBERG

FASTIGHETSBETECKNING: ROTORN 1

BYGGT/OMBYGGT: 1995

LOKALAREA: 13 150

HYRESGÄSTER: POLISMYNDIGHETEN STOCKHOLMS LÄN

LEDNINGSCENTRAL MALMÖ

FASTIGHETSBETECKNING: VEVAXELN 8

BYGGT/OMBYGGT: 2010

LOKALAREA: 17 200 kvm

HYRESGÄSTER RIKSPOLISSTYRELSEN

CAMPUS STRÄNGNÄS

FASTIGHETSBETECKNING: ELDSUND 6:6

BYGGT/OMBYGGT: 2007-2008

LOKALAREA: 29 156 kvm

HYRESGÄSTER: STRÄNGNÄS KOMMUN

GOTLANDS REGIONHUS

FASTIGHETSBETECKNING: VISBORG 1:15

BYGGT/OMBYGGT: 2009-2010

LOKALAREA: 17 905

HYRESGÄSTER: REGION GOTLAND

FÖRVÄRV

Under räkenskapsåret har fyra fastigheter förvärvats, samtliga med offentliga hyresgäster. Ett regionhus i Visby, en kommunal gymnasieskola i Strängnäs, ett polishus i Fleminingsberg samt ett rättscentrum i Visby till en sammanlagd förvärvssumma om ca 1 400 mkr (1 201). Den sammanlagda förvärvade ytan uppgår till ca 68 500 kvm med hyror uppgående till drygt 99 mkr. Yielden ligger i nivå med Vacses avkastningskrav och fastigheterna kommer att bidra till Vacses framtida värdetillväxt.

Den 31 mars ingicks avtal om förvärv av Visborg 1:15 av Kungsleden AB (publ). Fastigheten ligger på området Visborg i södra Visby med en total uthyrbar area om drygt 17 900 kvadratmeter som hyrs i sin helhet av Region Gotland med dess samlade administration, centrala funktioner, landsting och förvaltning. Den består av fyra byggnader som uppfördes för Försvarsmakten 1905 och renoverades till nybyggnadsstandard samt utökades 2009-2010. Tillträde skedde den 30 april 2014.

Den 1 juli förvärvades fastigheten Eldsund 6:6 från Vasallen AB, vilket blir Vacses tionde objekt. Fastigheten var en del av det gamla kasernområdet P10 från 1921 fram tills regementets nedläggning 2005. Under 2007/2008 genomfördes en omfattande renovering och ombyggnad där området omvandlades till ett campus för kommunens utbildningsverksamhet – Campus Strängnäs. Lokalerna på 29 200 kvm är idag till 99 % uthyrda på ett långt avtal till Strängnäs kommun och inkluderar idag kommunala Thomasgymnasiet, all kommunal vuxenutbildning och annan kommunal verksamhet.

Den 30 september förvärvades fastigheterna Rotorn 1 i Huddinge samt Tjädern 9 i Visby från Allensford Holding AB och Abirra AB. Rotorn 1 hyrs tillfullo av Polismyndigheten i Stockholms län som disponerar en yta om 13 150 kvm. Byggnaden uppfördes 1995 och har renoverats och anpassats löpande. Fastigheten ligger strategiskt vid Flemingsbergs station och utgör en del av ett rättscentrum med Södertörns tingsrätt, Södertörns och Söderorts åklagarkammare samt Flemingsbergshäktet.

Fastigheten Tjädern 9 är centralt belägen strax utanför Visbys ringmur och hyrs ut till Polismyndigheten Gotland, Åklagarmyndigheten, Kriminalvården och Försvarsmakten. Fastigheten består av två byggnader varav den ena uppfördes 2007 och den andra totalrenoverades 2003. Sammanlagd uthyrningsbar yta uppgår till 8 250 kvm.

Förvärv av fastigheter sker genom förvärv av aktier i fastighetsägande aktiebolag. I koncernens Rapport över kassaflöden under rubriken Kassaflöde från investeringsverksamheten har uppdelning skett i Förvärv av fastigheter samt i Nettotillgångar vid förvärv av fastighetsägande dotterföretag.

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. Under året genomförde ägarna ovillkorade aktieägartillskott om sammanlagt 300 mkr genom konvertering av lån samt kontanta medel. Eget kapital uppgick den 31 december till 516,0 mkr (155,3) och efterställda aktieägarlån till 1 454 mkr (1 394).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

I juni 2014 genomfördes en omfattande refinansiering av bolaget, där Bolaget emitterade ett icke-säkerställt obligationslån om totalt 1 400 mkr med en löptid om fem år. Emissionen var en av de största enskilda någonsin för fastighetsbolag på den svenska marknaden. Intresset från marknaden var stort och erbjudandet övertecknades.

Lånet emitteras i två delar; 250 mkr med en fast ränta om 2,75 procent samt 1 150 mkr med en rörlig ränta om STIBOR+130 räntepunkter. Lånen har slutligt förfall i juni 2019. Emissionslikviden användes till refinansiering av korta brygglån om 1 052 mkr, varav 812 mkr var från aktieägare, samt lades i kassan för framtida förvärv. Obligationslånet noterades på NASDAQ OMX Stockholm.

Koncernens långfristiga räntebärande skulder exklusive efterställt aktieägarlån uppgick till 2 226 mkr (830), vilket utöver obligationslånet även innefattar en säkerställd skuld om 830 mkr som förfaller i mars 2016.

Den 29 september 2014 satte Vacse upp en revolverande lånefacilitet om 500 mkr. Denna är icke säkerställd och löper på två år med tre därefter följande 12 månaders förlängningsoptioner, det vill säga som längst till september 2019.

Belåningsgraden exklusive ägarlån i Koncernen uppgick till 53 procent (51) och andel säkerställd skuld till 17 procent (25). Per den 31 december uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 3,0 år (1,1) och räntebindningstiden till 4,0 år (5,9).

RÄNTEDERIVATINSTRUMENT

För att uppnå önskat räntebindningsmål används räntederivatinstrument. Derivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen baserade på noteringar hos mäklare. Ränteswapar är normalt OTC-instrument och värden fastställs genom diskontering av framtida kassaflöden (nivå 2).

Värdeförändringar är redovisade i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Återstående undervärde på derivat, 122,4 mkr (2,3), kommer under resterande löptid att lösas upp och redovisas som en intäkt. Derivaten har ett negativt värde om 122,4 mkr vid bokslutstidpunkten. Vid förfallotidpunkten kommer värdet att vara noll..

LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel och finansiella placeringar uppgick per 31 december till 80,8 mkr (55,1). Utöver detta finns outnyttjade kreditfaciliteter om 180 mkr (-).

PERSONAL

Under året har bolaget beslutat att bygga upp en egen organisation. Sammanlagt fyra personer har anställts under året. Bolaget avser att fortsätta att bygga upp sin organisation för att hantera den fortsatta expansionen. Styrelsens ledamöter har erhållit arvoden enligt vad som framgår av Not 3.

FRAMTIDA UTVECKLING

Vacse har för avsikt att bygga upp ett bestånd av kvalitetsfastigheter med företrädelsevis offentliga hyresgäster och långa hyreskontrakt.

HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser skedde efter årets utgång.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

RISKER RELATERADE 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. Sådana avtal är föremål för regelbundna omförhandlingar varvid Vacses kostnader för underhåll kan öka. Driftskostnader läggs till viss del ut på hyresgäster. För Vacses del utgörs driftskostnaderna främst av kostnader för värme, el, vatten och kyla. Kostnader för värme och el har störst resultatpåverkan. Priset på el styrs av utbud och efterfrågan på den öppna elmarknaden vilket kan leda till ökade elkostnader för Vacse. Vid eventuella vakanser påverkas Vacses resultat inte bara av förlorade hyresintäkter utan även av kostnader för till exempel energi vilka vid uthyrning hade kunnat debiteras hyresgästen. Om drifts- och underhållskostnader ökar utan att Vacse kompenseras i motsvarande grad kan det ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

FINANSIERINGSRISK

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

RÄNTERISK

Ränterisk avser den resultateffekt som en bestående ränteförändring har på Koncernens finansiella intäkter och kostnader. Vacses finansieringskällor utgörs i huvudsak av kassaflöde från löpande verksamhet och upplåning. Upplåningen medför att Koncernen exponeras för en risk att nivån på marknadsräntor och tillämpliga marginaler ökar för vilken Koncernen inte alltid kan skydda sig. Höjda räntekostnader kan ha en negativ inverkan på Vacses verksamhet, finansiella ställning och resultat.

KREDITRISK

Kreditrisken är risken för förlust om Koncernens motparter inte fullgör sina förpliktelser och eventuella säkerheter inte täcker Koncernens fordringar. Kreditrisk kan i huvudsak hänföras till utestående hyresfordringar, likvida medel samt finansiella derivatavtal med positiva värden. Förluster relaterade till Koncernens motparter uppstår främst om dessa försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Ökade kreditförluster kan ha en negativ inverkan på Vacses verksamhet, finansiella ställning och resultat.

LIKVIDITETSRISK

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

MILJÖRISK

En fastighet påverkar miljön vid dess uppförande, löpande skötsel och den verksamhet som bedrivs på den. Enligt miljöbalken har den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till en förorening ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller borde känt till föroreningen, ansvarig för efterbehandlingen. Detta innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Vacse för att ställa fastigheter i sådant skick som följer av miljöbalken. Om Vacse skulle åläggas ett sådant ansvar kan det ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

ÄNDRAD LAGSTIFTNING

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

POLITISKA BESLUT

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

ANVÄNDNING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Information om detta framgår av not 9 i denna årsredovisning.

ICKE FINANSIELLA RESULTATINDIKATORER

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

MODERBOLAGET VACSE AB (PUBL)

De under 2014 förvärvade fastigheterna ägs av aktiebolag vilka är helägda dotterföretag till Vacse, vilket framgår av not 8 och not 19. Finansieringen av dessa förvärv har skett genom moderbolagets försorg, se Eget kapital och finansiering ovan.

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

VINSTDISPOSITION

ÅRSSTÄMMAN HAR ATT BEHANDLA:	
BALANSERADE VINSTMEDEL	9 638 442 kr
OVILLKORADE AKTIEÄGARTILLSKOTT	300 000 000 kr
ÅRETS VINST	23 473 305 kr
STYRELSEN FÖRESLÅR ATT TILL FÖRFOGANDE STÅENDE VINSTMEDEL BALANSERAS I NY RÄKNING	333 111 747 kr

Resultatet av koncernens och moderbolagets verksamhet samt dess ställning per den 31 december 2014 framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser samt redovisningsprinciper och noter.

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

INNEHÅLL

KONCERNENS RESULTATRÄKNING	22
KONCERNENS BALANSRÄKNING	23
KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL	24
KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS	24
NYCKELTAL	25
MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING	25
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	26
MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL	27
MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS	28
NOTER	29
NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER	29
NOT 2 UPPGIFTER OM PERSONAL SAMT ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH REVISORER	36
NOT 3 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL (HYRESINTÄKTER) – KONCERNEN SOM LEASEGIVARE	37
NOT 4 FASTIGHETSFÖRVALTNINGENS KOSTNADER	37
NOT 5 CENTRALADMINISTRATION	37
NOT 6 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER	37
NOT 7 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	39
NOT 8 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	39
NOT 9 FINANSIELLA INSTRUMENT	42
NOT 10 EGET KAPITAL	44
NOT 11 RÄNTEBÄRANDE SKULDER	45
NOT 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	45
NOT 13 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	45
NOT 14 NÄRSTÅENDE	46
NOT 15 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN 31 DECEMBER 2014	46
NOT 16 RÄNTEINTÄKTER OCH RÄNTEKOSTNADER	46
NOT 17 KONCERNBIDRAG TILL OCH FRÅN DOTTERFÖRETAG	46
NOT 18 ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR, INVENTARIER	47
NOT 19 AKTIER I DOTTERFÖRETAG	47
NOT 20 FORDRINGAR PÅ DOTTERFÖRETAG	48
NOT 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	48
STYRELSENS UNDERSKRIFTER	50
REVISIONSBERÄTTELSE	51

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

1 januari - 31 december Belopp i tkr	Not	2014	2013
HYRESINTÄKTER	3	**268 264**	**186 576**
FASTIGHETSKOSTNADER	4	-31 736	-22 261
DRIFTÖVERSKOTT		**236 528**	**164 315**
CENTRAL ADMINISTRATION	2,5	-10 994	-5 766
RÖRELSERESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR		**225 534**	**158 549**
VÄRDEFÖRÄNDRINGAR			
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	8	116 276	20 002
RÄNTEDERIVAT	9	-120 140	69 882
RÖRELSERESULTAT		**221 670**	**248 433**
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER	6		
FINANSIELLA INTÄKTER		475	793
EXTERNA RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE POSTER		-57 705	-43 539
RÄNTEKOSTNADER AKTIEÄGARE		-86 778	-75 877
RESULTAT FÖRE SKATT		**77 662**	**129 810**
SKATT	7	-16 934	-30 960
ÅRETS TOTALA RESULTAT		**60 728**	**98 850**
FÖRVALTNINGSRESULTAT		168 304	115 803

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

31 december Belopp i tkr	**Not**	**2014**	**2013**
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	8	4 763 500	3 246 535
ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		368	7
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**4 763 868**	**3 246 542**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	9		
KUNDFORDRINGAR		15 720	1 526
ÖVRIGA FORDRINGAR		887	2 733
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		1 958	1 016
LIKVIDA MEDEL		80 821	55 052
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**99 386**	**60 327**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 863 254**	**3 306 869**
EGET KAPITAL OCH SKULDER	10		
EGET KAPITAL			
AKTIEKAPITAL		5 000	5 000
ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL		305 000	5 000
BALANSERAT RESULTAT INKLUSIVE ÅRETS RESULTAT		206 046	145 317
SUMMA EGET KAPITAL		**516 046**	**155 317**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
UPPSKJUTNA SKATTESKULDER		79 873	43 995
SKULDER TILL AKTIEÄGARE	11	1 454 000	1 394 000
RÄNTEBÄRANDE SKULDER	11	2 226 088	830 000
RÄNTEDERIVAT	9	122 418	2 278
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**3 882 379**	**2 270 273**
KORTFRISTIGA SKULDER			
RÄNTEBÄRANDE SKULDER	11	320 000	812 673
LEVERANTÖRSSKULDER		3 193	1 329
SKATTESKULD	7	7 539	2 412
ÖVRIGA SKULDER		23 478	8 128
UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	12	110 619	56 737
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**464 829**	**881 279**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 863 254**	**3 306 869**
STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	13		

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Belopp i tkr	Aktie-kapital	Övrigt till-skjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
EGET KAPITAL 2012-12-31	**1 000**	**5 000**	**50 468**	**56 468**
ÅRETS RESULTAT			98 850	98 850
FONDEMISSION	4000		-4 000	0
UTDELNING			0	0
EGET KAPITAL 2013-12-31	**5000**	**5 000**	**145 318**	**155 318**
OVILLKORAT AKTIEÄGARTILLSKOTT		300 000		300 000
ÅRETS RESULTAT			60 728	60 728
UTDELNING			0	0
EGET KAPITAL 2014-12-31	**5000**	**305 000**	**206 046**	**516 046**

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

31 december Belopp i tkr	**2014**	**2013**
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
HYRESINTÄKTER	268 264	186 576
LÖPANDE KOSTNADER	-42 617	-28 031
BETALD SKATT	-1 781	-299
SUMMA	*223 866*	*158 246*
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL		
FÖRÄNDRING AV OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	-13 290	-2 790
FÖRÄNDRING AV KORTFRISTIGA SKULDER	69 914	-4 047
KASSAFÖRÄNDRING FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE RÄNTOR	**280 490**	**151 409**
BETALT RÄNTENETTO	-138 174	-100 358
NETTO KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	**142 316**	**51 051**
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
INVESTERINGAR I NY, TILL OCH OMBYGGNADER OCH INVENTARIER	-474	0
FÖRVÄRV AV FASTIGHETER	-1 400 689	-1 201 198
NETTOTILLG. VID FÖRVÄRV AV FASTIGHETSÄGANDE DOTTERFÖRETAG	21 201	-3 827
NETTO KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	**-1 379 962**	**-1 205 025**
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
NYUPPTAGNING AV RÄNTEBÄRANDE SKULDER	1 716 088	812 673
AMORTERING AV RÄNTEBÄRANDE SKULDER	-812 673	0
NYUPPTAGNING AV RÄNTEBÄRANDE SKULDER, ÄGARE	160 000	300 000
AMORTERING AV RÄNTEBÄRANDE SKULDER, ÄGARE	-100 000	0
AKTIEÄGARTILLSKOTT	300 000	0
NETTO KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	**1 263 415**	**1 112 673**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**25 769**	**-41 301**
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS BÖRJAN	55 052	96 353
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	**80 821**	**55 052**

NYCKELTAL

	jan-dec 2014	jan-dec 2013
HYRESINTÄKTER, TKR	268 264	186 576
DRIFTSÖVERSKOTT, TKR	236 529	164 315
FÖRVALTNINGSRESULTAT, TKR	168 304	115 803
PERIODENS/ÅRETS RESULTAT, TKR	60 728	98 850
FÖRVÄRV AV OCH INVESTERING I FASTIGHETER, TKR	1 400 689	1 201 198
VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER, OREALISERADE, TKR	116 276	20 002
VERKLIGT VÄRDE FASTIGHETER, TKR	4 763 500	3 246 535
GENOMSNITTLIG KONTRAKTSLÄNGD, ÅR	13,3	17,5
GENOMSNITTLIG ÅLDER PÅ FASTIGHETERNA, ÅR	6,5	3,7
EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, %	100%	100%
ÖVERSKOTTSGRAD, %	88%	88%
FASTIGHETSYTA, KVM	154 300	85 800
BELÅNINGSGRAD, %	53%	51%
ANDEL SÄKERSTÄLLD SKULD, %	17%	25%
RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR	3,94	3,71
KAPITALBINDNING, ÅR	3,0	1,1
RÄNTEBINDNING, ÅR	4,0	5,9

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2014	2013
INTÄKTER		8 514	3 628
RÖRELSEKOSTNADER			
FÖRVALTNINGSKOSTNADER		-2 603	-1 610
EXTERNA ARVODEN		-2 340	-2 747
PERSONALKOSTNADER	2	-3 088	-729
AVSKRIVNING INVENTARIER		-113	-4
RÖRELSERESULTAT		**370**	**-1 462**
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
ANTECIPERAD UTDELNING FRÅN DOTTERFÖRETAG	20	31 800	3 250
RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	16	100 393	60 922
RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	16	-131 189	-102 530
KONCERNBIDRAG			
KONCERNBIDRAG TILL OCH FRÅN DOTTERFÖRETAG	17	22 100	42 790
RESULTAT FÖRE SKATT		**23 474**	**2 969**
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT		-	-
ÅRETS RESULTAT		**23 474**	**2 969**

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	31 december 2014	31 december 2013
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MASKINER OCH INVENTARIER	18	368	8
AKTIER I DOTTERBOLAG	19	1 346 117	811 594
FORDRINGAR PÅ DOTTERBOLAG	20	2 198 284	1 459 539
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**3 544 769**	**2 271 141**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
FORDRINGAR PÅ DOTTERBOLAG	20	31 800	3 253
ÖVRIGA FORDRINGAR		0	105
SKATTEFORDRAN		96	24
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		445	43
KASSA OCH BANK		1 144	3 950
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**33 485**	**7 375**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 578 254**	**2 278 516**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
BUNDET EGET KAPITAL			
AKTIEKAPITAL (1000.000 ST AKTIER À 1 KR)		5 000	5 000
UPPSKRIVNINGSFOND		36 000	36 000
FRITT EGET KAPITAL			
OVILLKORAT AKTIEÄGARTILLSKOTT		300 000	
BALANSERAT RESULTAT		9 638	6 669
ÅRETS RESULTAT		23 474	2 969
SUMMA EGET KAPITAL		**374 112**	**50 638**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
OBLIGATIONSLÅN	11	1 396 088	-
SKULDER TILL AKTIEÄGARE	11	1 454 000	1 394 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**2 850 088**	**1 394 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
BRYGGLÅN	11	0	812 673
BANKLÅN	11	320 000	
LEVERANTÖRSSKULD		457	439
SKULD TILL KONCERNBOLAG		0	230
ÖVRIGA SKULDER		6 327	64
UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	21	27 270	20 472
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**354 054**	**833 878**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 578 254**	**2 278 516**
STÄLLDA SÄKERHETER			
AKTIER I DOTTERBOLAG		**395 800**	**656 094**
EVENTUALFÖRPLIKTELSER			
BORGEN FOR DOTTERBOLAG		**830 000**	**830 000**

FÖRÄNDRING AV MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

	BUNDET EGET KAPITAL		FRITT EGET KAPITAL			
BELOPP I TKR	AKTIE-KAPITA	UPPSKRIVNINGS-FOND	AKTIEÄGAR-TILLSKOTT	BALANSERAT RESULTAT	ÅRETS RESULTAT	SUMMA EGET KAPITAL
INGÅENDE EGET KAPITAL 2013-01-01	1 000	-	-	4 486	2 183	7 669
VINST DISPOSITION ENLIGT ÅRSSTÄMMA				2 183	–2 183	
UPPSKRIVNING AV AKTIER I DOTTERBOLAG PÅ EXTRA BOLAGSSTÄMMA		40 000				
ÖKNING AV AKTIEKAPITAL PÅ EXTRA BOLAGSSTÄMMA	4 000	–4 000				
ÅRETS RESULTAT					2 969	
UTGÅENDE EGET KAPITAL 2013-12-31	5 000	36 000	-	6 669	2 969	50 638
VINST DISPOSITION ENLIGT ÅRSSTÄMMA				2 969	–2 969	
OVILLKORAT AKTIEÄGARTILLSKOTT			300 000			
ÅRETS RESULTAT					23 474	
UTGÅENDE EGET KAPITAL 2014-12-31	5 000	36 000	300 000	9 638	23 474	374 112

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

1 januari - 31 december Belopp i tkr	2014	2013
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
RÖRELSEINTÄKTER	8 514	3 628
LÖPANDE KOSTNADER	-8 032	-5 086
SKATTER	0	0
KASSAMÄSSIGT DRIFTSUNDERSKOTT	**482**	**-1 458**
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL		
FÖRÄNDRING OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	-28 916	13 657
FÖRÄNDRING KORTFRISTIGA SKULDER	12 849	15 888
	-16 067	29 545
KASSAFÖRÄNDRING FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET FÖRE RÄNTOR	**-15 585**	**28 085**
MOTTAGEN UTDELNING FRÅN DOTTERFÖRETAG	31 800	3 250
KONCERNBIDRAG FRÅN DOTTERFÖREAG	22 100	42 790
RÄNTEINTÄKTER	247	551
RÄNTEINTÄKTER FRÅN DOTTERFÖRETAG	100 146	60 371
RÄNTEKOSTNADER TILL DOTTERFÖRETAG	0	-255
EXTERNA RÄNTEKOSTNADER	-35 957	-26 398
RÄNTOR TILL ÄGARE	-95 232	-75 877
NETTOKASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	**7 519**	**32 517**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
INVESTERINGAR I INVENTARIER	473	
INVESTERINGAR I DOTTERBOLAG	-534 523	-415 794
FÖRÄNDRINGAR FORDRINGAR DOTTERBOLAG	-738 745	-748 175
NETTOKASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	**-1 273 741**	**-1 163 968**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
NYUPPTAGNING AV RÄNTEBÄRANDE SKULDER	1 716 088	812 673
AMORTERING AV RÄNTEBÄRANDE SKULDER	-812 673	0
NYUPPTAGNING AV RÄNTEBÄRANDE SKULDER, ÄGARE	60 000	300 000
AKTIEÄGARTILLSKOTT	300 000	0
NETTOKASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	**1 263 415**	**1 112 673**
ÅRETS NETTOKASSAFLÖDE	**-2 806**	**-18 779**
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS BÖRJAN	3 950	22 729
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	**1 144**	**3 950**

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmänt och Koncernen

Koncernredovisningen för Vacse AB har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee som gäller för perioder som börjar den 1 januari 2011 eller senare.

I koncernredovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde, utom då det gäller förvaltningsfastigheter och vissa finansiella instrument, derivat, vilka är värderade till verkligt värde. Nedan beskrivs väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats eller kan komma att tillämpas. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet ”moderbolagets redovisningsprinciper”.

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen.

Nya standarder och tolkningar som träder i kraft 2015

IFRIC 21 Avgifter behandlar redovisning av avgifter och skatter (sominte är inkomstskatter) som staten eller liknande organ har påfört företaget.Tolkningen klargör vid vilken tidpunkt en skuld för sådana avgifter och skatter skall redovisas. Den förpliktigande händelsen som utlöser skyldighetenatt betala avgiften eller skatten är den händelse som medför att en skuld skaredovisas. 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 kommer att tillämpas i koncernen från och med 1 januari2015. För koncernens del innebär IFRIC 21 att fastighetsskatten skuldförs i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Då förpliktelsen uppstår årsvis per den 1 januari kommer Vacse att redovisa hela årets skuld för fastighetsskatt per den 1 januari 2015. Dessutom redovisas en förutbetald kostnad avseende fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

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

IFRS 15 behandlar redovisningen av intäkter från kontrakt 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 våra hyresgäster. Standarden kommer att ersätta IAS 11 Entreprenadavtal och IAS 18 Intäkter samt tillhörande tolkningar. Den skall tillämpas från 2017 men är ännu inte godkänd av EU. Vacse har ännu inte utvärderat den nya standarden men bedömer preliminärt att den kommer att ha begränsad påverkan på Vacses redovisning.

IFRS 9 Finansiella instrument ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering från och med 2018. IFRS 9 behandlar klassificering av finansiella tillgångar och finansiella skulder samt säkringsredovisning. IFRS 9 har ännu inte godkänts för tillämpning av EU och får därmed inte heller förtidstillämpas. Vacse har valt att avvakta med konsekvensanalys.

Fastställelse av årsredovisning

Årsredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 26 april 2015. Resultat- och balansräkningarna kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 6 maj 2015. Bolagets aktieägare har beslutat att hålla redovisningshandlingar och revisionsberättelse tillgängliga för aktieägarna en vecka före årsstämman 2015.

Bedömningar och uppskattningar

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

De väsentligaste källorna till osäkerheter i uppskattningar beskrivs nedan.

Förvaltningsfastigheter

Värdet på en fastighet kan endast med säkerhet fastställas när likviden har erhållits efter en försäljning.
Vid bokslutet görs en uppskattning av marknadsvärdet som i redovisningstermer kallas för verkligt värde. Det verkliga värdet bestäms utifrån en värdering enligt en variant av ortsprismetoden som kallas för nettokapitaliseringsmetoden. Metoden innebär att marknadens avkastningskrav sätts i relation till fastigheternas driftsnetto. I denna värdering görs en bedömning av varje enskild fastighets avkastningskrav. Fastigheternas driftsnetto beräknas utifrån marknadsmässiga hyresintäkter, långsiktig hyresvakansgrad samt normaliserade drifts- och underhållskostnader.

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

Ändrade redovisningsprinciper

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

Nya IFRS

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

Klassificering

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

Koncernredovisning

Den nya redovisningsstandarden IFRS 10 har inte lett till någon påverkan på belopp eller skillnad i klassificering.

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

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

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

Förlust av bestämmande inflytande

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

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

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

Vacse AB äger dotterföretagen till 100%

Förvärv

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

Segmentredovisning

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

Vacse har endast tillgångar i fastighetssegmentet Samhällsfastigheter.

Intäkter

Hyresintäkter

Hyresintäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Rena rabatter såsom reduktion för successiv inflyttning belastar den period de avser.

Intäkter från fastighetsförsäljningar

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på kontraktsdagen, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet.

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

Vacse har inte gjort några fastighetsförsäljningar under åren 2014 och 2013.

Utdelning och ränteintäkter

Utdelningsintäkter redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

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

Leasingavtal

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

Låneutgifter

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

Övriga låneutgifter redovisas i resultatet i den period de uppkommer.

Ersättningar till anställda

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

Avgiftsbestämda pensionsplaner

För avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premien erläggs.

Skatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s.k. balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar redovisas inte om den temporära skillnaden uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av den tillgång eller skuld (som inte är ett rörelseförvärv) och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat.

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

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

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

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

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

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

Förvaltningsfastigheter

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

Tillkommande utgifter aktiveras endast när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet, samt att åtgärden avser utbyte av en befintlig eller införande av en ny identifierad komponent. Övriga reparations- och underhållsutgifter resultatförs löpande i den period de uppstår. Låneutgifter aktiveras ej.

Se vidare not 9 avseende värderingsprinciper och värdeförändringar.

Materiella anläggningstillgångar

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

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförbara till tillgången för att bringa den på plats och i skick att användas samt uppskattade utgifter för nedmontering och bortforsling av tillgången och återställande av plats där den finns. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen tillgodo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

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

Inventarier: 10 år

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar koncernen de redovisade värdena för materiella tillgångar, med undantag för förvaltningsfastigheter, för att fastställa om det finns indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av eventuell nedskrivning. Där det inte är möjligt att beräkna återvinningsvärdet för en enskild tillgång, beräknar koncernen återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången tillhör.

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

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

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

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång eller del av en finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld eller en del av en finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

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

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

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

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

Finansiella instruments verkliga värde
De finansiella tillgångarnas och finansiella skuldernas verkliga värden bestäms enligt följande:

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

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

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

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

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

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder
Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången eller reglera skulden.

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

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

Vacse har normalt inga kundfordringar då hyror betalas i förskott.

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

Skulder till kreditinstitut
Räntebärande banklån, checkräkningskrediter och andra lån kategoriseras som ”Övriga finansiella skulder” och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och lånets återbetalningsbelopp periodiseras över lånets löptid enligt effektivräntemetoden och redovisas i resultaträkningen som räntekostnad.

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

Avsättningar
Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.
Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar

Kassaflöde
Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att netto resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs tillinvesterings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden. Med likvida medel avses kassa och bank.

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

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 2014 förändrats i enlighet med vad som anges ovan för koncernen.

Dotterföretag

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

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument och säkringsredovisning i IAS 39 i moderbolaget som juridisk person.

I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Anskaffningsvärdet för räntebärande instrument justeras för den periodiserade skillnaden mellan vad som ursprungligen betalades, efter avdrag för transaktionskostnader, och det belopp som betalas på förfallodagen (överkurs respektive underkurs).

Finansiella garantier

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak/främst/ av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av Rådet för finansiell rapportering tillåten lättnadsregel jämfört med reglerna i IAS 39. Lättnadsregeln avser finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterföretag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Anteciperade utdelningar

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

NOT 2. UPPGIFTER OM PERSONAL SAMT ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH REVISORER

Uppgifterna nedan är desamma för koncernen och moderbolaget.

Medeltalet anställda	2014	2013
LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE	1,1	0,2
ÖVRIGA BEFATTNINGSHAVARE	0,4	-
	1,5	**0,2**

Löner och ersättningar (tkr)	2014	2013
LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR		
ARVODE TILL STYRELSEORDFÖRANDE	7	40
ARVODE TILL ÖVRIGA STYRELSELEDAMÖTER	143	110
ERSÄTTNING OCH FÖRMÅNER VD	683	294
ERSÄTTNING OCH FÖRMÅNER ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNING	920	-
ERSÄTTNING OCH FÖRMÅNER ÖVRIGA ANSTÄLLDA	109	-
TOTALT	**1 862**	**444**
SOCIALA KOSTNADER INKLUSIVE LÖNESKATT	2	12
STYRELSEN ORDFÖRANDE	45	35
ÖVRIGA LEDAMÖTER	252	117
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR	332	-
ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE	37	-
	668	**164**
PENSIONSKOSTNADER		
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR	154	103
ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE	176	-
ÖVRIGA ANSTÄLLDA	12	-
	342	**103**
REVISIONSARVODE		
REVISION	330	300
ANDRA UPPDRAG	-	156
	330	456

NOT 3. OPERATIONELLA LEASINGAVTAL (HYRESINTÄKTER) – KONCERNEN SOM LEASEGIVARE

Koncernen har kommersiella hyresavtal avseende beståndet av förvaltningsfastigheter. Av koncernens tolv fastigheter är återstående löptid mellan 2 och 20 år och den genomsnittliga löptiden uppgick till 13,3 år (17,5).

Förfallostruktur	inom ett år	1 - 5 år	senare är fem år
ÅRSHYRA I MKR	326	1 553	2 524
HYRESKONTROLL			
ANTAL M²	-	26 640	127 654
ANTAL KONTRAK	-	3	9

NOT 4. FASTIGHETSFÖRVALTNINGENS KOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick 2014 till 31 736 tkr (22 261). Fastighetskostnaderna per kvm uppgick till 269 kr för år 2014 och till 290 kr för år 2013. I dessa belopp ingår såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll, och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration.

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

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

NOT 5. CENTRALADMINISTRATION

Avser centrala kostnader för ekonomi och administration, upphandlade konsulttjänster och arvoden till styrelse. Från och med den 1 maj 2013 har Vacse en anställd VD på kvartstid. Under 2014 anställdes fyra nyanställda.

NOT 6. FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Belopp i tkr	2014	2013
RÄNTEINTÄKTER	475	793
EXTERNA RÄNTEKOSTNADER	-49 251	-32 512
RÄNTEKOSTNADER FRÅN VISSA ÄGARE AVSEENDE BYGGLÅN	-8 454	-11 027
RÄNTEKOSTNADER TILL ÄGARE	-86 778	-75 877
SUMMA	**-144 008**	**-118 623**

Samtliga finansiella intäkter avser finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde. Av de finansiella kostnaderna avser 19 742 tkr (15 371) finansiella instrument som värderas till verkligt värde (ränteswapar).

Bildvision Visby

NOT 7. SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Belopp i tkr	2014	2013
AKTUELL SKATTEKOSTNAD	-1 781	-299
UPPSKJUTEN SKATT	-15 153	-30 661
ÅRETS SKATT	**-16 934**	**-30 960**
AVSTÄMNING EFFEKTIV SKATT		
RESULTAT FÖRE SKATT	77 662	129 810
SKATT ENLIGT GÄLLANDE SKATTESATS 22%	-17 086	-28 558
ÖVRIGT	257	-598
SKATT PÅ PERIODISERINGSFOND	-105	
ÖKNING AV UNDERSKOTTSAVDRAG UTAN MOTSVARANDE FÖRÄNDRING AV UPPSKJUTEN SKATT	-	-1 804
REDOVISAD SKATTEKOSTNAD	**16 934**	**-30 960**
UPPSKJUTNA SKATTESKULDER KONCERNEN		
UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN UNDERSKOTTSAVDRAG	-10 790	-10 790
UPPSKJUTEN SKATTESKULD RÄNTEDERIVAT	-	15 374
UPPSKJUTEN SKATTEFORDAN DERIVAT	-26 431	-
UPPSKJUTEN SKULD FASTIGHET	117 094	39 411
NETTOREDOVISNING UPPSKJUTEN SKATTESKULD	79 873	43 995

NOT 8. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheterna redovisas enligt verkligt värdemetod (IAS 40).

År 2014 Belopp i tkr	Fastigheter Förvärv (+) Avyttringar (-)	Fastigheter ägda hela året	Totalt 2014
INGÅENDE VERKLIGT VÄRDE		3 246 535	3 246 535
INVESTERINGAR AVSEENDE TILLKOMMANDE UTGIFTER EFTER FÖRVÄRV			
AKTIVERADE RÄNTEUTGIFTER		-	-
FÖRVÄRV (+)	1 400 689	-	1 400 689
AVYTTRINGAR (-)		-	-
OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR	676	115 600	116 276
UTGÅENDE VERKLIGT VÄRDE	**1 401 365**	**3 362 135**	**4 763 500**

År 2013 Belopp i tkr	Fastigheter Förvärv (+) Avyttringar (-)	Fastigheter ägda hela året	Totalt 2013
INGÅENDE VERKLIGT VÄRDE		2 025 336	2 025 336
INVESTERINGAR AVSEENDE TILLKOMMANDE UTGIFTER EFTER FÖRVÄRV		-	-
AKTIVERADE RÄNTEUTGIFTER		-	-
FÖRVÄRV (+)	1 201 198	-	1 201 198
AVYTTRINGAR (-)		-	-
OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR	18 102	1 900	20 002
UTGÅENDE VERKLIGT VÄRDE	**1 219 300**	**2 027 236**	**3 246 535**

Värdering

Förvaltningsfastigheter, vilka vid förvärvet redovisas till anskaffningsvärde inklusive till förvärvet direkt hänförbara utgifter, har upptagits till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Verkligt värde har fastställts genom en extern värderingsmodell. Värderingsmodellen bygger på en värdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar med differentierade marknadsmässiga avkastningskrav per fastighet, beroende på bland annat läge, ändamål, skick och standard. Vacses företagsledning gör den bedömningen att några avvikelser inte föreligger avseende marknadsmässiga nivåer på hyresinbetalninar samt drifts- och underhållsutbetalningar.

Vacse redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och har per den 31 december 2014 och 31 december 2013 externt värderat samtliga fastigheter. Värderingen har genomförts på ett enhetligt sätt och baserats på en 10-årig kassaflödesmodell, som översiktligt beskrivits ovan. Utgångspunkten för värderingen har varit en individuell bedömning för varje fastighet av dels den framtida intjäningsförmågan, dels marknadens avkastningskrav För att säkerställa den interna värderingen görs även extern värdering på hela beståndet.

Hänsyn har även tagits till olika fastighetstyper, teknisk standard och byggnadskonstruktion. Avkastningskraven som används vid värderingen varierar mellan olika regioner. Informationen avstäms med värderings- och rådgivningsföretag. Värderingen av verkligt värde är för samtliga förvaltningsfastigheter klassificerade i nivå 3 i verkligtvärdehierarkin.

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

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

Segment Samhällsfastigheter

	Polishuset Malmö Vevaxeln 8	Häktet Sollentuna Tabellen 4	Tingsrätten Sollentuna Tabellen 3	Hovrätten Malmö Flundran	Polishuset Kalmar Tvättbjörnen 1
FASTIGHETENS YTA, KVM	17 200	19 070	9 656	10 837	11 173
TOTALA TAXERINGVÄRDEN	152 600	specialfastighet	153 800	196 000	121 600
SAMMANLAGT VÄRDE ENLIGT EXTERN VÄRDERING 2014					
SAMMANLAGT VÄRDE ENLIGT INTERNVÄRDERING 2013					
FÖRÄNDRING					
VARAV FÖRVÄRV					
VARAV VÄRDERING *)					
*) VARAV VÄRDERING ÄGDA FASTIGHETER FRÅN 2013					

KOMMENTAR

KONCERNENS VERKSAMHET UTGÖR S AV ETT SEGMENT TILLIKA KLASS, SAMHÄLLSFASTIGHETER I SVERIGE. FÖRETAGSLEDNINGEN UTÖVAR DEN OPERATIVA STYRNINGEN AVIA UPPFÖLJNING AV DETTA SEGMENT.

HYRA/KVM ÅR 2014

HYRA/KVM ÅR 2013

Ur ett teoretiskt resonemang åsätts kalkylräntan genom att en riskfri realränta adderas med inflationsförväntningar samt en riskfaktor. Av detta framgår ett det ligger en osäkerhet avseende uppskattningar i värderingar av förvaltningsfastigheter.

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

Värdeförändring

Värdeförändring redovisas i resultaträkningen och består av såväl orealiserad som realiserad värdeförändring. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående år, alternativt anskaffningsvärdet om fastighet förvärvats under året, med tillägg för under perioden aktiverade tillkommande utgifter.

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

Fastighetsbeståndets värde

Den externa värderingen visar ett verkligt värde om 4763 Mkr (3246). Värdeförändringen på förvärvade fastigheter under 2014 uppgår till 18 Mkr och för fastigheter ägda vid årets ingång uppgår till 2 Mkr.

Av nedanstående tabell framgår verkligt värde fördelat per fastighetssegment.

	Polishuset Västervik Mimer 3	Tingsrätten Falun Kullen 1	Polishuset Södertälje Mörten 3	Regionhuset Gotland Visborg 1:15	Campus Strängnäs Eldslund 6:6	Polishuset Flemingsberg Rotorn 1	Polishuset Visby Tjädern 9	Summa Fastigheter
	3 857	5 240	8 800	17 905	29 156	13 150	8 250	154 294
	40 300	26 278	135 000	139 615	specialfastighet	137 200	89 600	1 191 993
								4 763 500
								3 246 535
								1 516 695
								1 400 689
								116 276
								115 600
HÄRMED FRAMGÅR INTÄKTER, KOSTNADER, TILLGÅNGAR OCH INVESTERINGAR AV KONCERNENS RESULTAT- OCH BALANSRÄKNINGAR.								
								2 111
								2 521

NOT 9. FINANSIELLA INSTRUMENT

Upplysningar om verkliga värden, finansiella instrument

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

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

Vacses finansfunktion är en koncernfunktion med centralt ansvar för finansiering och likviditetsplanering. Arbetet styrs av en av styrelsen beslutad finanspolicy, som syftar till att säkerställa koncernens finansieringsbehov till en så låg kostnad och risk som möjligt. Inom finansfunktionen finns instruktioner, system och arbetsfördelning för att uppnå en god intern kontroll och uppföljning av verksamheten. Större finansieringslösningar och derivataffärer ska godkännas av styrelsens ordförande och styrelsen informeras vid varje styrelsemöte om finansiella frågor.

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

Finansiella instrument som ingår i den finansiella nettoskulden

	Derivat[1]		Kund- och lånefordringar	
Belopp i tkr	2014	2013	2014	2013
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			15 720	1 526
LIKVIDA MEDEL			80 821	55 052
LÅNGFRISTIGA SKULDER	122 418	2 278		
BRYGGLÅN				
LÅNGFRISTIGA SKULDER ÄGARE				
KORTFRISTIGA SKULDER				

[3] Poster värderade till verkligt värde via resultaträkningen

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

Finansieringsrisk

Finansieringsrisk utgörs av att svårigheter kan föreligga att erhålla finansiering för verksamheten vid en given tidpunkt. Målet är att ha en låneportfölj med spridda förfall och en lång löptid. För att minimera kostnaden för koncernens upplåning och för att säkerställa att finansiering kan erhållas, behöver bolaget ha lånelöften som täcker behovet för omsättning av lån och investeringar.

Styrelsen fastställer löpande nivån för kapitalbindning i låneportföljen. Ledningen upprättar rullande prognoser för koncernens likviditet på basis av förväntade kassaflöden.

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

Kreditrisk

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

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

Koncernen är begränsat exponerad för kreditrisker.

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

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

Koncernens kundfordingar avseende hyror och vidarefakturerade kostnader uppgående till 15 720 tsek (1 526) har en förfallostruktur där beloppen är förfallna inom 0 – 30 dagar.

Bildvision Visby

Övriga finansiella skulder		Icke finansiella skulder		Summa redovisat värde	
2014	2013	2014	2013	2014	2013
		2 845	3 749	18 565	5 275
				80 821	55 052
2 226 088	830 000	79 873	43 995	2 428 379	876 273
-	812 673			-	812 673
1 454 000	1 394 000			1 454 000	1 394 000
323 193	1 329	141 636	67 277	464 829	68 606

Ränteswappar

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

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

För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, innebärande att verkligt värde har fastställts enligt nivå 2.

Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde, instrument med optionsinslag värderas till aktuellt återköpspris vilket erhålles från respektive motpart.

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

För att fastställa verkligt värde per bokslutsdagen görs en extern värdering av kreditinstitut.

Verkligt värde, ränteswappar

2014	Förfalloår	Rörlig ränta, %[1])	Fast ränta, %[1]	Nominellt belopp, tkr	Verkligt värde, tkr
	2021	0,8	4,1	500 000	-84 082
	2031	0,3	2,4	330 000	-38 336
				830 000	**-122 418**

2013	Förfalloår	Rörlig ränta, %[1])	Fast ränta, %[1]	Nominellt belopp, tkr	Verkligt värde, tkr
	2021	1,9	4,1	500 000	-33 912
	2031	1,1	2,4	330 000	31 634
				830 00	**-2 278**

1) Räntevillkor är 3 mån Stibor. Räntebetalning sker kvartalsvis

Bildvision Visby

NOT 10. EGET KAPITAL

Aktiekapital

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

Det förekommer inga restriktioner vad avser utdelning eller andra typer av återbetalning. Några potentiella aktier (t ex konvertibler) förekommer inte, ej heller någon företrädesrätt till ackumulativ utdelning (preferensaktier).

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital avser eget kapital som är tillskjutet av ägarna i form av ovillkorat 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 2013 eller 2012.

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

NOT 11. RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Belopp i tkr	2014	Snittränta	2013	Snittränta
KONCERNEN				
LÅNGFRISTIGA SKULDER				
SÄKERSTÄLLT BANKLÅN	830 000	3,92%	830 000	3,92%
OBLIGATIONSLÅN 1)	1 396 088	1)	-	-
LÅN FRÅN ÄGARE > 5 ÅR	1 454 000	6,00%	1 394 000	5,54%
SUMMA	**3 680 088**		**2 224 000**	
KORTFRISTIGA LÅN				
ICKE-SÄKERSTÄLLD KREDITFACILITET 2)	320 000	1,04%	-	-
BRYGGLÅN FRÅN VISSA ÄGARE	-	-	812 673	2,71%
SUMMA	**320 000**		**812 673**	
MODERBOLAGET				
LÅNGFRISTIGA SKULDER				
OBLIGATIONSLÅN	1 396 088	1)	-	-
LÅN FRÅN ÄGARE > 5 ÅR	1 454 000	6,00%	1 394 000	5,54%
SUMMA	**2 850 088**		**1 394 000**	
KORTFRISTIGA LÅN				
ICKE-SÄKERSTÄLLD KREDITFACILITET	320 000	1,04%	-	-
BRYGGLÅN FRÅN VISSA ÄGARE	-	-	812 673	2,71%
SUMMA	**320 000**		**812 673**	
1) OBLIGATIONSLÅN UNDER SVENSKT MTM-PROGRAM EMITTERAT 2014-06-03, LÖPTID 5 ÅR				
RÖRLIG DEL, NOMINELLT	1 150 000	1,96%		
FAST DEL, NOMINELLT	250 000	2,75%		
EMISSIONSKOSTNADER, LÖSES UPP MED	-3 912			
EN FEMTEDEL PER ÅR UNDER LÅNETS LÖPTID				
OBLIGATIONSLÅN	**1 396 088**			
2) KREDITFACILITET REVOLVERANDE FACILITET I SVENSK BANK				
BEVILJAT BELOPP	500 000			
UTNYTTJAT BELOPP	320 000			
ÅTERSTÅENDE KREDITLÖFTEN	**180 000**			

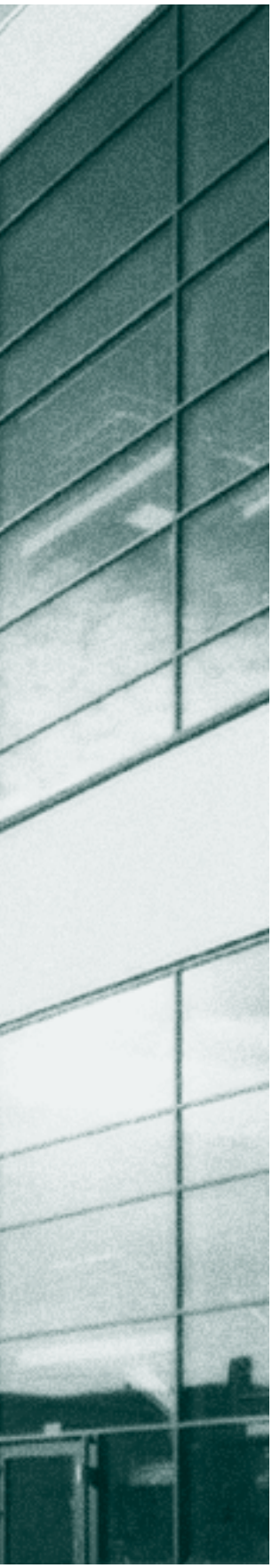
Upptagna banklån har säkerställts med pantbrev i fastigheter, aktier i dotterföretag, bankkonton för hyresinbetalningar samt rättigheter avseende försäkring i fastighet kompletterat med covenants avseende belånings- och räntetäckningsgrad

NOT 12. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Belopp i tkr	2014	2013
UPPLUPNA UTGIFTSRÄNTOR	27 292	20 913
FÖRSKOTTSBETALDA HYROR	75 365	33 554
ÖVRIGA INTERIMSSKULDER	7 962	2 270
SUMMA	**110 619**	**56 737**

NOT 13. STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Belopp i tkr	2014	2013
AKTIER I DOTTERFÖRETAG 1)	1 316 946	1 190 332
PANTBREV 1)	1 500	1 500
HYRESKONTON 1)	43 903	37 910
RÄTTIGHETER AVSEENDE FÖRSÄKRING I FASTIGHET	X	X
STÄLLDA SOM SÄKERHET FÖR SKULDER TILL KREDITINSTITUT	X	X
1) AVSER STÄLLDA SÄKERHETER FÖR LÅN I KRIDITINSTITUT UPPGÅENDE TILL	830 000	830 000
EVENTUALFÖRPLIKTELSER	INGA	INGA



NOT 14. NÄRSTÅENDE

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

NOT 15. HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN 31 DECEMBER 2014

Inga väsentliga händelser har inträffat.

NOT 16. RÄNTEINTÄKTER OCH RÄNTEKOSTNADER

1 januari-31 december Belopp i tkr	2014	2013
RÄNTEINTÄKTER		
FRÅN DOTTERBOLAG	100 146	60 371
EXTERNT	247	551
SUMMA	**100 393**	**60 922**
RÄNTEKOSTNADER		
RÄNTEKOSTNADER TILL DOTTERBOLAG	-	-255
RÄNTEKOSTNADER TILL AKTIEÄGARE	-86 778	-75 877
RÄNTEKOSTNADER TILL BRYGGLÅN, ÄGARE	-8 454	-11 027
RÄNTEKOSTNADER TILL ÖVRIGA	-35 957	-15 371
SUMMA	**-131 189**	**-102 530**

NOT 17. KONCERNBIDRAG TILL OCH FRÅN DOTTERFÖRETAG

1 januari-31 december Belopp i tkr	2014	2013
KONCERNBIDRAG FRÅN VACSE TINGSRÄTTEN AB	6 850	5 160
KONCERNBIDRAG FRÅN VACSE HÄKTET AB	18 300	27 760
KONCERNBIDRAG FRÅN VACSE POLISHUSET AB	7 200	9 870
KONCERNBIDRAG TILL VACSE HOVRÄTTEN AB	-2 800	-
KONCERNBIDRAG FRÅN VACSE KALMAR AB	1 500	-
KONCERNBIDRAG FRÅN VACSE STADSPARKEN AB	3 150	-
KONCERNBIDRAG TILL VACSE SÖDERTÄLJE AB	-12 100	-
SUMMA	**22 100**	**42 790**

NOT 18. ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR, INVENTARIER

Belopp i tkr	2014	2013
INVENTARIER		
INGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE	19	19
ÅRETS ANSKAFFNINGAR	473	-
ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR	-11	-7
ÅRETS AVSKRIVNING	-113	-4
BOKFÖRT VÄRDE	**368**	**8**

NOT 19. ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

Belopp i kr	2014	2013
ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN		
VID ÅRETS BÖRJAN	771 594	355 800
INKÖP	534 523	415 794
UTGÅENDE BALANS 31 DECEMBER	**1 306 117**	**771 594**
ACKUMULERADE UPPSKRIVNINGAR		
VID ÅRETS BÖRJAN	40 000	-
ÅRETS UPPSKRIVNINGAR	-	40 000
UTGÅENDE BALANS 31 DECEMBER	**40 000**	**40 000**
SUMMA REDOVISAT VÄRDE	**1 346 117**	**811 594**

Bolag	Org.nr	Säte	Ägarandel %	Agarandelar	2014-12-31 Bokfört värde	2013-12-31 Bokfört värde
VACSE HÄKTET AB[1]	556742-6787	STOCKHOLM	100	1 000	278 089	278 089
VACSE POLISHUSET AB[2]	556659-9808	STOCKHOLM	100	1 000	117 381	117 381
VACSE TINGSHUSET AB	556866-3891	STOCKHOLM	100	500	280	280
VACSE KOMPLEMENTÄR AB	556866-2695	STOCKHOLM	100	500	50	50
VACSE HOVRÄTTSTORGET AB	556690-0659	MALMÖ	100	1 000	155 500	155 500
VACSE KALMAR AB	556659-5392	KALMAR	100	1 000	107 770	107 770
VACSE VÄSTERVIK AB	556716-5187	VÄSTERVIK	100	10 000	35 041	35 041
VACSE STADSPARKEN AB	556549-9984	FALUN	100	1 000	66 988	66 988
VACSE SÖDERTÄLJE AB	556813-9181	SÖDERTÄLJE	100	1 000	50 652	50 495
VACSE VISBORG AB[3]	556817-1408	VISBY	100	10 000	63 999	
VACSE STRÄNGNÄS AB[3]	556679-4839	STRÄNGNÄS	100	10 000	172 373	
VACSE HUDDINGE AB[3]	556602-1688	HUDDINGE	100	1 000	218 693	
VACSE VISBY AB[3]	556602-1696	VISBY	100	1 000	79 301	
					1 346 117	**811 594**

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

NOT 20. FORDRINGAR PÅ DOTTERFÖRETAG

Långfristiga fordringar dotterbolag

Belopp i tkr	2014	2013
VACSE HÄKTET AB	415 760	443 659
VACSE POLISHUSET AB	130 774	142 706
VACSE TINGSHUSET AB	78 076	87 342
VACSE KOMPLEMENTÄR AB	167	158
VACSE TINGSHUSET K/B	3 855	-
VACSE HOVRÄTTSTORGET AB	195 695	200 962
VACSE KALMAR AB	171 409	178 607
VACSE VÄSTERVIK AB	74 686	78 118
VACSE STADSPARKEN AB	74 576	76 335
VACSE SÖDERTÄLJE AB	233 293	251 651
VACSE VISBORG AB	325 873	-
VACSE STRÄNGNÄS AB	258 016	-
VACSE HUDDINGE AB	183 132	-
VACSE VISBY AB	52 972	-
SUMMA	**2 198 284**	**1 459 538**

Kortfristiga fordringar dotterbolag

Belopp i tkr	2014	2013
KUNDFORDRINGAR DOTTER-BOLAG	-	3
ANTECIPERAD UTDELNING FRÅN VACSE POLISHUSET AB	4 400	-
ANTECIPERAD UTDELNING FRÅN VACSE HÄKTET AB	11 600	-
ANTECIPERAD UTDELNING FRÅN VACSE HOVRÄTTSTORGET AB	1 400	1 450
ANTECIPERAD UTDELNING FRÅN VACSE KALMAR AB	4 000	
ANTECIPERAD UTDELNING FRÅN VACSE VÄSTERVIK AB	1 300	
ANTECIPERAD UTDELNIN FRÅN VACSE STADSPARKEN AB	800	1 800
ANTECIPERAD UTDELNIN FRÅN VACSE SÖDERTÄLJE AB	8 300	
SUMMA	**31 800**	**3 253**

NOT 21. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Belopp i tkr	2014	2013
UPPLUPNA UTGIFTSRÄNTOR	26 460	19 525
ÖVRIGA INTERIMSSKULDER	810	947
	27 270	**20 472**

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 29 april 2015

Eddie Dahlberg
Ordförande

Björn Armfelt **Daniel Jönsson** **Ken Lagerborg**

Lars Take **Claes Westlin** **Jan Åhlander**

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 april 2015

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL ÅRSSTÄMMAN I VACSE AB (PUBL.), ORGANISATIONSNUMMER 556788-5883

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Vacse AB (publ.) för år 2014. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 13 - 50.

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 koncern-redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredo-visningen 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

DeEnligt 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 2014 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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Vacse AB (publ) för år 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 29 april 2015

KPMG AB

Peter Dahllöf

Auktoriserad revisor

DEFINITIONER

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

BELÅNINGSGRAD
Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas verkliga värden.

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

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

FASTIGHETSYTA
Total yta i kvm som är tillgänglig för uthyrning.

FÖRVALTNINGSRESULTAT
Resultat före värdeförändringar, 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)

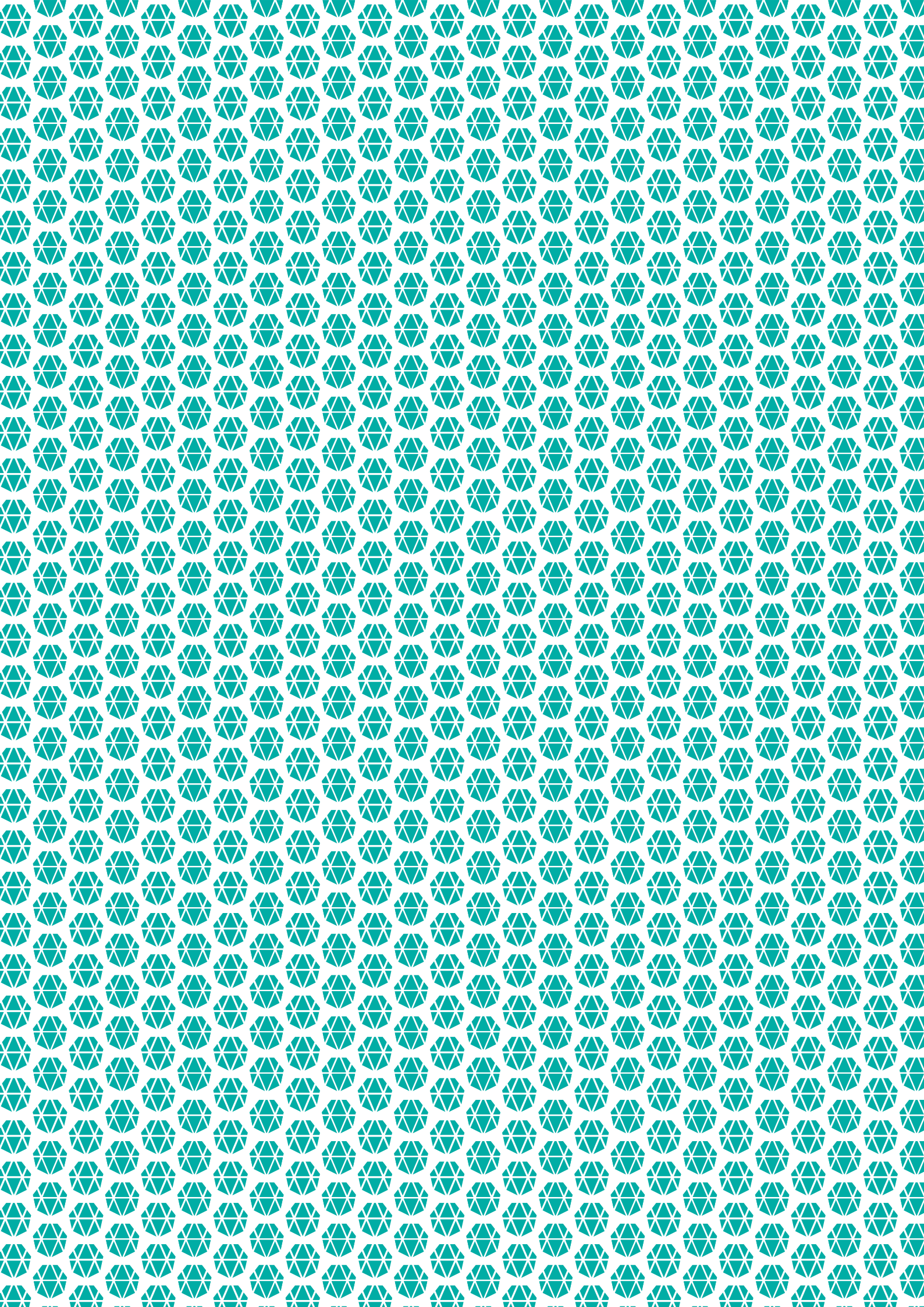
Organisationsnummer: 556788-5883
Styrelsen har sitt säte i Stockholm

Adress:
Kungsträdgårdsgatan 16
111 47 Stockholm

Hemsida och e-postadress:
www.vacse.se
info@vacse.se

Kalender:
2015-05-06 Årsstämma
2015-08-19 Delårsrapport april – juni 2015
2015-11-04 Delårsrapport juli – september 2015

Vacse offentliggör informationen i denna delårsrapport i enlighet med lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Information lämnades för offentliggörande den 29 april kl 14.00.



VACSE

ORGANISATIONSNUMMER: 556788-5883
STYRELSEN HAR SITT SÄTE I STOCKHOLM

GATUADRESS: KUNGSTRÄDGÅRDSGATAN 16
POSTADRESS: 111 47 STOCKHOLM

HEMSIDA: WWW.VACSE.SE
E-POST: INFO@VACSE.SE