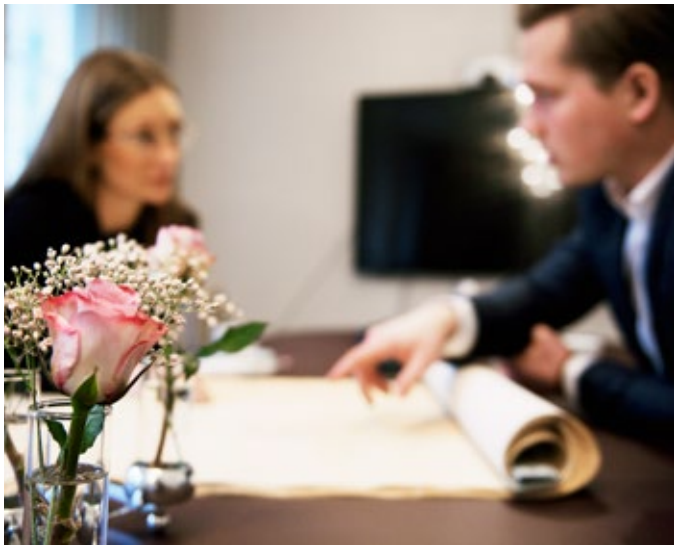
2017

ÅRSREDOVISNING

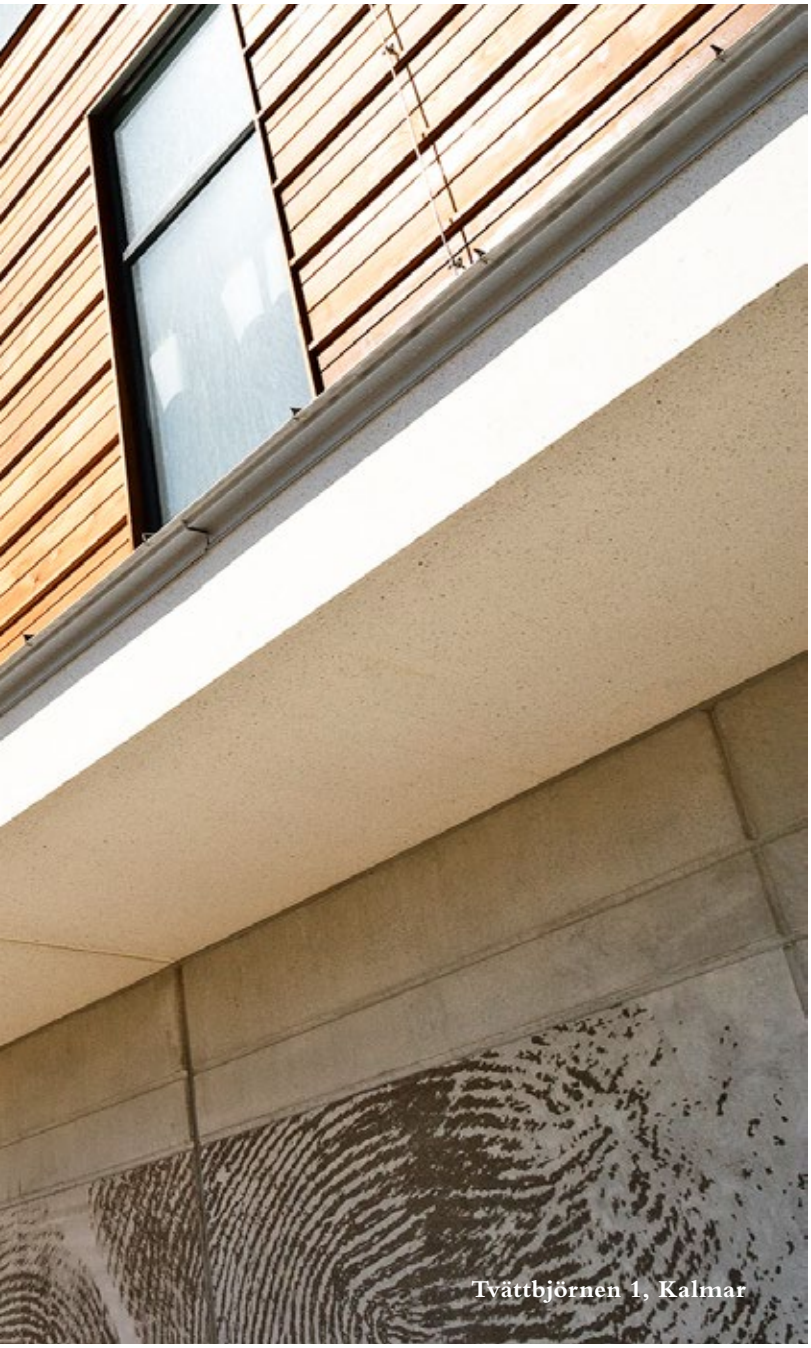
VACSE



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

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

MSB i Karlstad


Tvättbjörnen 1, Kalmar

Innehåll

Detta är Vacse	2
Året i korthet	3
Vd-ord	4
Värdeskapande	6
Drivkrafter	8
Strategi	10
Våra fastigheter	13
Hållbarhet	21
Förvaltningsberättelse	28
Risk och riskhantering	30
Bolagsstyrningsrapport	34
Styrelse	38
Ledning	39
Finansiella rapporter	40
Noter	48
Styrelsens underskrift	69
Revisionsberättelse	70
Flerårsöversikt och nyckeltal	74
Definitioner	77
Kalender och adress	77

Detta är Vacse

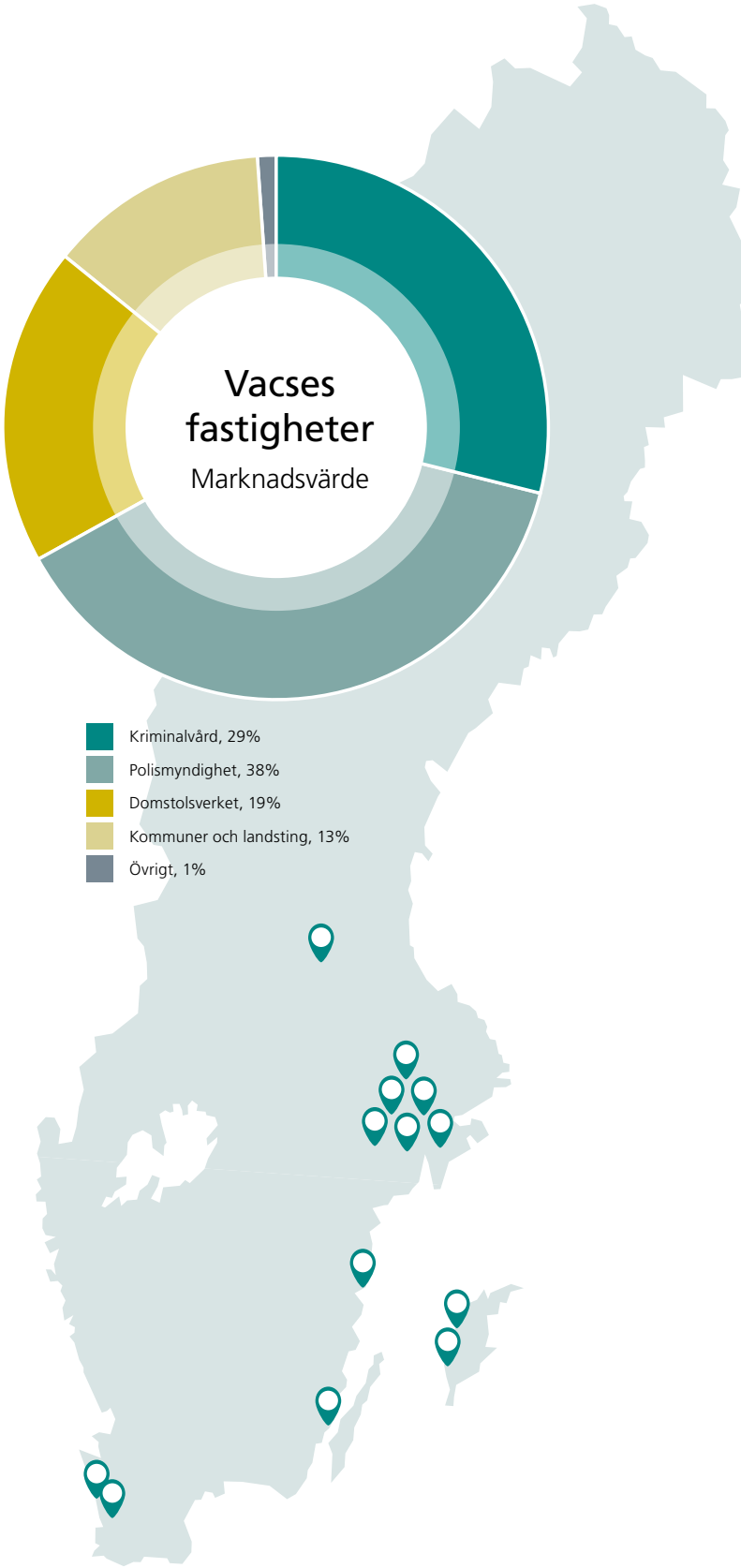
Vacse grundades hösten 2009 av sju svenska pensionsstiftelser knutna till Volvo, Apoteket, Atlas Copco, Stora Enso, Sandvik, Skanska och Ericsson. Långa hyreskontrakt med offentliga hyresgäster stämmer väl överens med stiftelsernas vilja till långsiktig, förutsägbar och trygg avkastning. Namnet Vacse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

Vision & affärsidé

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

Total uthyrningsbar area, kvm

140 236



Vacses styrkor

- Långsiktiga och **stabila ägarförhållanden**
- **Högkvalitativ fastighetsportfölj** med långa hyresavtal och **enbart offentliga hyresgäster**
- **Låg risk** och konservativ finansieringsstrategi
- **Innovativ** och lärande attityd
- **Engagerad organisation** med stort nätverk
- Hög etisk standard med **stort fokus på hållbarhetsfrågor**

2017 i korthet

5 228

Fastighetsvärde, mkr

Genomsnittlig kontraktslängd, år

11,4

Andel offentliga hyresgäster

224

Årets resultat, mkr

Uthyrningsgrad

Händelser under året

- Regeringen godkände ett 25-årigt hyresavtal mellan Domstolsverket och Vacse och projektet Färgskrapan gick därmed in i en mer intensiv fas.
- Vacse tecknade avtal om förvärv av en räddningsstation i Tierp, med tillträde under 2019.
- Under perioden har bolaget Vacse Strängnäs AB avyttrats med ett underliggande fastighetsvärde om 520,0 mkr.
- Vacse Instrumentet 1 AB har förvärvats med ett underliggande fastighetsvärde om 211,8 mkr.
- Hyresintäkterna uppgick till 334,2 mkr (338,7).
- Driftsöverskottet för året uppgick till 285,1 mkr (293,0).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 108,1 mkr (111,1). Förvaltningsresultatet exklusive ränta på ägarlån uppgick till 196,6 mkr (199,8).
- Värdeförändringar på derivat har påverkat resultatet före skatt med 13,2 mkr (–22,6).
- Omvärdering av fastigheter har påverkat resultatet med 116,4 mkr (300,6).
- Årets resultat efter skatt minskade med 31,6 procent och uppgick till 224,3 mkr (328,0).
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 5 227,8 mkr (5 322,0) vid årets utgång.
- Uthyrningsgraden vid årets slut var 100 procent (100), och den genomsnittliga återstående kontraktstiden uppgick till 11,4 år (11,1).

96%

Andel fastigheter i region- och större städer

Fokus 2017

- Hållbarhetsfrågor i alla dess former
- Fortsatt kompetensuppbyggnad av Vacses organisation
- Tillträde av Vallastadens skola
- Projektstart Färgskrapan

Nätverk, samarbeten och positiva spiraler

Vacse genomsyras av långsiktighet och tillgänglighet. Genom nära relationer till våra hyresgäster och vårt engagemang i nätverk och samarbeten skapar vi goda förutsättningar för fortsatt framgång.

En före detta chef till mig ställde frågan: ”Vad är viktigast för Vacses framgång?” Efter att ha försökt mig på ett antal svar som inte föll honom på läppen så sa han: ”Nej, det är ju alla era nätverk!” Det stämmer. Vacse är inget stort bolag sett till antal anställda men sammantaget har vi nu över 150 års erfarenhet från skilda delar av fastighetsbranschen. Tillsammans har vi tillgång till stora, beprövade nätverk vilket är viktigt i en bransch som i mångt och mycket bygger på relationer. Vi nätverkar mycket på Vacse och för oss är det en viktig framgångsfaktor.

Vi på Vacse tror på långa relationer. Långa bärkraftiga relationer med hyresgäster, finansiärer, anställda och leverantörer bygger på tillit och positiva erfarenheter. Vacses uppgift som leverantör av funktionella och prisvärda lokaler för delar av offentlig sektor i Sverige förutsätter att vi är relevanta för kunderna. För att vara relevant för kunderna måste vi veta så mycket som möjligt om deras verklighet och verksamhet. Vacse har därför valt att koncentrera fastighetsbeståndet till ett fåtal segment – och är riktigt bra på dessa.

Vacse tecknar gärna långfristiga hyresavtal och under året har vi ingått ett antal hyresavtal som sträcker sig bortom år 2040. Att som hyresgäst säkra tillgången på strategiska lokaler till förutsägbar kostnad är en förståelig strategi med tanke på det stora investeringsbehovet i samhällsfastigheter i framtiden. Matchningen med Vacse är också bra då vi har långsiktiga ägare i form av pensionsstiftelser. Med vår låga risknivå såväl rörelsemässigt som finansiellt kan vi, med trovärdighet, ikläda oss långfristiga förpliktelser vilka kommer våra hyresgäster tillgodo i form av förutsägbara lokalkostnader. Vi har dessutom den ekonomiska styrkan att kunna utveckla och anpassa fastigheterna för våra hyresgästers framtida behov även under betydligt sämre ekonomiska förhållanden än de nu gällande.

Vacse kommer att fortsätta att förvärva attraktivt belägna samhällsfastigheter men då dessa attraktiva enheter sällan är till salu så satsar vi också stora resurser på ny- och ombyggnation för våra hyresgäster. På sidorna 16–19 presenteras de största projekten.

Under 2017 har vi också genom långsiktiga samarbeten lagt grunden till en god utveckling för Vacse under lång tid framöver. Några av dessa samarbeten presenteras närmare i denna årsredovisning.

På sid 24 presenteras vårt nyligen ingångna samarbete med Sveriges Lantbruksuniversitet. Samarbetet syftar till att planera utemiljöer så att dess positiva effekter som exempelvis stressreduktion hos människor tas tillvara. Vi är övertygade om att detta kommer att gynna våra hyresgästers verksamheter.

Som ägare av samhällsfastigheter har vi allt att vinna på att det skapas positiva spiraler runt om i Sverige. Under året har vi därför inlett ett samarbete med Mitt Liv. Detta är ett ”vinn, vinn, vinn”-projekt för Vacse, våra mentorer och för adepterna. Läs gärna mer om Mitt Livs Chans på sid 26.

”Vacse tecknar gärna långfristiga hyresavtal och under året har vi ingått ett antal hyresavtal som sträcker sig bortom år 2040.”

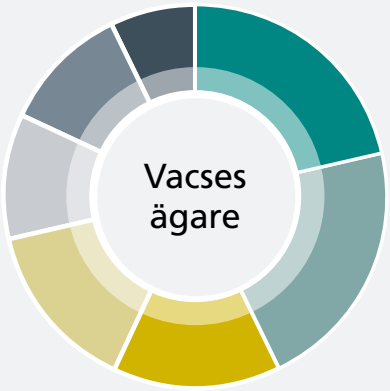
Det är stimulerande att få leda Vacse och med tillförsikt ser jag på 2018 och framåt, då vi kommer att få välkomna ett flertal nya hyresgäster till våra hus. Tillsammans med engagerade medarbetare tar vi oss an dagliga händelser i våra fastigheter, arbetar med morgondagens miljöer och, sist men inte minst, fortsätter att utveckla våra nätverk.

Fredrik Linderborg
Verkställande direktör

Vacses värdeskapande

Svenska pensionsstiftelser

Vacse ägs av sju pensionsstiftelser knutna till svenska storföretag. Tillsammans förvaltar de kapital till ett värde av cirka 57,5 miljarder kr. Ägarna har tillskjutit aktiekapital, aktieägartillskott och långfristiga efterställda lån om cirka 1 760 mkr.



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

Vacse

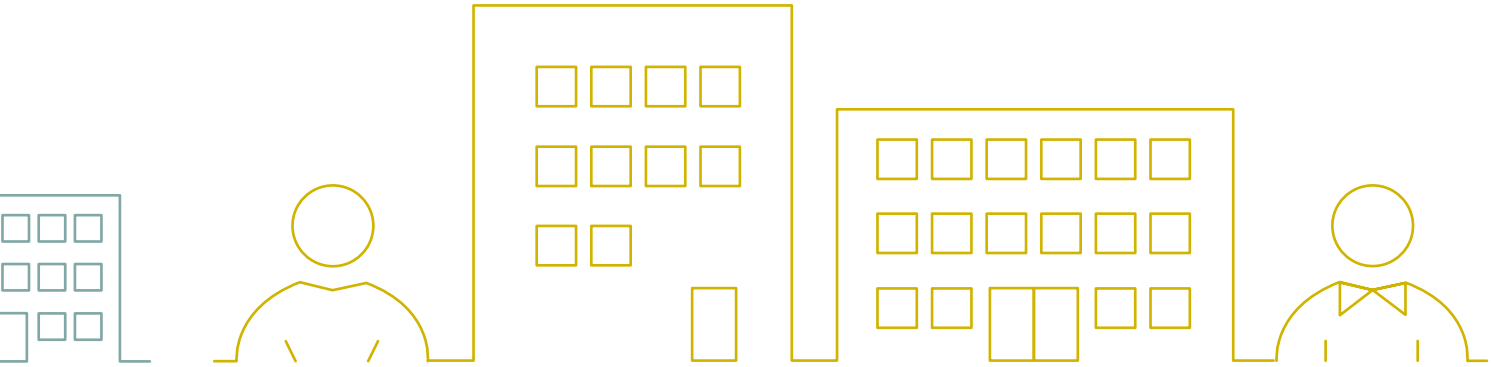
Vacses affärsidé är att vara en långsiktig fastighetsägare till objekt med offentliga hyresgäster. I de fastigheter som Vacse äger bedrivs publik verksamhet av skiftande slag. Vacse strävar efter att vara en förtroendeingivande ägare och en finansiellt stabil partner samt att skapa värden genom långsiktiga relationer med hyresgäster, projektutvecklare och byggbolag.

Genom nära relationer med hyresgäster och en stor förståelse för hyresgästernas speciella behov kan Vacse äga, utveckla och förvalta fastigheter med lång ägarhorisont. Vacses strategi bygger på förvärv och ägande av fastigheter med i första hand följande karaktär:

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

334

Hyresintäkter, mkr



Hyresgäster och fastigheter

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

Vacses portfölj innehåller 13 samhällsfastigheter i mellersta och södra Sverige. Det totala fastighetsvärdet uppgick vid årsskiftet till 5 228 mkr (5 322) med en total area om 140 tkvm (157) och den genomsnittliga återstående kontraktstiden uppgick till 11,4 år (11,1).

13

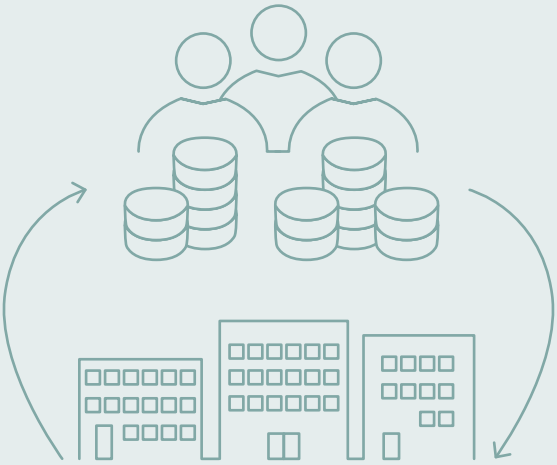
Samhällsfastigheter

100%

Offentliga hyresgäster

Återinvesteringar i svensk samhällsinfrastruktur

- Svenskt pensionskapital bidrar till samhällsinfrastruktur i Sverige.
- De fastigheter Vacse äger bidrar direkt i form av ekonomisk avkastning till våra ägare och indirekt i form av att vara del av ett fungerande samhälle.
- Då Vacse har en tillväxtstrategi investerar vi under de närmsta åren större belopp än vår vinst under samma period.



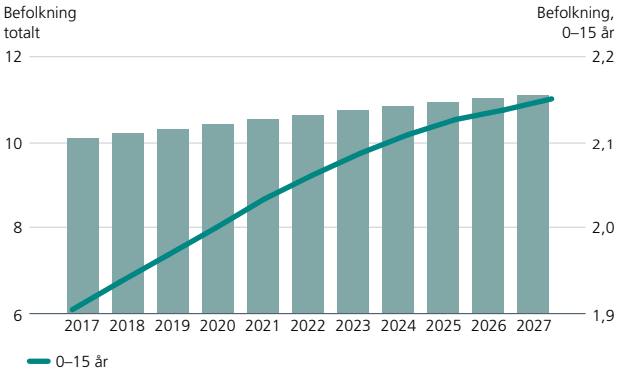
Vacses drivkrafter

Behovet av nya samhällsfastigheter i Sverige är stort och efterfrågan drivs främst av demografiska förändringar.

Demografi

Demografin påverkar Vacse på flera plan. I ett historiskt perspektiv har Sverige idag unikt många personer i arbetsför ålder, dessutom är arbetsdeltagandet högt. Sammantaget leder detta till höga pensionsavsättningar som påverkar mängden kapital som ska investeras. Många av de institutioner som förvaltar pensionskapital önskar placera en del av detta i fastigheter och denna efterfrågan på fastigheter är positiv för fastighetspriserna. En ännu större del av pensionskapitalet investeras i obligationer vilket, allt annat lika, leder till lägre räntor. Även detta är positivt för fastighetsbolagen som i allt större grad finansierar sig direkt på kapitalmarknaden. Den tredje, och för Vacse mest positiva effekten av nuvarande demografiska situation, tillsammans med urbaniseringen, är att behov av ny infrastruktur inklusive samhällsfastigheter är väldigt stort. Enligt SCB så kommer folkmängden i Sverige att öka med cirka 100 000 personer per år under de kommande tio åren. Åldersklassen 0–15 år kommer under samma period att öka med i genomsnitt cirka 25 000 personer per år. Inte minst ökningen av barn i grundskoleåldern de kommande tio åren är positivt för vår gemensamma framtid. Offentlig sektor har möjlighet att finansiera denna nödvändiga utbyggnad av skollokaler men ökad konkurrens på ägarsidan gynnar hyresgästerna. Vacse önskar därför aktivt bidra i den massiva utbyggnad som kommer att behövas av exempelvis grundskolor under kommande år.

Befolkningsprognos för Sverige 2017–2027 (miljoner)



Källa SCB

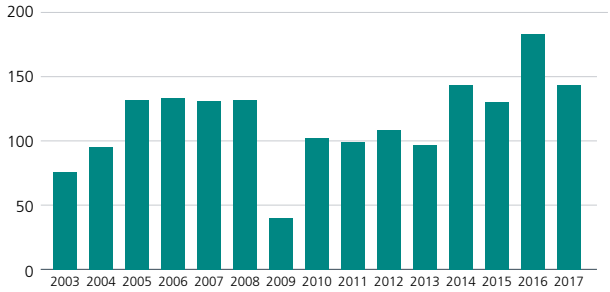
Fastighetsmarknaden generellt

Historiskt har fastigheter betraktats som produktionsfaktorer men under 1980-talet började dessa bli investeringsobjekt. Detta var initialt en omogen marknad som senare bidrog till en välkänd kris under tidigt 1990-tal. Sedan dess har fastighetsbranschens olika aktörer successivt professionaliserats. Numera är kreditgivare, konsulter och ägare generellt sett bättre rustade kunskapsmässigt, mer specialiserade och bättre strukturerade än tidigare. Dessutom är marknaden mer öppen, transparent och tillgänglig vilket bäddar för bättre beslut och effektivitet vilket kommer hyresgäster och investerare tillgodo. Även anställda i branschen drar nytta av detta med större utbud av arbetsgivare och bättre chans till fördjupning och förkovran, vilket i förlängningen leder till bättre kundupplevelser. Kundupplevelserna påverkas dessutom av digitalisering, föryngring och influenser från intilliggande branscher.

Fundamentala faktorer för fastighetsmarknaden har under de senaste åren varit mycket förmånliga för fastighetsägare. Marknaden har präglats av stark efterfrågan från hyresgäster som inte mötts med motsvarande nybyggnation varpå vakansgrader sjunkit och hyror höjts snabbare än inflationen. Samtidigt har vi haft konstlat låga räntor och dessutom god tillgång till kapital, framförallt eget men även lånat. Denna kombination kan inte, och kommer inte, att fortgå på alla fronter samtidigt och det har redan börjat en avsvalning inom några delsegment. Mot slutet av en sådan här uppgång brukar marknaden svämmas över av okritiskt kapital. Denna gång är det dock annorlunda. Visst finns inslag av lycksökare med begränsad erfarenhet från branschen även nu, men det är en marginell företeelse i det stora hela och kan inte jämföras med de tre tidigare slutfaser inför nedgångar som marknaden genomgått under de senaste 30 åren.

Grafen nedan visar transaktionsvolymen av kommersiella fastigheter i Sverige de senaste 15 åren. Vanligtvis så sjunker direktavkastningskravet när transaktionsvolymerna stiger. Transaktionsvolymerna sjunker nu men från en mycket hög nivå. Om det hade varit så att ekonomiskt svaga fastighetsägare med hög belåningsgrad hade stått för en större del av transaktionerna under de två senaste åren så skulle vi vara oroliga för konsekvenserna av en kommande avsvalning men de flesta kommersiella fastighetsägare är bättre finansiellt rustade nu än vid senaste nedgången, 2008–2009.

Transaktionsvolym totalt 2003–2017 (mdkr)



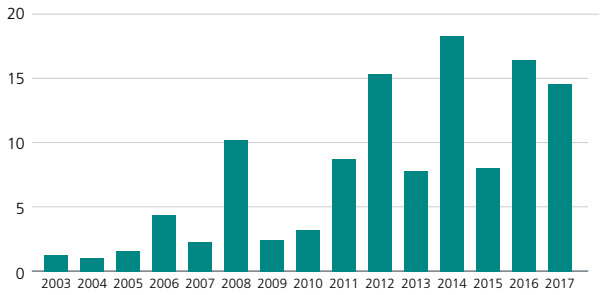
Källa Catella

Marknaden för samhällsfastigheter

Marknaden för samhällsfastigheter kännetecknas av längre löptider på hyresavtal och i många fall mer specialanpassade byggnader än marknaden i stort. Största ägaren av samhällsfastigheter är offentlig sektor men antalet privatägda samhällsfastighetsbolag ökar stadigt. Den ökade konkurrensen på marknaden leder till stigande priser, men också mer flexibla hyresavtal. Tidigare har många avtal haft karaktär av ”full repairing and insuring lease” det vill säga att hyresgästen står för alla kostnader associerade med fastighetens slitage, skötsel, förbrukningar och ibland även försäkringspremier. På Vacse investerar vi i personal, tekniska installationer, hållbara material och utföranden samt god arkitektur för att erbjuda kunderna hyresavtal som totalt sett över tid blir prisvärda och dessutom ger en förutsägbar kostnad.

Den demografiska situationen i Sverige gör att behovet av nya samhällsfastigheter är stort och kommer att vara stort under överskådlig tid. Totalt sett ökar befolkningen i Sverige med fler än 100 000 personer per år de kommande tio åren. Både äldre och yngre åldersklasser växer vilket speciellt ökar behovet av byggnader som exempelvis äldreboenden och skolor men även andra byggnader som ingår i samhällsinfrastrukturen. Vacse önskar förvärva högkvalitativa samhällsfastigheter men det är alltmer sällan sådana säljs på marknaden och därför har Vacse ökat fokus på nybyggnation för offentlig sektor.

Transaktionsvolym samhällsfastigheter 2003–2017 (mdkr)



Källa Catella

Affärsmodell och strategi

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

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

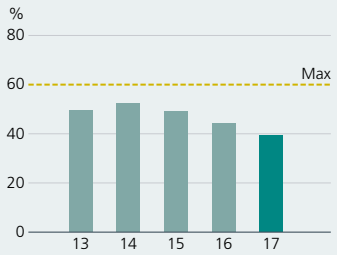
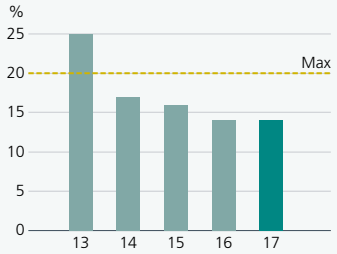
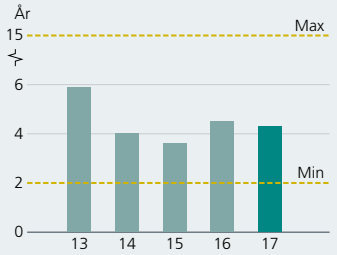
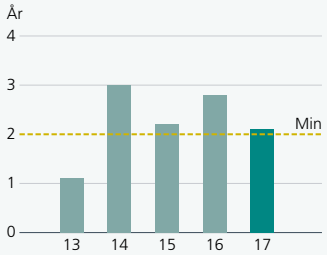
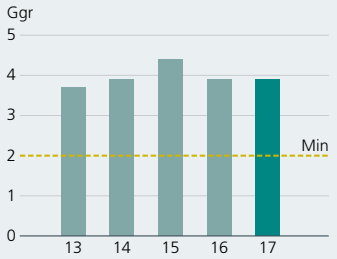
Vacses strategi bygger på förvärv och ägande av fastigheter med i första hand följande karaktär:

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

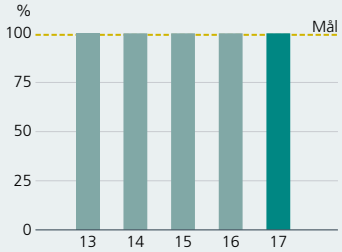
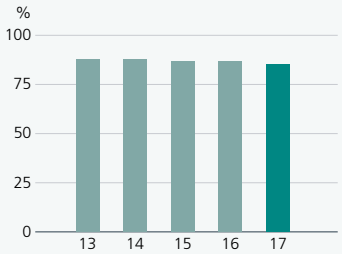
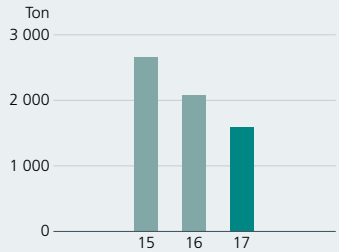
Vacses mål är att skapa en långsiktig riskjusterad avkastning till ägarna. Det innebär att verksamheten ska generera uthållig avkastning och starka kassaflöden samt att bolagets tillväxt ska fortsätta genom förvärv, utveckling och nybyggnation av fastigheter med beaktande av riskjusterad avkastning.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

Mörten 3, Södertälje

FINANS

Strategi	Mål och bakgrund	Utfall 2017	
Vacse ska eftersträva en balanserad långsiktig upplåning med banklån och obligationer.	**Koncernens belåningsgrad ska inte överstiga 60 procent.** En vid var tid marknadsmässigt konservativ belåningsgrad är viktig för att säkerställa långsiktig stabilitet och möjliggöra framtida intressanta investeringar.		39%
Vacse ska ha god närvaro på kapitalmarknaden och ett gott rykte som emittent.	**Lån mot säkerhet ska inte överstiga 20 procent av koncernens totala tillgångar.** Säkerställd finansiering ska endast användas i begränsad omfattning för att hålla en så god total kreditvärdighet som möjligt.		14%
För att motverka ränterisken använder sig Vacse av ränte-derivatinstrument.	**Räntebindningstiden ska uppgå till minst 2 år och maximalt 15 år.** Vacses verksamhet ska präglas av en hög grad av förutsägbarhet och stabilitet och för att undvika kraftiga resultatförändringar binds upplåningsräntorna på olika löptider.		4,3 år
Vacse ska säkerställa finansieringen på ett tryggt och effektivt sätt.	**Kapitalbindningen ska uppgå till minst 2 år.** Kapitalbindningen visar den vägda genomsnittliga återstående löptiden för Vacses upplåning. Målet för kapitalbindningen är ett sätt att långsiktigt säkerställa bolagets finansiering.		2,1 år
Vacse ska ha ett starkt förvaltningsresultat som med betryggande marginal överstiger räntekostnaderna.	**Koncernens räntetäckningsgrad får inte understiga 2 gånger.** Räntor är en av Vacses enskilt största kostnadsposter varför det är viktigt att intjäningsförmågan med god marginal täcker nuvarande räntekostnadsnivå. En räntetäckningsgrad på 2,0. innebär att resultat efter finansiella intäkter överstiger räntekostnaderna med 100 procent.		3,9 ggr

FÖRVALTNING

Strategi	Mål och bakgrund	Utfall 2017
Fokus i verksamheten ska vara samhälls-fastigheter med offentliga parter som hyresgäster	**Vacse strävar efter att ha 100 procent uthyrning till offentlig sektor** Vacses fastighetsportfölj ska präglas av stabilitet och långsiktighet.	 100%
Genom effektiv förvaltning skapas förutsättningar för en bibehållen hög överskottsgrad.	**Överskottsgraden ska optimeras utifrån befintliga hyreskontrakt.** Överskottsgraden, driftöverskottets andel av intäkterna, är ett viktigt nyckeltal i Vacses interna utvärdering av fastighetsrörelsen. Effektiv förvaltning är prioriterat både i den löpande driften och vid fastighetsförvärv.	 85%
Vacse ska verka för effektiv resurs-användning och minskad miljöpåverkan samt skapa maximalt värde för hyresgäst och miljö.	**Samtliga nybyggnationer som Vacse är involverat i ska miljöcertifieras.** I Vacses förvärvspolicy finns riktlinjer att alla projekt som förvärvas ska certifieras enligt Miljöbyggnad, BREEAM eller LEED.	100%
	Samtliga befintliga fastigheter i Vacses portfölj ska, så långt möjligt, vara miljöcertifierade. Under 2017 sjösattes projektet att certifiera samtliga befintliga fastigheter enligt BREEAM-In-Use, se ytterligare information på sid 22. Idag innehar 24 procent av Vacses fastighetsbestånd en miljöcertifiering.	24%
	Energiförbrukningen per kvadratmeter ska minskas på lång sikt. Arbetet med att sänka energiförbrukningen och därmed minska klimatpåverkan är en kontinuerlig process. Under 2017 minskade energiförbrukningen med 3,4 procent. Målet under 2018 är en ytterligare sänkning med 3 procent.	-3,4%
	Vacse ska minska sitt koldioxid-utsläpp kopplat till tjänsteresor med 15 procent per år och anställd. Vacse arbetar kontinuerligt med att minska sitt ekologiska fotavtryck.	 -24%

Våra fastigheter

Vacse är verksam inom segmentet samhällsfastigheter. I de fastigheter som Vacse äger bedrivs publik verksamhet av skiftande slag.

Projektet Färgskrapan i Sollentuna

Vår portfölj innehåller 13 (13) fastigheter i mellersta och södra Sverige. 100 procent av beståndet hyrs ut till offentliga hyresgäster inom exempelvis rättsväsende, utbildning och förvaltning. Det totala fastighetsvärdet uppgick vid årsskiftet till 5 228 mkr (5 322) med en total area om 140 tkvm (157). Genomsnittlig återstående kontraktstid uppgår till 11,4 år (11,1).

11,4 år

Genomsnittslig löptid

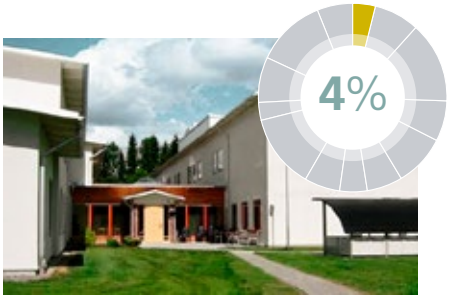
Transaktioner under året

Vi ser en fortsatt trend med stabil ekonomi för samhällsfastigheter och fastighetsmarknaden i stort. Fler aktörer har slagit sig in på marknaden och avkastningskraven fortsätter sjunka. Vacse har under det gångna året sett över sitt bestånd och valt att skifta fokus för utbildningssegmentet från gymnasieskolor till grundskolor. Som ett led i detta avyttrades Campus Strängnäs i juni och Vallastadens grund- och särskola i Linköping tillträddes två månader senare. Grundskolor har generellt ett stabilare elevunderlag och faller därmed naturligt in i Vacses långsiktiga strategi.

Pågående byggprojekt

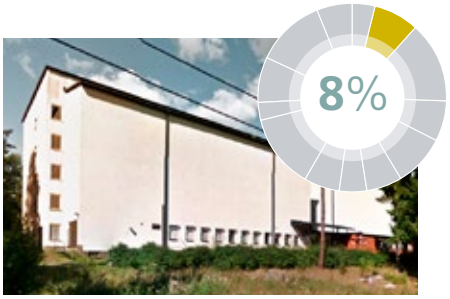
Regeringens godkännande av hyresavtalet med Domstolsverket avseende Färgskrapan i Sollentuna publicerades i oktober 2017 och strax därefter gavs tilldelningsbeslut avseende totalentreprenaden till Skanska Sverige AB. Arbetet med MSB:s nya kontor i Karlstad fortlöper och fastigheten tillträds under försommaren 2018. Vacse tecknade även avtal avseende ytterligare ett projekt, en räddningsstation i Tierp, under oktober månad. Läs mer om våra pågående byggprojekt på sid 16.

Vacses fastighetsbestånd



1. Kullen 1, Falun

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



2. Rölunda 1:6, Håbo

Byggt/ombyggt: 1985
Uthyrningsbar area: 11 645 kvm
Hyresgäst: Kungliga Biblioteket

3. Tabellen 4, Sollentuna

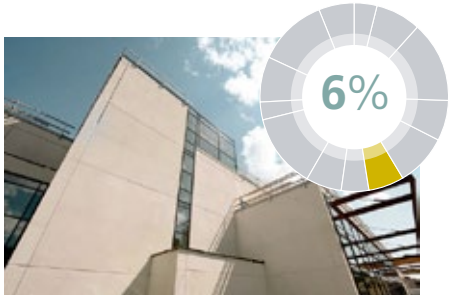
Byggt/ombyggt: 2010
Uthyrningsbar area: 19 070 kvm
Hyresgäst: Kriminalvården

4. Tabellen 3, Sollentuna

Byggt/ombyggt: 2010
Uthyrningsbar area: 9 556 kvm
Hyresgäst: Domstolsverket

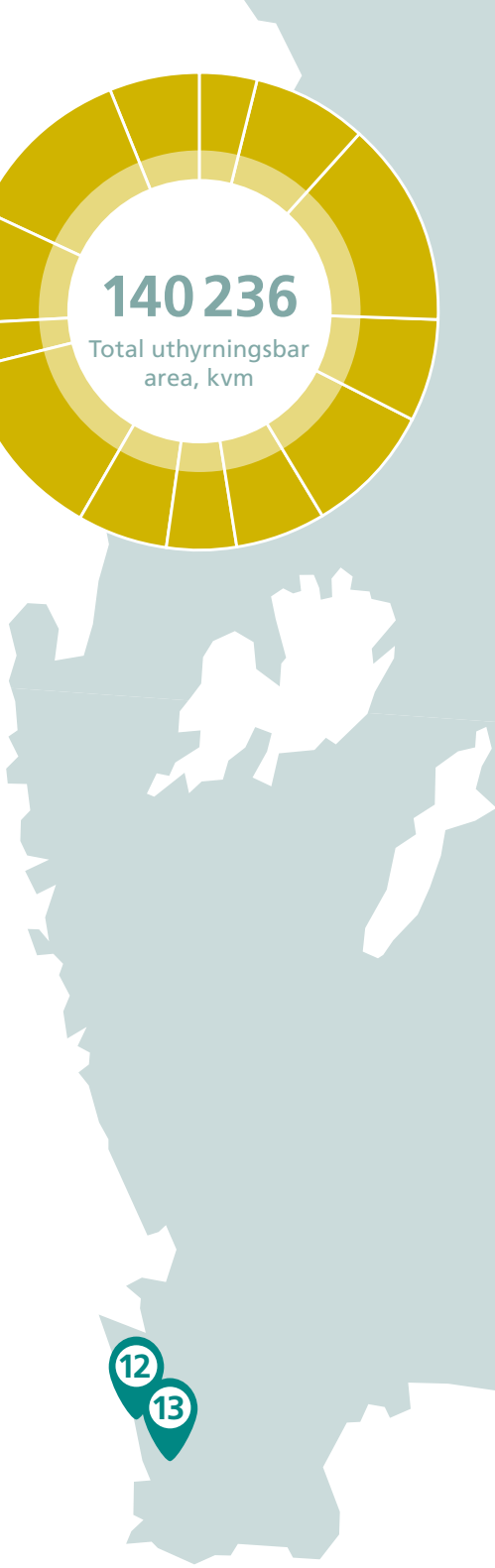
5. Rotorn 1, Flemingsberg

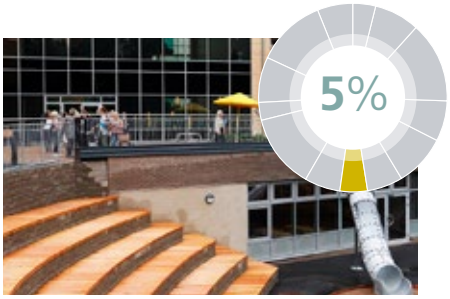
Byggt/ombyggt: 1995
Uthyrningsbar area: 13 152 kvm
Hyresgäst: Polismyndigheten



6. Mörten 3, Södertälje

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



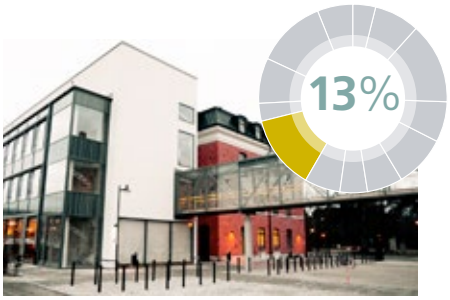


7. Instrumentet 1, Linköping

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

8. Tjädern 9, Visby

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

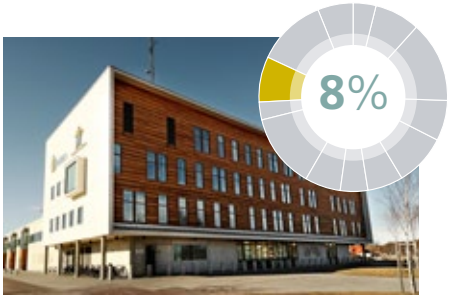


9. Visborg 1:15, Visby

Byggt/ombyggt: 2010
Uthyrningsbar area: 17 905 kvm
Hyresgäst: Region Gotland

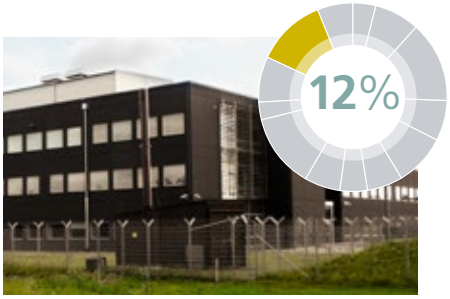
10. Mimer 3, Västervik

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



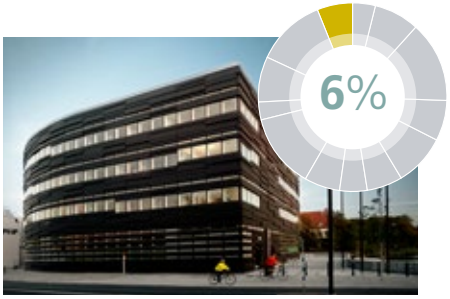
11. Tvättbjörnen 1, Kalmar

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



12. Vevaxeln 8, Malmö

Byggt/ombyggt: 2010
Uthyrningsbar area: 16 636 kvm
Hyresgäst: Polismyndigheten



13. Flundran 2, Malmö

Byggt/ombyggt: 2008
Uthyrningsbar area: 8 997 kvm
Hyresgäst: Domstolsverket

Aktuella byggprojekt

Vacse strävar efter att utveckla beståndet av samhällsfastigheter. Under året har vi tre projekt under uppförande: Räddningsstationen i Tierp, Färgskrapan i Sollentuna och MSB:s nya kontorsbyggnad i Karlstad.

Räddningsstation, Tierp

Under 2017 tecknade Vacse avtal med Skanska avseende förvärv av en ny räddningsstation i Tierp och nu är byggnaden under uppförande.

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

Räddningstjänsten och ambulans kommer flytta in i de nya lokalerna under det första halvåret 2019 och i samband därmed tillträder Vacse fastigheten. Den nya räddningsstationen kommer att ge hyresgästerna mer anpassade lokaler, bättre arbetsmiljö samt möjlighet till snabbare utryckning. Målsättningen är att certifiera byggnaden enligt Miljöbyggnad Silver.

Hyresavtalen är tecknade på 25 år.

Räddningsstation i Tierp

”Idag är en äntligen-dag för oss på Attunda tingsrätt! Vi är trångbodda och med den nya byggnaden får vi bättre plats men också den tillväxtmöjlighet som behövs för att vi ska kunna växa ytterligare. Färgskrapan som byggnad är helt i enlighet med Attunda tingsrätt som arbetsplats; modern, kreativ och proffsig.”

Inger Söderholm,
lagman och myndighetschef på Attunda Tingsrätt

Färgskrapan, Sollentuna

Domstolsverket har länge haft behov av fler arbetsplatser och större lokaler i anslutning till Attunda tingsrätt i Sollentuna. I oktober 2017 gav Regeringen sitt godkännande till Domstolsverket och Vacse, samt i förlängningen Kriminalvården, att ingå 25-åriga hyresavtal för en ny domstolsbyggnad. En upphandling enligt lagen om offentlig upphandling (LOU) genomfördes och tilldelningsbeslut meddelades till Skanska Sverige AB. Investeringsbeloppet beräknas till cirka 700 mkr och Domstolsverket tillträder sina nya lokaler under våren 2020.

Byggnaden kallas Färgskrapan och har en uthyrningsbar yta om cirka 15 000 kvm i ett 57 meter högt hus i spektakulära 15 plan. Domstolsverkets och Kriminalvårdens lokaler kommer att omfatta cirka 9 400 kvm och bland annat innehålla förhandlingssalar, säkerhetssalar, utbildningslokaler och omkring 150–200 nya arbetsplatser. Den nya tingsrätten kommer att ha en mycket hög säkerhetsklassning och stort fokus har legat på att skapa en modern tingsrätt som möter framtidens utmaningar gällande säkerhet för personal och besökare i kombination med högt ställda krav på miljö och arkitektur. Byggnaden kommer att få ett antal terrasser i solläge och invändigt kommer en ljusgård att löpa genom huset. På markplanet ska Färgskrapan även innehålla publika verksamheter som butiker och caféer. De översta våningsplanen kommer hyras ut som kontor för andra hyresgäster och dialoger förs med flera offentliga och privata parter.

Färgskrapan har en tydlig miljö- och hållbarhetsprofil och kommer att certifieras enligt BREEAM-SE Bespoke, nivå Excellent. BREEAM-SE används för att certifiera nyproducerade byggnader och byggnadens miljöprestanda bedöms inom ett antal olika områden ur ett livscykelperspektiv. Ett stort fokus ligger bland annat på Färgskrapans energianvändning, inomhusklimat, byggnadsmaterial och medvetna produktval. Byggnaden kommer att utrustas med avancerade system för bland annat behovsstyrd ventilation och närvarostyrd belysning. Terrasseringarna bekläds med både sedumtak och solceller. Det är en kombination som visat sig producera mer el än solceller på svarta tak tack vare de gröna takens avkylningseffekt.

Planeringen och projekteringen har dessutom drivits på ett sådant sätt att uppförandet av byggnaden ska påverka miljön så lite som möjligt i form av effektiv energianvändning vid produktion och transporter, metod- och materialval samt minimera spill.

Den 7 december 2017 genomfördes det första spadtaget tillsammans med nyfikna kommuninvånare och projektintressenter. Ett första spadtag togs av Inger Söderholm, lagman och myndighetschef på Attunda Tingsrätt, Thomas Ardenfors, stadsbyggnadsnämndens ordförande, Sollentuna kommun, Christoffer Järkeborn, distriktschef inom region Hus Stockholm Nord i Skanska Sverige och Fredrik Linderborg, Vd Vacse AB.

För mer information www.fargskrapan.se

Kontorsbyggnad för MSB, Karlstad

Under andra kvartalet 2018 tillträder Vacse en nyuppförd kontorsbyggnad i Karlstad. Myndigheten för Samhällsskydd och beredskap är vår nya hyresgäst.

→ Läs mer på nästa uppslag.

En ny kontors-byggnad för MSB

Om byggnaden

I Tullholmsviken vid Vänern, strax söder om Karlstad centrum, ligger MSB:s nya kontorshus som myndigheten tillträder våren 2018. Det är en modern och flexibel arbetsplats med en total lokalyta om cirka 8 500 kvadratmeter som jämte kontorsyta även rymmer bibliotek, gemensam matsal och aula. Utvändigt finns en stor terrass och möjlighet att arbeta utomhus.

Målsättningen var att utveckla moderna lokaler som stödjer MSB:s nya, aktivitets-baserade arbetssätt och på så sätt underlätta samarbete och samverkan. MSB har också fått möjlighet att påverka lokalernas utformning. Kontorshuset ska certifieras enligt LEED Gold Standard.

Byggnaden tillträds av Vacse under 2018. Förvärvet är ytterligare ett steg i att utveckla Vacses fastighetsportfölj inom samhällsfastigheter och ligger helt i linje med strategin att förvärva objekt med stabila hyresgäster och långa kontrakt.

Röster från MSB

Magnus Kjellman och Karoline Sjölander på MSB ser fram emot flytten. Karoline är projektledare för det nya, aktivitetsbaserade kontoret och Magnus är ansvarig handläggare för myndighetens hyresavtal för lokaler.

Varför flyttar ni till ett nytt kontor?
Karoline: Det huvudsakliga syftet med att flytta till en ny lokal är att förbättra samverkan på myndigheten. Idag arbetar vi i en byggnad från 70-talet som huvudsakligen består av många mindre kontorsrum och stora mötesrum. Det speglar inte sättet vi vill arbeta på idag. Att det ska vara en aktivitetsbaserad arbetsplats är därför något som legat i korten länge.
Magnus: Ja, det har varit en lång resa där vi tittat på flera olika alternativ här i Karlstad, innan vi beslutade att detta var rätt byggnad.

Vilka är de största fördelarna med det nya kontoret?
Karoline: Modernt, flexibelt och säkert har varit våra ledord i arbetet! Den nya kontorsbyggnaden är bättre anpassad till vår verksamhet idag. Genom det aktivitetsbaserade kontoret skapar vi arenor för samarbete.
Magnus: Flexibiliteten är viktig! Våra uppdrag förändras ofta och ett aktivitetsbaserat kontor gör det lättare att forma nya arbetsgrupper utifrån de nya uppdragen.
Karoline: Dessutom kommer vi att ha en jättefin utsikt från det nya kontoret och läget är väldigt bra, med närhet till både centrum och järnvägsstationen i Karlstad.

Hur har samarbetet med Vacse sett ut?
Magnus: Alldeles utmärkt! Vi på MSB har tillsammans med Vacse och Skanska regelbundna möten. Just nu ligger fokus på den fysiska flytten och hur det ska gå till när vi tillträder byggnaden. Alla parter samarbetar väl för att detta ska löpa på så smidigt som möjligt.

Vilka har de största lärdomarna varit under projektet?
Karoline: Vissa saker tar mer tid än vad man tror! Det har varit en lång process, och ibland kan det vara svårt att veta var man hamnar till slut.
Magnus: Ja, eftersom processen är så lång så måste man ha möjligheter att revidera beslut och ändra sig senare i processen.
Karoline: Vi har också fokuserat mycket på internkommunikation, det tror jag är viktigt! Många medarbetare är väldigt positiva och ser fram emot att arbeta mer aktivitetsbaserat i nya lokaler. För vissa av våra medarbetare är det här dock en stor förändring. Vi har medarbetare som arbetat i våra gamla lokaler sedan 70-talet och för dem blir det så klart en stor omställning, något vi har stor respekt för.

Vad har ni för förhoppningar för det nya kontoret?
Karoline: Förhoppningen är att öka samverkan, men även bidra till att stärka MSB:s arbetsgivarvarumärke, både för nuvarande och potentiella medarbetare.

Om MSB

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB, är en statlig myndighet med uppgift att utveckla samhällets förmåga att förebygga och hantera olyckor och kriser. Arbetet sker tillsammans med många andra – kommuner, landsting, myndigheter och organisationer. När en allvarlig olycka eller kris inträffar ger MSB stöd till de som är ansvariga. Myndigheten ska också se till att samhället lär sig av det som inträffat. MSB har också viktiga uppgifter inom civilt försvar.
Läs mer om MSB, www.msb.se

Förvaltning och drift

Vacse äger och förvaltar 13 fastigheter runtom i Sverige. Vår storlek gör att vi kan ha en snabbfotad och lyhörd förvaltarorganisation som arbetar nära våra hyresgäster och brukare.

Vi tror på det personliga mötet och nära relationer med våra hyresgäster och brukare. Detta för att vi har ett långsiktigt samarbete men även för att vi tillsammans med dem kan skapa en hållbar fastighetsförvaltning.

Vacses förvaltningsorganisationen har gjort en stor och viktig resa från bolagets grundande år 2009 till idag. Initialt ansvarade externa partners för förvaltning och drift men under år 2014 påbörjades arbetet att etablera en egen organisation som arbetar nära hyresgäst och brukare. De första stegen var att anställa förvaltare, projektledare samt implementera gemensamma system för teknisk förvaltning och energiuppföljning. De senaste årens arbete med certifiering av Vacses miljöledningssystem enligt ISO 14001 och driftoptimeringsprojektet har gett en stabil plattform för fortsatt tillväxt. Läs mer på sid 21.

Vårt största fokusområde nu är miljöcertifiering av det befintliga beståndet enligt systemet BREEAM-In-Use. Det innefattar två separata certifieringar för respektive fastighet; byggnad och förvaltning, vilket ökar vårt miljöfokus i fastighetsförvaltningen. Läs mer på sid 22.

Teknisk drift

Fastighetsbeståndets geografiska spridning är en utmaning i förvaltningssynpunkt. Vi ska verka för minskad miljöpåverkan och har därför valt att fortsätta arbeta med lokala aktörer för den tekniska driften. Det innebär att driftavtal kan tecknas med den operatör som är mest lämplig för respektive fastighet och hyresgäst på orten. Alla våra driftoperatörer har under året undertecknat Fastighetsägarnas uppförandekod.

Majoriteten av fastigheterna i beståndet är så kallade entagarhus vilket medför att våra hyresgäster ofta har egen driftpersonal. Det blir då än mer väsentligt att tillsammans arbeta för gemensamma mål såsom hållbara hyresgästanpassningar, energioptimering och säker teknik. Ett bra exempel på detta är till exempel Säkerhetshäktet i Sollentuna där vi har sänkt energiförbrukningen med 18 procent under 2017. Arbetet med att teckna gröna hyresavtal har påbörjats vilket förstärker viljeförklaringen mellan oss och våra hyresgäster. Det sätter även ett större fokus och krav på oss som fastighetsägare att utbilda våra brukare och sätta tydligare hållbarhetsmål tillsammans.

Hyresgästanpassningar

I takt med att vårt bestånd blir äldre och omvärlden förändras blir hyresgästanpassningarna mer omfattande. För att säkerställa upphandlingsprocessen och kvalitén åt våra hyresgäster har bolaget anställt två byggprojektledare som driver utvecklingsprojekt och större hyresgästanpassningar. Dessutom har avdelningen en projektledare för hållbarhetsfrågor och som driver certifieringsprojektet i beståndet. Projekt- och förvaltningsavdelningen arbetar enligt projektledningsstandarden PMI vilket även är knutet till vårt miljöledningssystem. För att kunna skapa långsiktiga värden för våra hyresgäster arbetar vi hållbart, affärsmässigt och lyhört.

Tabellen 4, Sollentuna

Vacses hållbarhetsarbete

Som långsiktig ägare av samhällsfastigheter är hållbarhetsfrågan en naturlig del av vår verksamhet och genomsyrar vårt sätt att arbeta.

Miljöansvaret är centralt inom Vacses arbetsprocess men även social hållbarhet är en mycket betydelsefull del av verksamheten. Hållbarhetsarbetet är en värdegrund i Vacses affärs- och verksamhetsstrategi och innebär att ta ett långsiktigt, miljömässigt, etiskt och socialt ansvar för utvecklingen av bolaget och dess fastigheter gentemot ägare, hyresgäster, leverantörer, medarbetare och samhället i stort.

Hållbarhetsstyrning

Vacses ledning är ytterst ansvarig för hållbarhetsstyrningen men för att intensifiera arbetet i alla led har vi under 2017 tillsatt en projektledare med ansvar för hållbarhetsfrågor centralt.

Projektledaren ansvarar för miljöcertifiering av befintligt bestånd, ISO-arbetet, projektet med restorativa arbetplatser som beskrivs på sidan 24 och andra miljörelaterade frågor.

Certifierat miljöledningssystem

I början av år 2017 certifierades Vacses miljöledningssystem enligt ISO 14001 och under året har vi arbetat med att skärpa våra mål avseende minskning av koldioxidutsläpp samt sjösätta projekt såsom miljöcertifiering av det befintliga beståndet, gröna hyresbilagor och implementera Fastighetsägarnas uppförandekod för extern drift.

Under 2017 antog Vacse en ny miljöpolicy som vilar på fyra grundläggande värderingar; kvalitet, långsiktighet, ärlighet och engagemang. Långsiktigheten speglar ägarnas önskemål om stabilitet och förutsägbarhet. Kvalitet och ärlighet är vidare begrepp som innefattar allt från att följa gällande rätt till att bygga goda relationer med alla intressenter, och mäta och följa upp våra mål. Slutligen är medarbetarnas engagemang en förutsättning för att Vacses miljöarbete ska bli fruktsamt.

Grön obligationsfinansiering

Under 2017 beslutades att när befintliga obligationer förfaller skall grön obligationsfinansiering implementeras så långt som möjligt. Det förutsätter att en tillräckligt stor del av fastighetsportföljen är miljöcertifierad. Grön finansiering genomförs primärt vid lånebehov som ska finansieras via obligationsmarknaden. Som målsättning har Vacse att 50 procent av den totala finansieringen ska vara grön vid 2020 års utgång.

Hållbar förvaltning

Certifierade fastigheter

Vi vill skapa förutsättningar för en hållbar förvaltning och drift av Vacses fastigheter. Målet är att samtliga fastigheter ska miljöcertifieras och vi arbetar för att minska fastigheternas miljöpåverkan. Under kommande år kommer vi att erbjuda samtliga hyresgäster gröna hyresavtal.

Vacses strategi är att äga högkvalitativa fastigheter och majoriteten av vårt bestånd är moderna byggnader. Att våra befintliga och kommande projekt håller en hög miljöklass är självklart för både oss och våra samarbetspartners. För att kvalitetssäkra vårt hållbara fastighetsägande tog Vacses styrelse under 2017 ett beslut att det befintliga fastighetsbeståndet skall certifieras enligt systemet BREEAM-In-Use. Systemet utvärderar byggnadens hållbarhetsstatus och hur byggnaden förvaltas under driftskedet.

”BREEAM-In-Use är en holistisk certifiering som tar hänsyn till flera hållbarhetsområden som ledning och styrning, hälsa och innemiljö, energi, transport, vatten, material, avfall, mark och ekologi, föroreningar samt innovation.”

Albin Haglund,
projektledare för hållbarhet på Vacse

Som pilotprojekt valdes Säkerhetshäktet i Sollentuna, då det är vår största och tekniskt mest avancerade byggnad. Målsättningen är att nå nivån ”Very Good” vilket är nivå fem av sju möjliga. ”Vi har ett mycket gott stöd från både hyresgästen och brukarna vilket gör denna resa både lärorik och rolig” säger Albin Haglund, projektledare Vacse.

Portföljcertifieringen är en pågående process vilket innebär att vår förvaltning, såväl internt som externt, systematiskt kan anpassa sig till nya styrdokument som uppkommer för att kunna driva ett hållbart förvaltningsarbete.

I och med förvärvet att Vallastadens grund- och särskola i Linköping, växte andelen miljöcertifierade fastigheter under 2017. Skolan certifierades enligt Miljöbyggnad Silver, vilket bland annat sätter krav på god innemiljö, materialval och energi. Södertälje polishus är redan tidigare certifierad enligt Miljöbyggnad Guld, vilket gör att Vacse nu innehar tre certifierade byggnader av totalt 13.

Resurseffektiv verksamhet

Ett av Vacses övergripande miljömål är att minska fastigheternas miljöpåverkan. För att uppnå målet påbörjades under hösten 2016 ett driftoptimeringsprojekt där Vacse arbetar tillsammans med fastighetskonsultföretaget Hifab. Målsättningen är att skapa ett bättre inomhusklimat och mer energieffektiva driftförhållanden.

Projektets fokus har legat på optimering av parametrar och injustering av system. Mindre kompletteringar har också gjorts i vissa system för att skapa bättre möjligheter att påverka energiförbrukande utrustning. Energiförbrukningen har minskat med 6,7 procent i de sju fastigheter som ingår i driftoptimeringsprojektet.

I Vallastadens skola i Linköping har Vacse, tillsammans med energiuppföljningsföretaget Mestro, installerat engagemangsskärmar för att upplysa både stora och små besökare vad bland annat solenergi bidrar med i realtid och hur förändringar i beteendemönstret påverkar oss och miljön. Skärmar kommer att installeras i hela vårt bestånd framöver. På så sätt kommer Vacse att kunna visualisera förbrukningsdata, energispartips och annan matnyttig information till stora grupper av mottagare i interna och publika miljöer som tidigare varit svår att kommunicera.

Hela Vacses fastighetsbestånd omfattas av avtal om el från förnybara källor och på Vallastadens skola i Linköping används dessutom solceller. Genom ett ramavtal med Skellefteå Kraft används enbart vattenkraft för utvinning av energi. Vattenkraft orsakar nästan inga utsläpp i miljön. Däremot påverkas den biologiska mångfalden när vattenflödena ändras, vilket påverkar fiskarnas vandringsmöjligheter och floran i strandområden. Skellefteå Kraft studerar därför åtgärder att bygga vandringsvägar som gör det möjligt för fiskarna att simma förbi anläggningarna och konstgjorda lekområden som gör det lättare för fisken att föröka sig.

–6,7%

Minskning av energiförbrukning mellan åren 2016 till 2017

Grön hyresbilaga

För ökad samverkan i hållbarhetsfrågor och för att gemensamt minska energianvändningen förs en dialog med samtliga hyresgäster kring möjligheten att teckna Fastighetsägarnas gröna hyresbilaga. Bilagan tydliggör vilka åtgärder hyresgäst och hyresvärd kommit överens om för att minska miljöpåverkan inom områdena information och samverkan, energi och inomhusmiljö, materialval och avfallshantering.

Minskade koldixidutsläpp från resor

Den största delen av vår miljöpåverkan uppstår vid byggnation och i driften i våra fastigheter. Viss påverkan sker även i vår egen kontorsverksamhet, huvudsakligen genom koldioxidutsläpp från de tjänsteresor som vi genomför.

Som ett steg i att minska bolagets koldioxidutsläpp har en handlingsplan för tjänsteresor framtagits. I de fall bil är det mest effektiva transportmedlet, ska miljöbil premieras. För att införliva detta valde Vacse under året att ansluta sig till initiativet NollZon. Regeringen har satt ett mål att Sverige år 2050 ska ha en fossilfri fordonsflotta, något som initiativtagarna vill skynda på. Genom att vara ansluten till NollZon prioriteras elbilar vid Vacses taxiresor. Initiativet Nollzon hjälper företag att sänka sin miljöbelastning och lyfter samtidigt elbilsmarknaden.

Genom att bedriva fler distansmöten över videolänk och i första hand välja kollektivtrafik vid kortare persontransporter har Vacse minskat koldioxidutsläppen från tjänsteresor. Under 2017 minskade koldioxidutsläppen med hela 24 procent, från 2 070 kg koldioxid per person 2016 till 1 573 kg koldioxid per person 2017. Framåt har bolaget satt ett mål om att årligen sänka koldioxidutsläppen med i genomsnitt 15 procent per anställd.

Under det gångna året klimatkompenserade Vacse sina koldioxidutsläpp som uppkom vid de anställdas tjänsteresor samt ett schablonutsläpp om 4 600 kg per person och år som bland annat ska täcka resor till och från jobbet. Klimatkompensation innebär en medfinansiering av projekt som har till uppgift att skapa klimatnytta. Klimatkompensationsprojekt ger utöver själva klimatnyttan fler positiva sociala, hälsomässiga och ekonomiska effekter i utvecklingslandet där projektet skapas. Vacse valde att klimatkompensera genom ZeroMission. De använder standarden Plan Vivo för klimatkompensation som fokuserar på fattigdomsbekämpning.

Totalt kompenserades 78 ton koldioxid. Kompensationen skedde i det Gold Standard-certifierade projektet SKG Sangha Biodigester PoA som installerar biogasanläggningar för att skapa rena och hållbara energilösningar i Indien. Genom projektet ersätts traditionella ugnar med biogasugnar. Det bidrar till minskad arbetsbelastning för kvinnor och barn och minskar hälsoproblem som beror på rökbildning inomhus.

Hållbar samverkan

Restorativa arbetsplatser

Fastighetsbranschen står inför flera förändringar, både vad gäller framtidens arbetsplatser samt uppförande och drift av hållbara fastigheter. Vacse vill bidra till att skapa bättre förutsättningar till detta långsiktiga arbete. Därför medverkar vi i flera projekt tillsammans med andra branschaktörer, akademi och myndigheter.

Forskning visar att personer som vistas i gröna miljöer trivs bättre, har bättre korttidsminne och visar mer empati gentemot varandra. Därför kommer Vacse att medverka i ett av Vinnova delfinansierat forskningsprojekt med bland annat Sveriges Lantbruksuniversitet (SLU) Alnarp avseende gröna, restorativa miljöer. Projektstart sker under våren 2018 och projektet pågår fram till sommaren 2020.

- Den globala uppvärmningen talar för att förtätning är viktigt, vilket kan tas som argument för exploatering av grönytor, och att gröna tak och väggar blir allena salig görande kvickfixlösningar, men det räcker inte. Markgrönska, dagsljus och solinstrålning behövs också, hävdar Erik Skärbäck, professor emeritus vid SLU i Alnarp.

Den urbana grönskan har viktig social ekosystemfunktion, ger trivsel, förbättrar empati, kortminne och koncentrationsförmåga samt förebygger sjukdom.

- Med tanke på den verksamhet som bedrivs i den större delen av vårt bestånd finner vi att detta är ett oerhört intressant forskningsprojekt att medverka i, säger Fredrik Linderborg, Vd Vacse. Det är stressiga miljöer och kan vi som fastighetsägare bidra till en bättre plats för såväl besökare såsom anställda vill vi givetvis göra det.

Målet med projektet är att definiera och kommunicera kvalitetskriterier för att arbetsplatsområden skall vara restorativa, minska sjukfrånvaron och öka innovationskraften. I projektet ska ett rankingsystem tas fram, där byggnader tilldelas poäng utifrån åtta olika miljöpsykologiska upplevelsekaraktärer: Rofylldhet, Vildhet, Artrikedom, Rymdkänsla, Allmänning, Lustgård, Centrum och Kulturhistoriska.

Projektet adresserar en angelägen utmaning kopplad till Hållbara städer enligt FN:s globala hållbarhetsmål. Som helhet bedöms projektet ha potential att bidra till en ökad prioritering av grönområden i samhällsplaneringen. Projektet anses även ha god potential till spridning och nyttiggörande såväl nationellt som internationellt.

Samarbetspartners i projektet är bland annat Vacse, Akademiska hus, Malmö nya sjukhus/Region Skåne, Krinova/Kristianstad kommun, Stockholms stads fastighetskontor, Jönköpings läns landsting och Malmö högskola. Övriga parter är hyresgäster, användare/brukare och experter från Karolinska Institutet, Stockholms universitet, Lunds universitet, Malmö högskola och Rise Research.

Hovrätten i Malmö

Forum för hållbara fastigheter

För att sätta fokus på hållbarhetsarbete och hållbar utveckling, har Stockholms Stad tillsammans med en rad fastighetsägare inrättat Forum för hållbara fastigheter. Forumet verkar för att fastighetsägare och fastighetsförvaltare i dialog och samverkan med hyresgäster ska stödja varandra i hållbarhetsarbetet. Vacse är sedan år 2017 formell medlem i forumet för att kunna vara med och bidra till dialogen och skapa en mer hållbar stadsutveckling.

Under det gångna året medverkade vi bland annat i forskningsprojektet KPI 2030 som är ett forskningsprojekt finansierat och administrerat av Energimyndigheten och E2B2, ett forskningsprogram inom energieffektivt byggande och boende. Projektet leds av forskare på Mälardalens Högskola och syftar till att utveckla nya nyckeltal och indikatorer som stärker hyresvärdens och hyresgästens dialog om långsiktigt hållbara och energieffektiva fastigheter. Projektet bygger på en vetenskaplig teori som fokuserar värdeskapande genom resursintegrering mellan aktörer och kommer att ge insikter i hur kommunikationen mellan hyresvärdar och hyresgäster kan stärkas. Målet är hitta nyckeltal som kompletterar nuvarande mått kilowattimme/kvadratmeter och kilowattimme/anställd.

Vacse-loggan i form av ett fat gjort av återvunnet glas. Idé och design: Linda Röjås Söderman.

Sweden Green Building Council

Vacse är sedan år 2016 medlem i nätverket Sweden Green Building Council (SGBC). SGBC:s medlemmar är företag och organisationer från den svenska samhällsbyggarsektorn som är engagerade i att utveckla och driva arbetet för en hållbart byggd miljö.

SWEDEN GREEN BUILDING COUNCIL

Social hållbarhet

Att ta ett långsiktigt ansvar för våra fastigheter innebär även ett ansvar för människorna i och runtomkring dem. Vacses fastighetsbestånd, dess brukare och i förlängningen våra medarbetare är en viktig del i samhällets kugghjul.

Vi är måna om att skapa en attraktiv arbetsplats som präglas av mångfald och vi vill dela med oss av vår kompetens och våra nätverk för att skapa ytterligare värden för samhället. Vacse deltar i mentorskapsprogrammet Mitt Livs Chans och stöttar dessutom ett flertal organisationer såsom Stadsmissionen, Childhood och Samhällsbyggarna.

Mentorprogrammet

Mitt livs chans

Vägen in på den svenska arbetsmarknaden är oftast via det personliga nätverket, något många utländska akademiker saknar. Vacse tycker att detta är en viktig fråga och därför har fem anställda engagerat sig som mentorer i Mitt Livs Chans, ett program som är bryggan mellan svensk arbetsmarknad och kompetent arbetskraft med utländsk bakgrund.

Det framgångsrika programmet går ut på att som mentor på individnivå stötta en person med utländsk bakgrund som saknar ett arbete motsvarande sin kompetens på den svenska arbetsmarknaden. Adepterna är personer med eftergymnasial utbildning, god svenska eller engelska, uppehållstillstånd samt engagemang och drivkraft. Mentorerna kommer från företag och organisationer som samarbetar med eller är partner till Mitt Liv. Varje år går över 400 adepter och mentorer Mitt Livs Chans i Sverige.

Vacses finanschef Henrik Molin har haft förmånen att vara mentor åt Wen Xu Larsson som har en examen i finansiell ekonomi från Shenzhen University. Wen kom till Sverige för drygt ett år sedan och efter genomgången utbildning i svenska fick hon anställning på Migrationsverket, dock med arbetsuppgifter som inte var i linje med hennes utbildning. Tillsammans har Wen och Henrik identifierat potentiella arbetsgivare, finslipat personligt brev och CV samt förberett och tränat på anställningsintervjuer. I januari gav Wens ambitiösa och målmedvetna sökande efter ett arbete resultat i form av en anställning på Handelsbankens riskavdelning. Ett givande samarbete som gav konkret resultat!

60%

fick arbete under programmet eller fem månader efter avslutat program.

67%

började på antingen jobb, praktik eller studier under programmet.

90%

av de som fick arbete fick det inom sitt kompetensområde.

Källa: Mitt Liv

Medarbetare

Personberoendet är stort i fastighetsbranschen eftersom få personer hanterar stora ekonomiska värden. Dessutom påverkar beslut om byggnation och dess utformning många människors miljö direkt och indirekt under mycket lång tid. De beslut vår förvaltningsorganisation fattar berör våra hyresgästers och brukares arbetsmiljö och därmed prestation. Det är därför viktigt att ha rätt medarbetare i ett fastighetsföretag – och det har Vacse!

Under 2017 har vi fortsatt att anställa kompetenta medarbetare som bidrar med nytänkande, erfarenhet och nätverk. Tillsammans har vi 150 års samlad erfarenhet från olika discipliner inom fastighetsföretagande, framförallt i Sverige men även utomlands. Med fler anställda, med skilda erfarenheter och kompetenser, har vi ökade förutsättningar att lära av varandra och samtidigt blir vi mer tillgängliga och relevanta för våra kunder.

Långsiktighet är något som sätter sin prägel på verksamhet inklusive personalpolitik i Vacse. När vi anställer medarbetare till Vacse så talar vi mycket om långsiktighet och värdet av långa relationer. Responsen blir mycket positiv då många upplever att samhället och näringslivet präglas av kortsiktighet. Vår långsiktighet tar sig också uttryck i att vi gärna arbetar förebyggande exempelvis genom att uppmuntra till en aktiv livsstil med friskvårdsbidrag och om möjligt ersätta ett traditionellt möte med ett gåmöte.

Som anställd hos Vacse har man stora mandat. Att ge mandat är möjligt eftersom vi har kompetenta medarbetare med ett helhetsperspektiv på vår verksamhet. Helhetsperspektivet kommer sig av att vi har en öppen och regelbunden kommunikation där samarbete är centralt. Våra kunder kan därför snabbt få svar även på mer komplexa frågeställningar.

Vår inställning är att en välmående organisation består av lika delar kvinnor och män och präglas av jämställdhet. Jämn könsfördelning och lika villkor är uttalade mål som Vacse värdesätter högt.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Vacse AB (publ), organisationsnummer 556788–5883, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2017.

Verksamheten

Vacse är ett fastighetsbolag inriktat på långsiktigt ägande av samhällsfastigheter med offentliga hyresgäster. Vacse ägs av sju svenska pensionsstiftelser och äger per årsskiftet 13 fastigheter med ett marknadsvärde om drygt 5 miljarder. Under året har en fastighet tillträtts, Vallastadens Skola i Linköping, och en har sålts, Campus Strängnäs. Under 2017 har mycket av koncernens energi lagts på att projektera för en ny tingsrätt i Sollentuna, projektet Färgskrapan. Ett avtal har även ingåtts med Skanska om förvärv av en räddningscentral i Tierp som beräknas stå färdig i början av 2019.

Hållbar utveckling

Som långsiktig ägare av samhällsfastigheter är hållbarhetsfrågan en naturlig del av verksamheten. Miljöansvaret har varit centralt inom Vacse sedan starten och moderbolaget är ISO 14001-certifierat sedan ett år tillbaka. Under det gångna året har även social hållbarhet lyfts fram, i form av bland annat mentorskap, läs mer om detta på sidan 26.

Antalet anställda vid årets utgång uppgick till 12 personer (11) fördelade på hälften kvinnor och hälften män. Samtliga personer är anställda i moderbolaget.

Finansiering

Att driva fastighetsbolag är kapitalintensivt till sin natur. En stabil och långsiktig finansiering är därför en del av Vacses kärna. Eget kapital och aktieägarlån utgör bas, som kompletteras med extern räntebärande finansiering. Strukturen på låneportföljen ska kännetecknas av låg refinansieringsrisk, flexibilitet avseende räntebindning samt säkerheter och enkel administration. Ramverket för den finansiella verksamheten är en, av styrelsen fastställd, finanspolicy.

Eget kapital och ägarlån

Vacse finansieras av ägarna med eget kapital samt aktieägarlån. Ägarlånen är efterställda all annan finansiering och löper till december år 2053. Eget kapital uppgick den 31 december till 1 324 mkr (1 100) och efterställda aktieägarlån till 1 454 mkr (1 454). Vid nyckeltalsberäkningar allokeras aktieägarlånen till eget kapital då de är efterställda all annan finansiering och har mycket lång löptid.

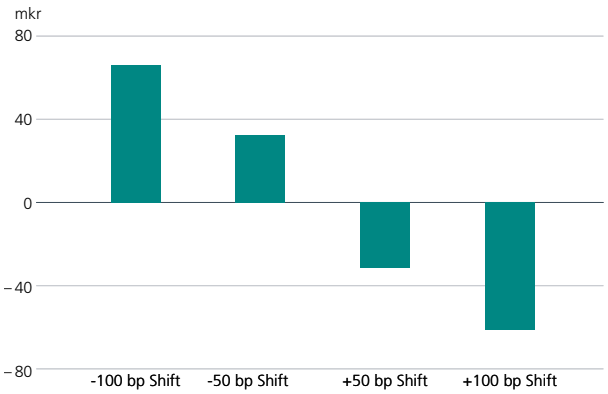
Räntebärande skulder

Koncernens långfristiga räntebärande skulder exklusive efterställt aktieägarlån uppgick till 2 130 mkr (2 137), vilka utgörs av två obligationslån med förfall i juni 2019 samt ett säkerställt lån om 739 mkr med förfall i april 2021. Lånet är säkerställt med aktier i dotterbolag samt pantbrev. De kortfristiga räntebärande skulderna uppgick till 8 mkr (308) vilket utgörs av kortfristig del av den säkerställda skulden nämnd ovan.

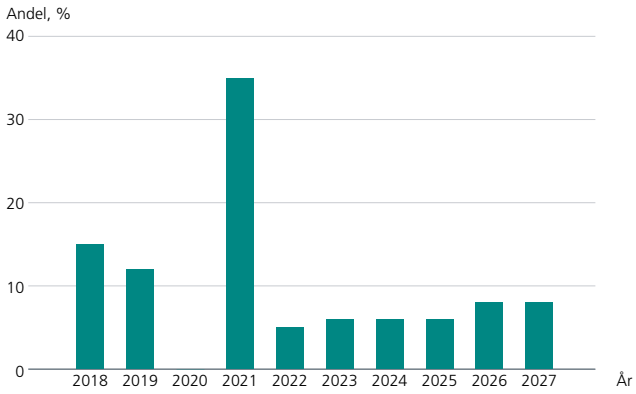
Vacse tecknade en revolverande kreditfacilitet i december 2017 om totalt 600 mkr där 500 mkr är ett treårigt löfte och 100 mkr ett ettårigt löfte. Faciliteten har inte utnyttjats per 31 december.

Belåningsgraden, exklusive ägarlån, i Koncernen uppgick till 39 procent (44) och andel säkerställd skuld till 14 procent (14). Per den 31 december uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 2,1 år (2,8) och räntebindningstiden till 4,3 år (4,5). Genomsnittlig ränta för perioden uppgick till 2,8 procent (2,7). På grund av negativ Stibor skulle en ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet inte påverka Vacses genomsnittliga upplåningsränta. Detta då Vacses obligation löper med stiborgolv samtidigt som derivaten inte har motsvarande golv.

Marknadsvärdekänslighet, räntederivat



Ränteförfall



Likvida medel

Koncernens likvida medel och finansiella placeringar uppgick per 31 december till 92 mkr (106). Utöver detta finns outnyttjade kreditfaciliteter om 600 mkr (200).

Räntederivatinstrument

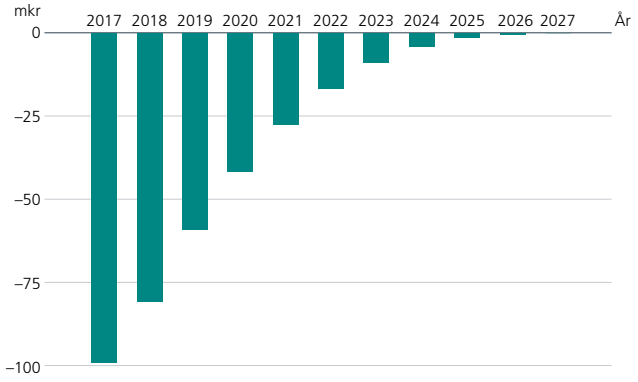
För att uppnå finanspolicyns mål om minst 2 års räntebindning använder Vacse sig av ränteswappar. I samtliga fall innebärande byte av rörlig ränta mot fast som en försäkring för stigande marknadsräntor i framtiden. Derivaten omfattar 830 mkr (830) vid årets utgång och motpart är Nordea. Derivaten redovisas till verkligt värde och värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbara marknadsdata. Värdeförändringar redovisas över resultaträkningen. Återstående undervärde på derivat, 99 mkr (112), löses successivt upp och resultatförs fram till derivatens slutdatum se förfallostruktur nedan. Vid förfallotidpunkten kommer värdet på derivaten att vara noll. Värdeförändringen på räntederivaten under 2017 uppgick till 13 mkr (23). Kupongräntan redovisas löpande inom räntenettot.

Skatt

Vacse redovisar skattekostnader i resultaträkningen i form av aktuell skatt och uppskjuten skatt, beräknade utifrån en skattesats om 22 procent. Aktuell skatt beräknas på det skattemässiga resultatet, vilket består av redovisat resultat före skatt justerat för bland annat skattemässiga avskrivningar, ej avdragsgilla kostnader, ej skattepliktiga intäkter med mera.

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

Marknadsvärden, räntederivat
(vid oförändrad marknadsränta)



Årets aktuella skattekostnad uppgår till 3 mkr, (1). Uppskjuten skattekostnad uppgår till 56 mkr (60).

Moderbolaget

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

Omsättningen i moderbolaget, som består av arvoden från dotterbolag, uppgick under året till 27 mkr (28). Periodens resultat efter skatt uppgick till 217 mkr (-6).

Räntenettot består av ränteintäkter från dotterbolag om 45 mkr (67) samt externa räntekostnader om 156 mkr (156) varav 89 mkr (89) avser räntor till aktieägare. Räntekostnader till kreditinstitut har ökat till följd av refinansiering samt intern omstrukturering av räntebärande lån där Vacse AB nu är motpart i all extern finansiering.

Framtida utveckling

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

Händelser efter årets utgång

I januari 2018 tecknade Vacse en avsiktsförklaring med Kungliga Biblioteket avseende en utbyggnad om cirka 3 000 kvm avseende Biblioteksdepån i Håbo.

Vinstdisposition

Årsstämman har att behandla:	
Balanserade vinstmedel	382 096 181 kr
Årets resultat	217 277 330 kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel balanseras i ny räkning	599 373 511 kr

Resultatet av koncernens och moderbolagets verksamhet samt dess ställning per den 31 december 2017 framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser samt redovisningsprinciper och noter. Belopp i tkr om inget annat anges.

Risk och riskhantering

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

Verksamhetsrisker

RISK	HANTERING
Hyresintäkter och hyresutveckling	
Hyresnivån för uthyrda lokaler i bolagets fastigheter förändras i regel med den årliga förändringen i konsumentprisindex. En nedgång i konsumentprisindex kan leda till lägre hyresintäkter för Vacse. Hyresförändringar sker även när avtalen omförhandlas. Respektive fastighet har som regel en enda hyresgäst. Om- och avflyttningar kan därför medföra särskilt stora kostnader för Vacse för lokalanpassning och väsentliga inkomstbortfall kan uppkomma under tiden för lokalanpassning eller vid svårigheter att finna nya hyresgäster.	Hela Vacses hyresvärde härrör från hyresgäster inom stat, landsting och kommun. Vacses fastigheter är huvudsakligen belägna på orter med långsiktigt god efterfrågan av lokaler. Samtliga hyresgäster är skattefinansierade och har därför en mycket hög betalningsförmåga vilket medför att risken för kreditförluster är mycket låg. Vacse har en jämn förfallostruktur över tiden och en god framförhållning för kommande förfall av hyresavtal. Vacse kan därför anpassa lokalerna till annan verksamhet om efterfrågan skulle förändras varför risken för långsiktiga vakanser är begränsad. Vidare präglas Vacses fastighetsförvaltning av en nära och tät dialog med hyresgästerna för att löpande kunna anpassa lokalerna efter deras förändrade behov. Att vid var tidpunkt tillhandahålla effektiva och ändamålsenliga lokaler minskar risken för framtida vakanser.
Fastighetskostnader	
Kostnader för drift och underhåll kan vara antingen förutsedda eller oförutsedda. All fastighetsskötsel av Koncernens fastigheter utförs av externa parter. Vissa avtal har mycket långa löptider medan andra är föremål för regelbundna omförhandlingar varvid Vacses kostnader för skötsel kan öka. Driftskostnader läggs till viss del ut på hyresgästerna. 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.	Kostnader för medieförbrukning så som el och uppvärmning debiteras oftast hyresgästerna. Vacse arbetar med att minska energianvändningen och genomför upphandlingar i syfte att begränsa kostnadsökningar. Oförutsedda skador och reparationer kan påverka resultatet negativt och förebyggs genom ett proaktivt och strukturerat underhållsarbete.

RISK	HANTERING
Transaktioner	
Fastighetsförvärv är en del av Vacses löpande verksamhet och är till sin natur förenat med osäkerhet. Vid förvärv av fastigheter utgörs riskerna bland annat av framtida bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden, begränsningar av nyttjanderätt samt tekniska brister. Vid förvärv av fastighetsbolag tillkommer risker för till exempel skatter och juridiska tvister. Det är därför av stor vikt att rätt kompetens för fastighetsförvärv finns i organisationen samt att extern kompetens anlitas när så krävs. Vid fastighetsförsäljningar är det normalt att säljaren lämnar garantier avseende hyresavtalens giltighet, miljörisker med mera. Vid försäljning av fastighetsbolag garanteras normalt även att inga skattetvister eller andra rättsliga tvister finns som kan komma att bli en framtida belastning för bolaget. Garantierna är normalt tidsbegränsade. Det är viktigt att sådana åtaganden är korrekt utformade.	Riskerna vid förvärv reduceras genom kvalitetssäkrade och standardiserade interna processer. Vacse gör alltid en erforderlig due diligence och analys av fastigheten och, vid indirekta förvärv via bolag, av det fastighetsägande bolaget med hjälp av interna och externa specialister. Riskerna vid försäljningar reduceras genom att begränsa lämnade garantier både i tid och till belopp samt att ha en god kännedom om den sålda fastighetens status och skick.
Projektutveckling	
Vacses tillväxt sker i tillägg till förvärv även genom att utveckla befintliga fastigheter i portföljen och uppföra nya byggnader. Vid ny-, till- och ombyggnationer finns en risk att kundernas behov och förväntningar inte uppfylls eller att projekten blir dyrare på grund av förseningar eller brister i projektgenomförandet.	Risker i projektutvecklingen reduceras bland annat genom kvalitetssäkrade och standardiserade interna processer. Risken begränsas då byggstart inte sker förrän hyresavtalen är säkrade och en stor del av produktionen sker via totalentreprenadavtal. Detta ger en låg projektrisk. Alla investeringsbeslut som överstiger 20 mkr fattas av styrelsen. Investeringsbeslut under 20 mkr beslutas enligt gällande attestordning.

forts. Verksamhetsrisker

RISK	HANTERING
Fastigheternas värdeförändring	
Vacse redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde enligt redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar deras bedömda marknadsvärde. Detta innebär att förändrade marknadsvärden på koncernens fastigheter kommer att påverka dess resultat- och balansräkning. Värdet påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom vakansgrad, hyresnivåer, drift- och underhållskostnader och dels av makroekonomiska faktorer såsom konjunkturutveckling, räntenivåer och inflationstakt. Dessa faktorer påverkar i sin tur fastigheternas driftnetto. Förändringar i förväntat driftnetto eller i marknadens avkastningskrav kan leda till värdeförändringar som kan ha stor påverkan på Vacses finansiella ställning och resultat.	Vacses fastigheter ska över tiden ha förutsättningar för stabil avkastning med begränsad risk. Vacses bestånd av samhällsfastigheter med stabila kassaflöden är främst koncentrerat till geografiska marknader med befolkningstillväxt, ekonomisk tillväxt och hög likviditet i transaktionsmarknaden. Långa hyresavtal, låg vakansgrad och stabila hyresgäster begränsar risken. För att bedöma fastigheternas marknadsvärde använder Vacse extern auktoriserad fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut som utför en fullständig värdering av Vacses fastighetsbestånd två gånger per år, kvartal 2 och 4. Övriga kvartal sker interna värdebedömningar som, om väsentligt förändrade parametrar framkommer, kompletteras med externa värderingar av hela eller delar av beståndet.
Miljö	
En fastighet påverkar miljön vid dess uppförande, löpande skötsel och den verksamhet som bedrivs på den. Enligt miljöbalken har den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till en förorening ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller borde känt till föroreningen, ansvarig för efterbehandlingen. Detta innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Vacse för att ställa fastigheter i sådant skick som följer av miljöbalken.	Vacse arbetar med miljöanpassade materialval och en säker kemikalie- och avfallshantering. Förvärv av fastigheter föregås alltid av miljöutredningar för att klargöra fastigheternas miljöstatus. På så sätt minimerar Vacse risken att förvärva fastigheter med någon form av okänd miljöskuld. Vacse arbetar aktivt med att minimera dess miljöpåverkan och är certifierade för miljöledning enligt ISO 14001 och har initierat ett projekt med målsättning att miljöcertifiera hela fastighetsportföljen. Vidare följer Vacse gällande regelverk beträffande fastighetsägarens ansvar för miljöpåverkan från fastighetsdriften.
Övriga verksamhetsrisker	
Övriga risker är förknippade med bolagets administrativa processer, personal samt lagändringar och myndighetsbeslut. Administrativa risker är kopplade till de processer och rutiner som finns i bolaget. Olika IT-stöd och system finns för att stödja processer och rutiner. Även i IT-miljön kan risker uppstå. Att inte kunna attrahera och behålla kvalificerad och kompetent personal är en annan risk. Lagändringar och nya myndighetsbeslut kan få stor påverkan på bolagets resultat och ställning. Det kan till exempel gälla förändringar av fastighetsskatt, ränteavdragsregler eller annan beskattningslagstiftning. Andra regelförändringar, som är förknippade med hyreslagstiftning och byggnation kan också påverka bolaget. Beslut rörande myndigheters och andra offentliga institutioners framtida lokalisering kan också medföra en påverkan av bolagets resultat och finansiella ställning.	Ändamålsenliga administrativa system, god intern kontroll, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller är en god grund för att minska de operationella riskerna. Vacse arbetar löpande med att utveckla bolagets administrativa säkerhet och kontroll. Personalens anställningsavtal bedöms vara träffade på marknadsmässiga villkor och Vacse har även infört ett årligt incitamentsprogram från och med 2018 för att attrahera nya och behålla befintliga medarbetare. Löpande sker dessutom ett utbildnings- och utvecklingsarbete som sörjer för en fortsatt hög kompetens i organisationen. Vacse följer löpande förslag till förändringar i lagar och regelverk. Vidare eftersträvas en nära och förtroendefull relation med hyresgästerna och blir på så sätt med framförhållning varse om planerade förändringar. Allt i syfte att i god tid kunna vidta åtgärder och anpassa verksamheten.

Finansiella risker

RISK	HANTERING
Finansiering	
Vacses största finansiella risk är att inte ha tillgång till finansiering vid en given tidpunkt. Vacse är beroende av möjligheten att kunna refinansiera existerande 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.	Vacse eftersträvar att ha en låg andel kortfristig räntebärande finansiering i syfte att minimera bolagets refinansieringsrisk. Vacse begränsar risken genom att avtala om viss förutbestämd löptid i samband med nyupplåning. Vacse strävar även efter att refinansiera de långfristiga räntebärande skulderna i god tid. Sammantaget bedöms detta arbetssätt effektivt begränsa risken att inte kunna finansiera framtida låneförfall.
Ränta	
Ränterisk avser den resultateffekt som en bestående ränteförändring har på koncernens finansiella intäkter och kostnader. Vacses finansieringskällor utgörs i huvudsak av kassaflöde från löpande verksamhet och upplåning. Upplåningen medför att koncernen exponeras för en risk att nivån på marknadsräntor och tillämpliga marginaler ökar för vilken koncernen inte alltid kan skydda sig.	Som en del i hanteringen av ränterisken använder Vacse derivat med olika löptider i syfte att förlänga låneportföljens räntebindningstid samt uppnå en jämn fördelning på låneförfall. Därmed uppnås ett stabilare och mer förutsägbart finansnetto.
Motpart	
Kreditrisken är risken för förlust om koncernens motparter inte fullgör sina förpliktelser och eventuella säkerheter inte täcker koncernens fordringar. Kreditrisk kan i huvudsak hänföras till utestående hyresfordringar, likvida medel samt finansiella derivatavtal med positiva värden.	Då Vacse har skattefinansierad offentlig verksamhet som huvudsakliga hyresgäster är risken för kreditförluster från hyresfordringar begränsad. Vacse ingår endast finansiella transaktioner med motparter med hög kreditrating.
Likviditet	
Vacse är beroende av tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för täckande av betalningsåtaganden. Det kan förekomma förutsedda såväl som oförutsedda betalningsåtaganden.	För att minska likviditetsrisken har Vacse en revolverande kreditfacilitet om 600 mkr som per balansdagen är outnyttjad.

Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrning avser det regelverk och den struktur som etablerats för att effektivt och kontrollerat styra och leda verksamheten i ett aktiebolag. Bolagsstyrningen i Vacse baseras bland annat på aktiebolagslagen, bolagsordningen, Nasdaq Stockholms Regelverk för emittenter (räntebärande instrument) samt interna regler och riktlinjer. Denna bolagsstyrningsrapport beskriver hur ägarna genom bolagsstämman och styrelsen styr bolaget och säkerställer att Vd och den operativa ledningen skapar värde och hanterar riskerna i verksamheten.

Principer för bolagsstyrning

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

Bolagsordning

Bolagsordningen tillsammans med gällande lagar och befintligt aktieägaravtal reglerar verksamheten och styrningen för Vacse. Vacse är ett publikt aktiebolag med skuldebrev noterade på Nasdaq Stockholm. Bolaget, med säte i Stockholm, har organisationsnummer 556788-5883.

Verksamhetsföremålet är förvärv, förvaltning och försäljning av fast och lös egendom, direkt eller indirekt genom dotterbolag, samt därmed förenlig verksamhet. Räkenskapsåret omfattar kalenderår.

Val av styrelse och ändring av bolagsordning

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

Aktier och aktieägande

Vacses aktieägare är svenska pensionsstiftelser och finns beskrivna under ”Ägare” på sid 39.

Aktieägarnas rösträtt

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

Bemyndiganden till styrelsen om aktier i bolaget

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

Bolagsstämma

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Vid bolagsstämman ges samtliga aktieägare möjlighet att utöva det inflytande över bolaget som deras respektive aktieinnehav representerar. Årsstämman 2017 hölls den 10 maj i bolagets lokaler på Kungsgatan 26 i Stockholm. Samtliga aktieägare var representerade, därutöver närvarade styrelsens ordförande Daniel Jönsson, bolagets revisor Peter Dahllöf samt bolagets ledning. Utöver obligatoriska ärenden som anges i bolagsordningen fattades beslut om:

- Arvode till styrelsen ska utgå med 270 tkr fördelat med 200 tkr till ordföranden och 10 tkr per person till övriga ledamöter i styrelsen. Arvode till revisor utgår enligt godkänd räkning.
- Omval av styrelseledamöterna Amir El Sayed, Per Erik Högblom, Magnus Jarlén, Daniel Jönsson, Frans Kempe och Jan Åhlander.
- Nyval av Anna Leth och Gustav Karner till styrelseledamöter.
- Omval av revisionsbolag: KPMG med Peter Dahllöf som huvudansvarig revisor.

Årsstämma 2018 kommer att hållas den 15 maj 2018 kl 10:00.

Styrelsen

Styrelsen bestod per den 31 december av åtta ledamöter, listade under ”Styrelse och revisorer” på sid 38. 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 2017 har styrelsemötena bland annat behandlat affärsläget, strategier, ekonomisk rapportering, investeringsbeslut samt försäljningar och förvärv. Under året har sju protokollförda styrelsemöten genomförts.

Utskott

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

Finansutskott

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

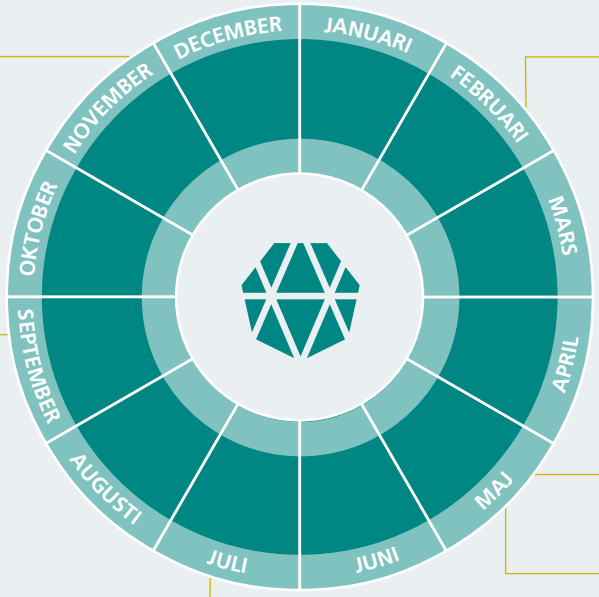
Revisionsutskott

Revisionsutskottets uppgift är att upprätthålla och effektivisera kontakten med koncernens revisor samt utvärdera revisorns arbete och arvodering. Vid Revisionsutskottets möten under året har bland annat revisorns granskning av bolagets finansiella rapportering samt interna kontroller avrapporterats och vidare har revisorns arbete och arvodering diskuterats. Revisorns och revisionsutskottets iakttagelser och synpunkter har sedan vidarerapporterats till styrelsen. Revisionsutskottet har under året haft två möten. I utskottet ingår Frans Kempe och Jan Åhlander.

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottet ska verka för att ersättning och andra anställningsvillkor till personalen inte strider mot av styrelsen fastställda riktlinjer samt att löner och andra ersättningar inom bolaget är marknadsmässiga och konkurrenskraftiga. Ersättningsutskottet ska till styrelsen ge förslag rörande anställningsvillkor för Vd, principer för villkor avseende personal som direktrapporterar till Vd samt ärenden av principiell karaktär

Styrelsens arbete



1. FEBRUARI
- Bokslutskommuniké
- Årsredovisning & revisionsrapporter
- Resultatutfall
- Affärsläge
- Finansieringsfrågor & risker
- Organisationsfrågor
- Förvaltningsfrågor
- Rapporter från styrelseutskotten

2. MAJ
- Styrelsens arbetsordning
- Styrelseutskott
- Firmateckning, besluts- & attesträtt

3. MAJ
- Delårsrapport
- Resultatutfall
- Affärsläge
- Finansieringsfrågor & risker
- Organisationsfrågor
- Förvaltningsfrågor

4. JULI
- Delårsrapport, första halvåret

5. SEPTEMBER: STRATEGIDAG
- Resultatutfall
- Affärsläge
- Finansieringsfrågor & risker
- Organisationsfrågor
- Förvaltningsfrågor
- Fördjupade strategidiskussioner

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

rörande pensioner, löner, avgångsvederlag, arvoden och förmåner. Ersättningsutskottet har under året haft två möten. Per 31 december 2017 ingick Daniel Jönsson (utskottets ordförande), Per Erik Högblom och Jan Åhlander i utskottet.

Vd och ledning

Vd ansvarar för den operativa styrningen, att sköta den löpande förvaltningen och leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer, anvisningar och beslut. Till sin hjälp har Vd Fredrik Linderborg en koncernledning som består av finanschefen Henrik Molin och fastighetschefen Sara Jägermo. Koncernledningen för kontinuerlig dialog med varandra och styrelsen.

Revisorer

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

Vid minst ett styrelsemöte per år samt vid årsstämman deltar bolagets revisor och redogör för iakttagelser och eventuella synpunkter som uppkommit i samband med granskningen.

Intern kontroll

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

Kontrollmiljö

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

Riskhantering

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

Kontrollaktiviteter

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

Information och kommunikation

Vacses kommunikationsriktlinje syftar till att uppnå en effektiv och korrekt informationsgivning avseende den finansiella rapporteringen. Riktlinjerna är utformade så att de ska följa svensk lagstiftning och Nasdaq Stockholms regelverk rörande noterade skuldebrev.

Styrning och uppföljning

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

Tvättbjörnen 1, Kalmar

Styrelse och revisorer

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

***Daniel Jönsson**, ordförande*
Real Advokatbyrå AB

Magnus Jarlén
Volvo Pensionsstiftelse

Amir El Sayed
Ericsson Pensionsstiftelse (A)

Gustav Karner
Apoteket AB:s Pensionsstiftelse

Anna Leth
Atlas Copco-Gruppens Gemensamma Pensionsstiftelse

Per Erik Högblom
Sandviks Pensionsstiftelse i Sverige

Jan Åhlander
Skanska Trean Allmän Pensionsstiftelse

Frans Kempe
Stora Enso Svenska Gemensamma Pensionsstiftelse

Revisorer
KPMG AB med Peter Dahllöf som huvudansvarig revisor.

Ledning

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

Ägare

Vacses ägare är sju svenska pensionsstiftelser och de hade vid årsskiftet ett förvaltat kapital om sammanlagt 57,5 miljarder kr. Tillsammans har ägarna tillskjutit aktiekapital, aktieägartillskott och långfristiga efterställda lån om cirka 1 760 mkr. Bolaget har följande ägarbild:

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

Koncernens resultaträkning

BELOPP I TKR	NOT	2017	2016
Hyresintäkter	3	334 177	338 659
Fastighetskostnader	4, 5	–49 047	–45 571
Driftöverskott		**285 130**	**293 088**
Central administration	2, 5	–20 723	–24 689
Räntenetto	6		
Finansiella intäkter		140	45
Externa räntekostnader och liknande poster		–67 953	–68 603
Räntekostnader aktieägare		–88 452	–88 694
Förvaltningsresultat		**108 142**	**111 147**
– varav förvaltningsresultat exkl ränta på ägarlån		**196 594**	**199 841**
Värdeförändringar			
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	8	116 436	300 608
Förvaltningsfastigheter, realiserade		45 925	–
Räntederivat	11	13 224	–22 647
Resultat före skatt		**283 727**	**389 108**
Skatt	7	–59 397	–61 064
Årets resultat		**224 330**	**328 044**

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Kommentarer koncernens resultaträkning:

Resultat

Förvaltningsresultatet exkl ränta på ägarlån för året minskade med 1,6 procent och uppgick till 196,6 mkr (199,8). Resultat efter skatt för året uppgick till 224,3 mkr (328,0). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 163,4 mkr (300,6), varav orealiserade värdeförändringar uppgår till 116,4 mkr (300,6), samt värdeförändringar avseende räntederivat med 13,2 mkr (–22,6).

Hyresintäkter

Hyresintäkter minskade med 1,3 procent till 334,2 mkr (338,7). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 100 procent (100) vid året utgång. Försäljningen av Vacse Strängnäs AB har medfört minskade hyresintäkter under andra delen av 2017 jämfört med tidigare perioder.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 49,0 mkr (45,6) under året. Driftöverskottet uppgick till 285,1 mkr (293,0), vilket innebar en överskottsgrad om 85 procent (87). Ökade fastighetskostnader förklaras till stor del av att flera planerade underhållsåtgärder, såväl som oplanerade reparationer, utförts i fastighetsbeståndet under året.

Centrala kostnader

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick under året till 20,7 mkr (24,6). Kostnader relaterade till ledningsförändring och en satsning på IT-infrastruktur innebar högre centrala kostnader 2016 jämfört med 2017. Antalet anställda per den 31 december uppgick till 12 personer (11), där 50 procent var kvinnor och 50 procent män.

Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot under året uppgick till –156,3 mkr (–157,3) varav 88,5 mkr (88,7) utgör räntekostnader på efterställda aktieägarlån. Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 13,2 mkr (–22,6) under året till följd av stigande marknadsräntor. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande under året.

Skatt

Bolaget redovisade för året en skattekostnad om 59,4 mkr (61,1) varav 56,2 (59,8) mkr avser uppskjuten skatt. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 249,1 mkr (207,4). Ökningen förklaras främst av stigande marknadsvärde i fastighetsbeståndet och därtill kopplade temporära skillnader.

Koncernens balansräkning

BELOPP I TKR	NOT	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8	5 227 815	5 322 000
Materiella anläggningstillgångar	9	1 623	998
Pågående arbeten	10	29 218	21 688
Summa anläggningstillgångar		**5 258 656**	**5 344 686**
Omsättningstillgångar	11		
Kundfordringar		11 566	11 490
Skattefordran		9 030	1 216
Övriga fordringar		13 116	4 477
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 048	3 704
Likvida medel		91 614	106 189
Summa omsättningstillgångar		**130 374**	**127 076**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 389 030**	**5 471 762**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	12	5 000	5 000
Övrigt tillskjutet kapital		305 000	305 000
Balanserat resultat inklusive årets resultat		1 014 329	789 999
Summa eget kapital		**1 324 329**	**1 099 999**
Långfristiga skulder	11		
Uppskjutna skatteskulder	7	249 055	207 413
Skulder till aktieägare	13	1 454 000	1 454 000
Räntebärande skulder	13	2 130 099	2 136 679
Räntederivat	11	99 094	112 318
Summa långfristiga skulder		**3 932 248**	**3 910 410**
Kortfristiga skulder	11		
Räntebärande skulder	13	7 500	307 500
Leverantörsskulder		7 532	5 253
Övriga skulder		7 342	19 799
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	110 079	128 801
Summa kortfristiga skulder		**132 453**	**461 353**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 389 030**	**5 471 762**

Kommentarer koncernens balansräkning:

Koncernen ägde den 31 december 13 (13) förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 140,2 tkvm (157,0) och till ett bedömt marknadsvärde om 5 227,8 mkr (5 322,0). Under året har Vacse AB via bolagsförsäljning avyttrat fastigheten Strängnäs Eldsund 6:6. Koncernen har även tillträtt en fastighet under augusti månad, Instrumentet 1 i Vallastaden i Linköping.

Pågående projekt avser till största delen Färgskrapan i Sollentuna, läs mer om detta på sidan 17.

Övriga fordringar avser till stor del ingående moms.

Eget kapital ökade med 224,3 mkr, tack vare ett starkt resultat.

Uppskjuten skatteskuld ökar i takt med marknadsvärdet på fastigheterna.

De räntebärande skulderna minskar till 2 137,6 mkr (2 444,2) tack vare amorteringar under året. Belåningsgraden exklusive ägarlån i koncernen uppgick till 39 procent (44) och andel säkerställd skuld till 14 procent (14).

Återstående undervärde på derivat, 99,1 mkr (112,3), löses successivt upp och resultatförs fram till derivatens slutdatum. Vid förfallotidpunkten kommer värdet på derivaten att vara noll. Kupongräntan redovisas löpande inom räntenettot.

Interimsskulder innehåller framförallt förutbetalda hyresintäkter samt upplupna räntekostnader.

Förändring av koncernens eget kapital

BELOPP I TKR	AKTIEKAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	BALANSERADE VINSTMEDEL INKL. ÅRETS RESULTAT	TOTALT EGET KAPITAL
Eget kapital 2016-01-01	**5 000**	**305 000**	**461 955**	**771 955**
Årets resultat			328 044	328 044
Eget kapital 2016-12-31	**5 000**	**305 000**	**789 999**	**1 099 999**
Årets resultat			224 330	224 330
Eget kapital 2017-12-31	**5 000**	**305 000**	**1 014 329**	**1 324 329**

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Koncernens kassaflödesanalys

BELOPP I TKR	NOT	2017	2016
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		283 727	389 108
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar på inventarier		284	117
Marknadsvärdeförändring fastigheter	8	–116 436	–300 608
Realisationsresultat		–45 925	–
Marknadsvärdeförändring finansiella instrument	11	–13 224	22 647
Övrigt		921	920
Betald skatt		– 11 168	–20 881
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**98 179**	**91 303**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar		17 843	43 869
Ökning/minskning av kortfristiga skulder		–40 953	17 597
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**75 069**	**152 769**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	8	–271 588	–
Investeringar i befintliga fastigheter	8	–6 241	–389
Investeringar i pågående projekt	10	–8 620	–17 800
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	9	–909	–773
Försäljning av fastigheter	8	504 714	–
Erhållen köperskilling		500	–
Kassaflöde från Investeringsverksamheten		**217 856**	**–18 962**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	13		
Upptagna lån		–	980 000
Amorterade lån		–307 500	–1 053 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**–307 500**	**–73 750**
Totalt kassaflöde		**–14 575**	**60 057**
Ingående likvida medel		106 189	46 132
Utgående likvida medel		91 614	106 189
Erlagda räntor		–172 956	–151 485
Erhållna räntor		141	41

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 75,1 mkr (152,8).

Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med 217,9 mkr (–19,0). Försäljningen av Vacse Strängnäs AB har inneburit ett positivt kassaflöde om 504,7 mkr och förvärvet av Vacse Instrumentet 1 AB har medfört ett negativt kassaflöde inom investeringsverksamheten om 211,8 mkr. Investeringsverksamheten har även påverkats med -59,8 mkr av förvärvet av den obebyggda fastigheten Tabellen 7 i Sollentuna.

Finansieringsverksamheten belastar kassaflödet med –307,5 mkr (–73,8) för perioden då en revolverande kreditfacilitet har löpt ut utan förlängning som ett naturligt led i Vacses finansieringsstrategi.

Totalt uppgår årets kassaflöde till –14,6 mkr (60,1).

Moderbolagets resultaträkning

BELOPP I TKR	NOT	2017	2016
Intäkter		**26 922**	**27 464**
Rörelsekostnader			
Personalkostnader	2, 5	–14 069	–13 858
Övriga externa kostnader	5	–7 338	–12 006
Avskrivning inventarier	9	–284	–117
Rörelseresultat		**5 231**	**1 483**
Finansiella intäkter och kostnader	6		
Resultat från andelar i koncernföretag		218 593	–7 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter		46 897	67 435
Räntekostnader och liknande resultatposter		–156 382	–155 462
Resultat efter finansiella poster		**114 339**	**–93 544**
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		103 650	89 250
Avsättning till periodiseringsfond		–	–1 351
Resultat före skatt		**217 989**	**–5 645**
Skatt	7	–712	–525
Årets resultat		**217 277**	**–6 170**

Moderbolagets balansräkning

BELOPP I TKR	NOT	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	9	923	998
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterföretag	17	1 228 421	1 401 344
Fordringar hos koncernföretag	18	2 883 093	2 842 192
Uppskjuten skattefordran	7	271	367
Summa anläggningstillgångar		**4 112 708**	**4 244 901**
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	18	214 919	233 000
Övriga fordringar		673	13
Skattefordringar		2 413	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		857	1 352
Kassa och bank		91 614	59 348
Summa omsättningstillgångar		**310 476**	**293 713**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 423 184**	**4 538 614**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (1 000 000 st aktier à 5 kr)		5 000	5 000
Uppskrivningsfond		36 000	36 000
Summa bundet eget kapital		**41 000**	**41 000**
Fritt eget kapital			
Ovillkorat aktieägartillskott		300 000	300 000
Balanserat resultat		82 096	88 266
Årets resultat		217 277	–6 170
Summa fritt eget kapital		**599 373**	**382 096**
Summa eget kapital		**640 373**	**423 096**
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond		7 289	7 289
Summa obeskattade reserver		**7 289**	**7 289**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	13	2 130 099	2 136 679
Skulder till aktieägare	13	1 454 000	1 454 000
Skulder till koncernföretag	18	77 504	103 639
Summa långfristiga skulder		**3 661 603**	**3 694 318**
Kortfristiga skulder			
Banklån	13	7 500	307 500
Leverantörsskuld		699	1 518
Skatteskulder		–	4 700
Skulder till koncernföretag	18	86 009	61 861
Övriga skulder		3 256	2 537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	16 455	35 795
Summa kortfristiga skuler		**113 919**	**413 911**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 423 184**	**4 538 614**

Förändring av moderbolagets eget kapital

	BUNDET EGET KAPITAL		FRITT EGET KAPITAL			
BELOPP I TKR	Aktie-kapital	Upp-skrivnings-fond	Aktie-ägar-tillskott	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2016-01-01	**5 000**	**36 000**	**300 000**	**33 112**	**55 154**	**429 266**
Vinstdisposition enligt årsstämma				55 154	–55 154	–
Årets resultat					–6 170	–6 170
Utgående eget kapital 2016-12-31	**5 000**	**36 000**	**300 000**	**88 266**	**–6 170**	**423 096**
Vinstdisposition enligt årsstämma				–6 170	6 170	–
Årets resultat					217 277	217 277
Utgående eget kapital 2017-12-31	**5 000**	**36 000**	**300 000**	**82 096**	**217 277**	**640 373**

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Moderbolagets kassaflödesanalys

BELOPP I TKR	NOT	2017	2016
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner		114 339	–93 544
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar på inventarier	9	284	117
Realisationsresultat		–91 743	–
Nedskrivning av aktier i dotterföretag		–	7000
Övrigt		920	920
Betald skatt		–7 729	18
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**16 071**	**–85 489**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar		15 503	–213 883
Ökning/minskning av kortfristiga skulder		–19 014	169 316
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**12 560**	**–130 056**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	9	–209	–770
Försäljning av anläggningstillgångar	10	–	3 888
Försäljning av dotterbolag	17	515 733	–
Förändring av långfristiga fordringar		–292 468	–694 307
Erhållen köpeskilling dotterföretag	17	500	–
Kassaflöde från Investeringsverksamheten		**223 556**	**–691 189**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	13		
Upptagna lån		–	980 002
Amorterade lån		–307 500	–223 750
Erhållna koncernbidrag		103 650	89 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**–203 850**	**845 502**
Totalt kassaflöde		**32 266**	**24 257**
Ingående likvida medel		59 348	35 091
Utgående likvida medel		91 614	59 348
Erlagda räntor		–172 956	–150 255
Erhållna räntor		141	–

Noter

NOT 1 Redovisningsprinciper

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

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

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

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

Redovisningsprinciperna för dotterföretag har vid behov justerats för att överensstämma med koncernens redovisningsprinciper.

I koncernredovisningen har tillgångar och skulder löpande redovisats till anskaffningsvärde, förutom förvaltningsfastigheter och finansiella derivat, vilka är värderade till verkligt värde. Alla koncerninterna transaktioner, mellanhavanden samt orealiserade vinster och förluster hänförliga till koncerninterna transaktioner har eliminerats vid upprättandet av koncernredovisningen. När moderföretaget 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 och skulder och eventuellt innehav utan bestämmande inflytande.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft 2017

IAS 7 har under året fått ett tillägg som kräver en upplysning av hur skulder hänförliga till finansieringsverksamhetens förändrats under året. Vacse presenterar en UB/IB-analys i samband med not 13 för att möta kravet. Övriga nya standarder som trätt ikraft 2017 har inte medfört någon väsentlig påverkan på Vacses finansiella rapportering.

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

IFRS 9 Finansiella instrument ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering, från och med 2018. Standarden innebär förändringar av hur finansiella tillgångar klassificeras och värderas. En nedskrivningsmodell införs som baseras på förväntade kreditförluster istället för inträffade förluster. Även principerna för säkringsredovisning förändras, bl.a. med syfte att förenkla och att öka samstämmigheten med företags interna riskhanteringsstrategier. Bolaget bedömer inte att IFRS 9 får några väsentliga effekter för koncernen på grund av fordringarnas riskkaraktär. Fordringarna består i huvudsak av hyresfordringar avseende förskottsbetalning med mycket låg kreditrisk.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder ersätter från och med 2018 existerande IFRS relaterade till intäktsredovisning. Koncernens intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter som redovisas enligt IAS 17 Leasingavtal. Effekterna på koncernens redovisning från IFRS 15 blir oväsentliga. Däremot kommer införandet leda till ökade upplysningskrav.

IFRS 16 Leasingavtal ersätter från och med 2019 existerande IFRS relaterade till redovisning av leasing avtal, såsom IAS 17 Leasingavtal och IFRIC 4 Fastställande av huruvida ett avtal innehåller ett leasingavtal. Koncernen kommer inte att förtidstillämpa standarden. IFRS 16 påverkar främst leasetagare och den största effekten är att alla leasingavtal som enligt nu gällande principer redovisas som operationella leasingavtal ska redovisas på ett sätt som liknar nuvarande redovisning av finansiella leasingavtal. Det innebär att även för operationella

leasingavtal behöver tillgång och skuld redovisas, med tillhörande redovisning av kostnader för avskrivningar och ränta – till skillnad mot nuvarande principer enligt vilka ingen redovisning sker av hyrd tillgång och relaterad skuld, och leasingavgifterna periodiseras linjärt som leasingkostnad.

Koncernen kommer som operationell leasetagare att påverkas marginellt av införandet av IFRS 16. Belopps mässiga beräkningar av effekten av IFRS 16 och val avseende övergångsmetoder pågår. De upplysningar som lämnas i not 3 om operationella leasingavtal ger en indikation på typen och omfattningen av de avtal som existerar för närvarande. Koncernens hyresgäster påverkas desto mer av IFRS 16 vilket kan komma att påverka utformningen av framtida avtalsvillkor. Övriga nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Fastställelse av årsredovisning

Årsredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 12 april 2018. Resultat- och balansräkningarna kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 15 maj 2018. Bolagets aktieägare har beslutat att hålla redovisningshandlingar och revisionsberättelse tillgängliga för aktieägarna fyra veckor före årsstämman 2018.

Bedömningar och uppskattningar

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

Förvaltningsfastigheter

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningarna ge en betydande påverkan på kon cernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av avkastningskrav. Vacse inhämtar oberoende värderingar av samtliga fastigheter två kvartal per år, kvartal två och fyra. Övriga kvartal sker interna värdebedömningar som, om väsentligt förändrade parametrar framkommer, kompletteras med externa värderingar av hela eller delar av beståndet. För att avspegla osäkerheten i gjorda antaganden har en känslighetsanalys upprättats som framgår av not 8. Förändringar i omvärlden kan medföra att antagande som gjorts av företagsledningen måste omprövas.

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

Uppskjuten skatt

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

Klassificering

Anläggningstillgångar består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Anläggningstillgångar vars redovisade värde beräknas återvinnas genom försäljning inom ett år klassificeras som anläggningstillgångar som innehas för försäljning och redovisas enligt IFRS 5.

En skuld klassificeras som långfristig när koncernen har en ovillkorad rätt och avsikt att betala senare än 12 månader efter rapportperiodens slut. Annars klassificeras den som kortfristig.

Förvärv

Förvärv av bolag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv enligt IFRS 3. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. I de fall bolagsförvärvet i huvudsak enbart omfattar fastighet/er och inte innefattar väsentliga processer, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv och innehåller således normalt sådana strategiska processer som förknippas med rörelse. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet. Eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvad fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Vid tillgångsförsäljning med skatterabatt uppkommer en negativ värdeförändring som helt eller delvis motsvarar den lämnade skatterabatten. Hittillsvarande förvärv har bedömts utgöra tillgångsförvärv.

Segmentredovisning

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

Intäkter

Hyresintäkter

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

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

Intäkter från fastighetsförsäljningar

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Resultatet från försäljningen, den realiserade värdeförändringen, består av skillnaden mellan fastighetens verkliga värde vid senaste bokslut med justering för nedlagda investeringar därefter och det pris som fastigheterna sålts för minskat med försäljningsomkostnader. Tidigare års upparbetade orealiserade värdeförändringar ingår i fastigheterna verkliga värde vid försäljningstidpunkten och syns därför inte i den realiserade värdeförändringen.

Utdelning och finansiella intäkter

Utdelning redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts. Finansiella intäketer består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar och redovisas i takt med att de intjänas till upplupet anskaffningsvärde.

Kostnader

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader utgörs av kostnader avseende drift, underhåll, skötsel, uthyrning och administration av fastighetsinnehavet.

Central administration

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

Finansiella kostnader

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

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera samt pensioner redovisas i takt med att de anställda utför tjänster. Pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras antingen som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner utifrån reglerna i IAS 19. Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. För avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten då premien erläggs.

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 beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder på balansdagen. Uppskjuten skatt redovisas inte vid förvärvstillfället vid tillgångsförvärv enligt IAS 12. För temporära skillnader som uppkommer därefter redovisas uppskjuten skatt. Värderingen baserar sig på den skattelagstiftning som gäller på balansdagen utan beaktande att fastigheter ofta kan säljas på ett skatteeffektivt sätt. Den verkliga skattekostnaden vid en fastighetsförsäljning kan därför avvika från den skatteskuld som Vacse tidigare beaktat i redovisningen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas i framtiden.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas i redovisningen då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av

samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

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

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

Verkligt värde

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40 och samtliga fastigheter är per 31 december 2017 värderade av oberoende värderingsinstitut. För ytterligare information om värderingarna se not 8.

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

Indata för värdering till verkligt värde

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

Pågående arbeten

Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Verkligt värde för pågående projekt bedöms utifrån det lägsta av:

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

Verkligt värde för färdigställt pågående projekt beräknas med samma värderingsmetodik som för förvaltningsobjekt. Värdering i färdigt skick kan dock ske när projektet är nästan färdigställt och i princip helt uthyrt, förutsatt att extern värdering genomförts.

Leasingavtal

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

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset, utgifter som är direkt 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.

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

- Inventarier 5-10 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 nettointäkten vid avyttringen och dess redovisade värde.

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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

Finansiella instrument

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

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

Finansiella instrument som inte är derivat redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader. Detta gäller alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultatet, vilka redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redo visningen bland annat utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället såsom beskrivs nedan.

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

Vid den initiala redovisningen kategoriseras finansiella tillgångar och skulder i olika värderingskategorier.

- Verkligt värde via resultaträkningen
- Lånefordringar och kundfordringar
- Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella instrument i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultatet. Till denna kategori hör derivatinstrument. Koncernen använder ränteswappar för att hantera ränterisk från upplåning till rörlig ränta. Ränteswapparna värderas till verkligt värde i balansräkningen. Koncernen tillämpar inte möjligheten att värdera andra finansiella tillgångar eller skulder än derivat i denna kategori.

Derivatinstrument redovisas initialt till verkligt värde per kontraktsdagen. Efter den initiala redovisningen redovisas derivatinstrument löpande till verkligt värde i balansräkningen. Värdeförändringarna redovisas löpande i resultatet eftersom säkringsredovisning inte tillämpas i koncernen. Räntekupongdelen redovisas löpande i årets resultat som en del av räntekostnaden. Orealiserade förändringar i verkligt värde på ränteswapparna redovisas i resultatet på raden Räntederivat

Lånefordringar och kundfordringar

Kategorin lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Kundfordringar och andra fordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, dvs. efter avdrag för osäkra fordringar. Kundfordringarnas förväntade löptid är kort, varför anskaffningsvärdet i allt väsentligt anses överensstämma med upplupet anskaffningsvärde. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelseresultatet.

Likvida medel

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

Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Lån samt övriga finansiella skulder, t.ex. leverantörsskulder, ingår i kategori Övriga skulder. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas löptid är kort,

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

Kassaflöde

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

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

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

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

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Värdet på andelarna prövas kontinuerligt och om det bokförda värdet överstiger det koncernmässiga görs en nedskrivning som belastar resultatet.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om verkligt värde för finansiella instrument 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).

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkrings förhållandet inleddes. Eventuell betald premie för swapavtalet periodiseras som ränta över avtalets löptid.

Finansiella garantier

Moderbolagets finansiella garantiavtal består främst av inteckningar i dotterbolagens fastigheter samt pantsatta aktier i dotterbolag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denna ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av Rådet för finansiell rapportering tillåten lättnadsregel jämfört med reglerna 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.

Koncernbidrag

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

Förvaltningsarvode

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

Nya och ändrade standarder som ännu inte trätt i kraft

Kommande standarder, beskrivna på sid 48 bedöms inte få väsentlig effekt på moderbolagets ställning eller resultat.

Not 2 Uppgifter om personal samt ersättning till styrelse och revisorer

Uppgifterna nedan är desamma för koncernen och moderbolaget. Dotterföretagen har inga anställda. Ingen rörlig ersättning har utgått till ledande befattningshavare eller övriga anställda.

MEDELTALET ANSTÄLLDA, MODERBOLAGET TILLIKA KONCERNEN

ANTAL	2017	2016
Ledande befattningshavare	3,0	2,6
– varav kvinnor	*1,0*	*0,5*
Övriga befattningshavare	8,6	7,3
– varav kvinnor	*5,1*	*6,0*
	11,6	**9,9**

BELOPP I TKR	2017	2016
Löner och andra ersättningar		
Arvode till styrelsens ordförande	200	200
Arvoden till övriga styrelseledamöter	30	70
Ersättning och förmåner till verkställande direktör	1 839	2 525
Ersättning och förmåner till övriga ledande befattningshavare	2 357	3 408
Ersättning och förmåner till övriga anställda	4 293	3 663
Totalt	**8 719**	**9 866**
Sociala kostnader inklusive löneskatt		
Styrelsens ordförande	63	63
Övriga ledamöter	9	22
Verkställande direktör	748	688
Övriga ledande befattningshavare	903	1 198
Övriga anställda	1 479	1 160
Totalt	**3 202**	**3 131**
Pensionskostnader		
Verkställande direktör	702	416
Övriga ledande befattningshavare	673	526
Övriga anställda	534	399
Totalt	**1 909**	**1 341**
Revisionsarvode, KPMG		
Revision	650	879
Skatt	–	122
Övrigt	148	190
Totalt	**798**	**1 191**

NOT 3 Operationella leasingavtal (hyresintäkter) - koncernen som leasegivare

Koncernen har kommersiella hyresavtal avseende beståndet av förvaltningsfastigheter. För koncernens 13 fastigheter är återstående löptid mellan 1 och 17 år och den genomsnittliga löptiden uppgick till 11,4 år (11,1) vid årsskiftet.

FÖRFALLOSTRUKTUR	INOM ETT ÅR	1–5 ÅR	SENARE ÄN 5 ÅR
Årshyra i mkr	36 361	28 849	259 566
Antal kvm	24 797	13 754	101 685

Not 4 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick 2017 till 49 047 tkr (45 688). I dessa belopp ingår såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll, och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av kostnader för uthyrning och fastighets-administration.

Ökade fastighetskostnader förklaras till stor del av att flera planerade underhållsåtgärder, såväl som oplanerade reparationer, utförts i fastighetsbeståndet under året. Driftkostnaderna uppgick till 37,1 mkr (33,7) under året. Driftöverskottet uppgick till 285,1 mkr (293,1), vilket innebar en överskottsgrad om 85 procent (87). I driftskostnader ingår kostnader för bland annat el, värme, vatten, fastighetsskötsel, renhållning samt försäkringar. Vacse har externa avtal om teknisk förvaltning samt drift och underhåll.

Not 5 Central administration

Central administration avser kostnader för ekonomi och administration, upphandlade konsulttjänster, revision m m.
Central administration delas upp i kostnadsslag nedan.

Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

KONCERNEN BELOPP I TKR	2017	2016
Fastighetskostnader		
Driftkostnad	–31 108	–30 743
Reparationer och underhåll	–4 559	–1 345
Fastighetsskatt	–11 983	–11 983
Personalkostnader	–1 397	–1 500
Summa	**–49 047**	**–45 571**
Central administration		
Personalkostnader	–12 672	–12 358
Lokalkostnader	–1 859	–989
Revisionsarvode	–650	–879
Förvaltningskostnader	–1 501	–1 466
Konsultarvoden	–3 757	–8 880
Övriga kostnader	–284	–117
Summa	**–20 723**	**–24 689**

Samtliga fastighetskostnader är hänförliga till hyresgenererande enheter. Av moderbolagets övriga externa kostnader avser 1 859 tkr (989) lokalkostnader och resterande avser kostnader för ekonomi och administration.

Not 6 Finansiella intäkter och kostnader

BELOPP I TKR	KONCERNEN 2017	KONCERNEN 2016	MODERBOLAGET 2017	MODERBOLAGET 2016
Ränteintäkter, övriga	140	45	140	–
Ränteintäkter, koncernbolag	–	–	46 757	67 435
Resultat från andelar i koncernföretag	–	–	218 593	–
Summa	**140**	**45**	**265 490**	**67 435**
Räntekostnader, ägare	–88 452	–88 694	–88 452	–88 694
Räntekostnader, övriga	–67 953	–68 603	–67 930	–66 768
Resultat från andelar i koncernföretag	–	–	–	–7 000
Summa	**–156 405**	**–157 297**	**–156 382**	**–162 462**

Samtliga finansiella intäkter avser finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Av de övriga räntekostnaderna avser 29 058 tkr (29 982) upplupen och realiserad ränta på räntederivat. Orealiserad värdeförändring på derivat redovisas under rubriken Värdeförändringar, se not 11. Övriga räntekostnader härrör från skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde.

Not 7 Skatt på årets resultat

REDOVISAD SKATTEKOSTNAD ELLER SKATTEINTÄKT BELOPP I TKR	KONCERNEN 2017	KONCERNEN 2016	MODERBOLAGET 2017	MODERBOLAGET 2016
Aktuell skattekostnad				
Skatt på årets resultat	–3 234	–1 010	–616	–892
Skatt till följd av ändrad taxering	–	–251	–	–
Summa aktuell skatt	**–3 234**	**–1 261**	**–616**	**–892**
Uppskjuten skattekostnad eller skatteintäkt				
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	–	–40	–	–
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	438	367	–96	367
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	–53 691	–65 112	–	–
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i finansiella derivat	–2 909	4 982	–	–
Summa uppskjuten skatt	**–56 163**	**–59 803**	**–96**	**367**
Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	**–59 397**	**–61 064**	**–712**	**–525**

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
BELOPP I TKR	2017	2016	2017	2016
Resultat före skatt	283 727	389 108	217 989	-5 645
Skatt enligt gällande skattesats 22%	-62 420	-85 604	-47 958	1 242
Ej avdragsgilla kostnader	–1 844	–601	–1 399	–601
Ej skattepliktiga intäkter	564	–	564	1
Ej skattepliktigt realisationsresultat	–	–	20 177	–
Skatt vid fastighetsförsäljning	10 104	–	–	–
Utnyttjande av tidigare ej balanserat underskott	317	–	–	–
Övriga skattemässiga justeringar	3 882	–297	–3	6
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskott	–	367	–	367
Korrigering av uppskjuten skatt från tidigare år	–10 000	25 071	–	–
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	–	–	–	–1 540
Ej skattepliktig utdelning från dotterbolag	–	–	27 907	–
Redovisad skattekostnad	**–59 397**	**–61 064**	**–712**	**–525**
Effektiv skattesats	–21%	–16%	0%	9%

Ej aktiverade underskott uppgår till 0 kr (0)

TEMPORÄRA SKILLNADER I BALANSRÄKNINGEN	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
BELOPP I TKR	2017	2016	2017	2016
Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag				
Vid årets ingång	2 914	8 319	367	–
Förvärvade tillgångar	227	–	–	–
Omklassificering	–	–5 772	–	–
Redovisat i årets resultat	438	367	–96	367
Vid årets utgång	**3 579**	**2 914**	**271**	**367**
Uppskjuten skattefordran hänförlig till derivat				
Vid årets ingång	24 710	19 728	–	–
Redovisat i årets resultat	–2 909	4 982	–	–
Vid årets utgång	**21 801**	**24 710**	**–**	**–**
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till fastigheter				
Vid årets ingång	–230 005	–173 176	–	–
Omklassificering	–	8 283	–	–
Redovisat i årets resultat	–53 691	–65 112	–	–
Avyttrade tillgångar	13 665	–	–	–
Vid årets utgång	**–270 055**	**–230 005**	–	–
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till obeskattade reserver				
Vid årets ingång	–5 032	–2 481	–	–
Redovisat i årets resultat	–	–40	–	–
Omklassificering	–	–2 511	–	–
Avyttring	628	–	–	–
Vid årets utgång	**–4 404**	**–5 032**	**–**	**–**
Netto uppskjuten skatt vid årets utgång	**–249 055**	**–207 413**	**271**	**367**

Not 8 Förvaltningsfastigheter

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

Värderingsmetodik

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

Kalkylperioden har anpassats efter återstående löptid av befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 20 år.

+	HYRESINBETALNINGAR
–	DRIFTSUTBETALNINGAR
=	**DRIFTNETTO**
–	INVESTERINGAR
=	**FASTIGHETENS KASSAFLÖDE**

Värderingsmodell

Värderingsunderlag

Driftnettot baseras på marknadsanpassade hyresintäkter. De aktuella hyreskontrakten, samt kända uthyrningar och avflyttningar, utgör grunden för en bedömning av fastighetens hyresinbetalningar. De externa värderarna har, i samarbete med bolagets förvaltare, gjort en individuell bedömning av marknadshyran. De externa värderarna bedömer också den långsiktiga vakansen i respektive fastighet. Hyresintäkterna marknadsanpassas genom att befintliga hyror justeras med nytecknade och omförhandlade hyresavtal samt med hänsyn till förväntad hyresutveckling. Driftsutbetalningar inkluderar utbetalningar för fastighetens normala drift. Bedömningen om driftsutbetalningar är baserad på budget samt tidigare års utfall kompletterat med de oberoende värderarnas erfarenheter. Fastighetens underhållsnivå bestäms utifrån aktuellt skick kompletterat med bedömningar om framtida underhållsbehov. Investeringsbehovet bedöms även det utifrån aktuellt skick med tillägg för kommande projekt. Vacses mål att skapa en långsiktigt uthållig avkastning utgår från ett internt krav på grundavkastning med hänsyn tagen till inflation, skattekostnader, fastigheternas läge och byggnadsår samt normala framtida underhållskostnader som sammantaget förväntas resultera i en avkastning inom ett intervall om 5–10 procent.

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

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

SAMMANFATTNING	
Värdetidpunkt	31 december 2017
Uthyrningsbar area	140 tkvm
Verkligt värde	5 228 mkr
Kalkylperiod	Mellan 5 till 20 år
Ekonomisk uthyrningsgrad	100%
Hyresvärde	334 mkr
Normaliserat driftnetto	Mellan 540 och 3 455 kr/kvm, vägt snitt 1 829 kr/kvm
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	Mellan 5,0 och 7,8%, vägt snitt 5,8%
Kalkylränta för nuvärdeberäkning av driftnetto	Mellan 4,7 och 9,9%, vägt snitt 5,6%
Kalkylränta för nuvärdeberäkning av restvärde	Mellan 7,1 och 9,9%, vägt snitt 8,0%
Inflationsutveckling	2%

Värdeförändring

Värdeförändring redovisas i resultaträkningen och kan bestå av såväl orealiserad som realiserad värdeförändring. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående kvartal, alternativt anskaffningsvärdet om fastighet förvärvats under året, med tillägg för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. Det verkliga värdet för Vacses fastighetsbestånd uppgår den sista december till 5 228 mkr (5 322).

Känslighetsanalys

En fastighetsvärdering är en uppskattning av det sannolika priset som en investerare skulle vara villig att betala vid en normal försäljning på den öppna marknaden. Värderingen är gjord av oberoende värderingsinstitut utifrån vedertagna värderingstekniker inkluderande antaganden om vissa parametrar. Ett visst mått av osäkerhet är alltid närvarande vid en fastighetsvärdering. Nedan följer en känslighetsanalys utifrån vissa centrala parametrar.

KONCERNEN KÄNSLIGHETSANALYS, FASTIGHETSVÄRDERING	EFFEKT PÅ VERKLIGT VÄRDE AV FASTIGHETERNA FÖRÄNDRING +/–	RESULTATEFFEKT FASTIGHETSVÄRDERING MKR
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärdet	0,5 procentenhet	–355 / +422
Driftnetto	5,0 procent	+221 / –211
Kalkylränta för driftnetto	0,5 procentenhet	–80 / +84
Vakansgrad	1,0 procentenhet	–56

Fastighetsbeståndets värde

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde uppgår till 5 228 mkr (5 322). Värdeförändringen för fastigheter ägda vid årets utgång uppgår till 116,4 mkr (300,6). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 100 procent (100). Koncernens verksamhet utgörs av ett segment tillika klass – samhällsfastigheter i Sverige.

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

KONCERNEN ÅR 2016 BELOPP I TKR	TOTALT 2016
Ingående verkligt värde	5 021 000
Årets investeringar i befintliga fastigheter	392
Orealiserade värdeförändringar	300 608
Utgående verkligt värde	**5 322 000**

KONCERNEN ÅR 2017 BELOPP I TKR	TOTALT 2017
Ingående verkligt värde	5 322 000
Årets investeringar i befintliga fastigheter	5 739
Omklassificeringar	1 090
Förvärv (+)	271 632
Avyttringar (-)	–489 082
Orealiserade värdeförändringar	116 436
Utgående verkligt värde	**5 227 815**

Taxeringsvärde

KONCERNEN BELOPP I TKR	2017	2016
Taxeringsvärde byggnad	1 012 000	1 058 963
Taxeringsvärde mark	183 824	184 269
Summa taxeringsvärde	**1 195 824**	**1 243 232**

Not 9 Maskiner och inventarier

BELOPP I TKR	KONCERNEN 2017	KONCERNEN 2016	MODERBOLAGET 2017	MODERBOLAGET 2016
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets ingång	1 272	525	1 272	525
Nyanskaffningar	209	790	209	790
Förvärv av dotterföretag	700	–	–	–
Avyttringar och utrangeringar	–	–43	–	–43
Omklassificeringar	–	–	–	–
Summa	**2 181**	**1 272**	**1 481**	**1 272**
Ackumulerade avskrivningar				
Vid årets ingång	–274	–180	–274	–180
Årets avskrivningar	–284	–117	–284	–117
Avyttringar och utrangeringar	–	23	–	23
Omklassificeringar	–	–	–	–
Summa	**–558**	**–274**	**–558**	**–274**
Redovisat värde vid periodens slut	**1 623**	**998**	**923**	**998**

Not 10 Pågående arbeten

BELOPP I TKR	KONCERNEN 2017	KONCERNEN 2016	MODERBOLAGET 2017	MODERBOLAGET 2016
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets ingång	21 688	3 888	–	3 888
Nyanskaffningar	8 620	17 800	–	–
Omklassificering	–1 090	–	–	–
Årets avyttring	–	–	–	–3 888
Summa	**29 218**	**21 688**	**–**	**–**
Ackumulerade avskrivningar				
Vid årets ingång	–	–	–	–
Årets avskrivningar	–	–	–	–
Årets avyttring	–	–	–	–
Summa	**–**	**–**	**–**	**–**
Redovisat värde vid periodens slut	**29 218**	**21 688**	**–**	**–**

Not 11 Finansiella instrument

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

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 inte i koncernen.

Vacses finansfunktion är en koncernfunktion med centralt ansvar för finansiering och likviditets planering. Arbetet styrs av en av styrelsen beslutad finanspolicy, som syftar till att säkerställa koncernens finansieringsbehov till en så låg kostnad och risk som möjligt. Inom finansfunktionen finns instruktioner, system och arbetsfördelning för att uppnå en god intern kontroll och uppföljning av verksamheten. Styrelsens finansutskott sammanträder regelbundet och vid varje styrelsemöte informeras om finansiella frågor. Överskottslikviditet, som inte används till amortering, får endast placeras i instrument med hög likviditet och låg risk.

Redovisat och verkligt värde, finansiella instrument

	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Låne- och kundfordringar		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
BELOPP I TKR	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Kundfordringar	–	–	11 566	11 490	–	–
Upplupna intäkter och övriga fordringar	–	–	5 048	3 704	–	–
Likvida medel	–	–	91 614	106 189	–	–
Summa	**–**	**–**	**108 228**	**121 383**	**–**	**–**
Långfristiga räntebärande skulder	–	–	–	–	2 130 099	2 136 679
Derivat	99 094	112 318	–	–	–	–
Långfristiga skulder ägare	–	–	–	–	1 454 000	1 454 000
Kortfristiga räntebärande skulder	–	–	–	–	7 500	307 500
Leverantörsskulder	–	–	–	–	7 532	5 253
Upplupna kostnader och övriga skulder	–	–	–	–	110 079	117 848
Summa	**99 094**	**112 318**	**–**	**–**	**3 709 210**	**4 021 280**

FORTS. NOT 11

De instrument som redovisas till verkligt värde i balansräkningen utgörs av ränteswappar. Dessa derivat är OTC-avtal som alltså inte handlas på en aktiv marknad. Verkligt värde har istället bestämts med en värderingsteknik som bygger på diskontering av framtida kassaflöden där endast observerbar marknadsdata används. Dessa värderingar tillhör nivå 2 i verkligt värde hierarkin. Inga omklassningar mellan nivåer har skett under året. För kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder bedöms det redovisade värdet vara en god approximation och verkligt värde på grund av den korta löptiden och uppgifter om verkligt värde lämnas därför inte. Långfristiga räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebindning, och för långfristiga skulder gäller att verkligt värde inte avviker nämnvärt från nominella värden, vilket sammantaget innebär att upplupet anskaffningsvärde överensstämmer väl med verkligt värde.

Finansieringsrisk

Finansieringsrisk utgörs av att svårigheter kan före ligga 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 exklusive aktieägarlån uppgick per den 31 december 2017 till 2 138 mkr (2 444).

Belåningsgraden, exklusive ägarlånen, i koncernen per sista december uppgår till 39 procent (44). Bolaget har betryggande marginaler till kreditgivarnas restrik tioner avseende låneavtalen, så kallade covenanter.

Kreditrisk

Kreditrisken är risken för förlust om koncernens mot parter inte fullgör sina avtalsförpliktelser och eventuella säkerheter inte täcker koncernens fordringar. Målet är att minimera kreditrisken genom förskottshyror och att endast göra kreditaffärer med större finansieringsinstitut. Kreditrisk kan i huvudsak hänföras till utestående kund/hyresfordringar, likvida medel samt finansiella derivatavtal. Förluster på kund/hyresfordringar upp står när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Riskerna begränsas betydligt av Vacses nisch med hyresgäster från den offentliga sektorn. Exponeringar avseende finansiella derivatavtal begränsas genom att koncernen som policy endast ingår sådana avtal med stora finansiella institut med hög rating och där bolaget har långsiktiga relationer. Dessutom finns ramavtal med dessa institut om kvittning av olika derivatavtal som ytterligare minskar kreditriskexponeringen. Koncernens kundfordingar avseende hyror och vidarefakturerade kostnader uppgående till 11 566 tkr (11 490). Som beskrivet ovan är kundförlusterna i koncernen i det närmaste obefintliga. Samtliga utestående kundfordringar per 31 december förfaller inom 30 dagar i likhet med tidigare år.

Kapitalförfallostruktur

BELOPP I TKR FÖRFALLOÅR	KREDITAVTAL	UTNYTTJAT
2018	107 500	7 500
2019	1 406 349	1 406 349
2020	507 500	7 500
2021	716 250	716 250
Totalt	**2 737 599**	**2 137 599**

Ägarlån om 1 454 000 tkr är ej inkluderade i tabellerna ovan. Ägarlånen förfaller år 2053 och är efterställda all annan finansiering. Genomsnittlig ränta uppgår till 6 procent.

Ränteförfallostruktur

BELOPP I TKR ÅR	BELOPP	GENOMSNITTLIG RÄNTA	ANDEL, %
Rörligt	320 000	1,30%	15%
2019	248 849	2,75%	12%
2020	–	–	–
2021	738 750	2,66%	35%
2022	100 000	2,38%	5%
2023	135 000	2,82%	6%
2024	135 000	2,73%	6%
2025	130 000	2,69%	6%
2026	165 000	2,41%	8%
2027	165 000	2,42%	8%
Totalt	**2 137 599**	**2,43%**	**100%**

Verkligt värde, ränteswappar

	RÖRLIG RÄNTA, %		FAST RÄNTA, %		NOMINELLT BELOPP, TKR		VERKLIGT VÄRDE, TKR	
FÖRFALLOÅR	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
2021		0,01		4,10		500 000		–72 020
2022	–0,47		2,38		100 000		–9 154	
2023	–0,47		2,82		135 000		–16 862	
2024	–0,47		2,73		135 000		–17 407	
2025	–0,47		2,69		130 000		–17 327	
2026	–0,47		2,41		165 000		–18 949	
2027	–0,47		2,42		165 000		–19 395	
2031		–0,59		2,40		330 000		–40 298
Summa/snitt	**–0,47**	**–0,23**	**2,57**	**3,49**	**830 000**	**830 000**	**–99 094**	**–112 318**

Räntebetalning sker kvartalsvis. En simulerad parallellförskjutning med +1 procentenhet av de underliggande swap kurvorna skulle, allt annat lika, medföra en omvärdering av Vacses räntederivat med 63,0 mkr (57,3), se graf på sidan 28. På grund av negativ stibor skulle en ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet inte påverka Vacses genomsnittliga upplåningsränta. Detta då Vacses obligation löper med stiborgolv samtidigt som derivaten inte har motsvarande golv.

Odiskonterade kassaflöden för finansiella skulder och derivat

BELOPP TKR	NOMINELLT BELOPP	INOM 1 MÅN	INOM 1–3 MÅN	INOM 3 MÅN–1 ÅR	INOM 1–5 ÅR
Räntebärande skulder					
Obligationslån	1 400 000	–	–	–	1 400 000
Skuld till aktieägare	1 454 000	–	–	–	–
Skuld till kreditinstitut	738 750	–	–	7 500	731 250
Summa räntebärande skulder	**3 592 750**	**–**	**–**	**7 500**	**2 131 250**
Ej räntebärande skulder					
Leverantörsskulder	7 532	7 532	–	–	–
Upplupna kostnader och övriga skulder	95 780	14 019	–	–	–
Summa ej räntebärande skulder	**103 312**	**21 551**	**–**	**–**	**–**
Räntebetalningar					
Räntebetalningar	–	3 140	25 975	94 187	399 978
Derivat	–	6 308	–	18 924	100 927
Summa räntebetalningar	**–**	**9 448**	**25 975**	**113 111**	**500 905**
Summa betalningar av ränta och kapitalbelopp	**3 696 062**	**30 999**	**25 975**	**120 611**	**2 632 155**

Not 12 Eget kapital

Aktiekapital

Aktiekapitalet var per 31 december 2017 fördelat på 1 000 000 registrerade aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 5 kronor per aktie. Det förekommer inga restriktioner vad avser utdelning eller andra typer av återbetalning. Några potentiella aktier (till exempel konvertibler) förekommer inte, ej heller någon företrädesrätt till ackumulativ utdelning (preferensaktier).

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital avser eget kapital som är till skjutet av ägarna i form av ovillkorat aktieägartillskott.

Balanserad vinst

Balanserad vinst avser intjänade vinstmedel i koncernen.

Styrelsen har inte föreslagit utdelning vare sig för räkenskapsåret 2017 eller 2016.

Tjädern 9, Visby

Not 13 Räntebärande skulder

BELOPP I TKR	2017	SNITTRÄNTA	2016	SNITTRÄNTA
KONCERNEN				
Långfristiga skulder				
Säkerställt banklån	731 250	1,70%	738 750	1,70%
Obligationslån [1)]	1 398 849	1)	1 397 929	1)
Lån från ägare > 5 år	1 454 000	6,00%	1 454 000	6,00%
Summa	**3 584 099**		**3 590 679**	
Kortfristiga lån				
Säkerställt banklån	7 500	1,70%	7 500	1,70%
Icke-säkerställd kreditfacilitet [2)]	–	2)	300 000	2)
Summa	**7 500**		**307 500**	
MODERBOLAGET				
Långfristiga skulder				
Säkerställt banklån	731 250	1,70%	738 750	1,70%
Obligationslån	1 398 849	1)	1 397 929	1)
Lån från ägare > 5 år	1 454 000	6,00%	1 454 000	6,00%
Summa	**3 584 099**		**3 590 679**	
Kortfristiga lån				
Säkerställt banklån	7 500	1,70%	7 500	1,70%
Icke-säkerställd kreditfacilitet	–	2)	300 000	2)
Summa	**7 500**		**307 500**	
1) Obligationslån under svenskt MTN-program emitterat 2014-06-03, löptid 5 år				
Rörlig del, nominellt	1 150 000	1,30%	1 150 000	1,30%
Fast del, nominellt	250 000	2,75%	250 000	2,75%
Emissionskostnader, löses upp med en femtedel per år under lånets löptid	–1 151		–2 071	
Obligationslån	**1 398 849**		**1 397 929**	
2) Kreditfacilitet revolverande facilitet i svensk bank				
Beviljat belopp	600 000	0,28%	500 000	0,20%
Utnyttjat belopp	–		300 000	0,80%
Återstående kreditlöften	**600 000**		**200 000**	

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

Räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
BELOPP I TKR	2017	2016	2017	2016
Vid årets ingång	3 898 179	3 971 929	3 898 179	3 141 929
Nyupptagna lån	–	980 000	–	980 000
Årets amortering	–307 500	–1 053 750	–307 500	–223 750
Summa	**3 590 679**	**3 898 179**	**3 590 679**	**3 898 179**

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

BELOPP I TKR	KONCERNEN 2017	KONCERNEN 2016	MODERBOLAGET 2017	MODERBOLAGET 2016
Upplupna räntor	14 301	33 411	14 301	33 411
Förskottsbetalda hyror	81 761	84 437	–	–
Övriga interimsskulder	14 017	10 954	2 154	2 384
Summa	**110 079**	**128 802**	**16 455**	**35 795**

Not 15 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

BELOPP I TKR	KONCERNEN 2017	KONCERNEN 2016	MODERBOLAGET 2017	MODERBOLAGET 2016
STÄLLDA SÄKERHETER				
Fastighetsinteckningar för skulder i kreditinstitut	660 760	660 760	660 760	660 760
– varav inteckningar i dotterföretagens fastigheter			*660 760*	*660 760*
Aktier i dotterföretag	1 425 868	1 498 273	407 322	407 322
Strukturella internlån			816 800	816 800
Totalt	**2 086 628**	**2 159 033**	**1 884 882**	**1 884 882**
EVENTUALFÖRPLIKTELSER				
Borgen för dotterbolag	–	–	352 094	472 762

Moderbolaget i koncernen har tecknat en kapitaltäckningsgaranti för Vacse Instrumentet 1 AB. Garantin gäller till och med årsstämman 2018.

Not 16 Närstående

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

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

Kostnadsförda räntor till ägare uppgår under året till 88 452 tkr (88 694). Samtliga är hänförliga till moderföretaget.

Moderföretaget har under året fakturerat 26 922 tkr (27 464) till dotterbolagen avseende förvaltningsarvode. Kortfristiga fordringar på dotterbolag uppgår till 214 919 tkr (233 000). Långfristiga fordringar uppgår till 2 883 093 tkr (2 842 192). Långfristiga skulder uppgår till 77 504 tkr (103 639) och kortfristiga skulder uppgår till 86 009 tkr (61 861).

Not 17 Andelar i dotterföretag

BELOPP I TKR	2017	2016
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 368 344	1 368 344
Köpeskillingskorrigering	–500	–
Avyttringar	–172 423	–
Utgående balans 31 december	**1 195 421**	**1 368 344**
Ackumulerade uppskrivningar		
Vid årets början	40 000	40 000
Årets uppskrivningar	–	–
Utgående balans 31 december	**40 000**	**40 000**
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	–7 000	–
Årets nedskrivningar	–	–7 000
Utgående balans 31 december	**–7 000**	**–7 000**
Summa redovisat värde	**1 228 421**	**1 401 344**

BELOPP I TKR DIREKTÄGDA DOTTERFÖRETAG	ORG. NR.	SÄTE	ÄGARANDEL %	2017 BOKFÖRT VÄRDE	2016 BOKFÖRT VÄRDE
Vacse Häktet AB[1]	556742-6787	Stockholm	100	278 089	278 089
Vacse Polishuset AB[2]	556659-9808	Stockholm	100	117 381	117 381
Vacse Tingshuset AB	556866-3891	Stockholm	100	280	280
Vacse Komplementär AB	556866-2695	Stockholm	100	50	50
Vacse Hovrättstorget AB	556690-0659	Stockholm	100	155 500	155 500
Vacse Kalmar AB	556659-5392	Stockholm	100	107 770	107 770
Vacse Västervik AB	556716-5187	Stockholm	100	35 041	35 041
Vacse Stadsparken AB	556549-9984	Stockholm	100	66 988	66 988
Vacse Södertälje AB	556813-9181	Stockholm	100	50 652	50 652
Vacse Visborg AB	556817-1408	Stockholm	100	63 999	63 999
Vacse Strängnäs AB[5]	556679-4839	Stockholm	100	–	172 373
Vacse Huddinge AB	556602-1696	Stockholm	100	219 546	219 546
Vacse Visby AB[6]	556602-1688	Stockholm	100	78 978	79 478
Vacse Håbo AB[3]	556782-9600	Stockholm	100	54 047	54 047
Vacse Projektering AB	559035-0947	Stockholm	100	50	50
Vacse Tabellen 7 AB[7]	559030-2104	Stockholm	100	–	50
Vacse Ettan AB	559042-0237	Stockholm	100	50	50
				1 228 421	**1 401 344**

ÖVRIGA KONCERNFÖRETAG			
Vacse Tingshuset KB	569700-5883	Stockholm	100
Vacse Tabellen 7 AB[7]	559030-2104	Stockholm	100
Vacse Instrumentet 1 AB[4]	556971-3042	Stockholm	100

1) Uppskriven 2013 med 25 000 tkr.
2) Uppskriven 2013 med 15 000 tkr.
3) Nedskriven under 2016 med 7 000 tkr.
4) Anskaffat under 2017.
5) Avyttrat under 2017.
6) Köpeskillingskorrigering om 500 tkr under 2017.
7) Sålt till annat bolag inom koncernen under 2017.

Not 18 Koncernmellanhavanden

BELOPP I TKR	2017	2016
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 909 692	2 147 885
Tillkommande poster	915 792	900 421
Avgående poster	–890 985	–138 614
Utgående balans 31 december	**2 934 499**	**2 909 692**

Inga avskrivningar, uppskrivningar eller nedskrivningar har skett under 2016 eller 2017.

Not 19 Händelser efter årets utgång

I januari 2018 tecknade Vacse en avsiktsförklaring med Kungliga Biblioteket avseende en utbyggnad om cirka 3 000 kvm avseende Biblioteksdepån i Håbo.

Not 20 Vinstdisposition

ÅRSSTÄMMAN HAR ATT BEHANDLA:	
Balanserade vinstmedel	382 096 181
Årets resultat	217 277 330
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel balanseras i ny räkning	**599 373 511**

Styrelsens underskrifter

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar, såvitt de känner till, att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rätt visande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verk samhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 12 april 2018

Daniel Jönsson
Ordförande

Fredrik Linderborg
Verkställande Direktör

Magnus Jarlén
Styrelseledamot

Amir El Sayed
Styrelseledamot

Anna Leth
Styrelseledamot

Gustav Karner
Styrelseledamot

Per Erik Högblom
Styrelseledamot

Jan Åhlander
Styrelseledamot

Frans Kempe
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 april 2018
KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vacse AB (publ), org. nr 556788-5883

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Vacse AB (publ) för år 2017 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 34–36. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 6–69 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Vårt uttalande omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 34–36. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Vårt uttalande i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den

kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis Vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Särskilt betydelsefullt område

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalande om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 8 och redovisningsprinciper på sidan 48 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheterna redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Koncernens förvaltningsfastigheter omfattar 97 % av koncernens totala tillgångar.

Fastigheternas verkliga värde per 31 december 2017 har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare.

Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Risken är att det bokförda värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar periodens resultat.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av hur andra fastighetsbolag och värderare arbetar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.

Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna och vi har tagit del av värderarnas uppdragsavtal i syfte att bedöma huruvida det finns avtalsvillkor som kan påverka omfattningen eller inriktningen av de externa värderarnas uppdrag.

Vi har testat de kontroller som bolaget har etablerat för att säkerställa att indata som lämnas till de externa värderarna är riktiga och fullständiga.

Vi har testat ett stickprov av de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt aktuell marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser.

Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar av förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i årsredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2-27, 38-39 samt 74-77. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldig att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för vårt uttalande. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi

i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för vårt uttalande.

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

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

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Vacse AB (publ) för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekono-

miska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 34–36 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Vacse AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 10 maj 2017. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2009.

Stockholm den 12 april 2018
KPMG AB

Peter Dahllöf

Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt

Resultaträkning

BELOPP I TKR	2017	2016	2015	2014	2013
Hyresintäkter	334 177	338 659	336 067	268 264	186 576
Fastighetskostnader	–49 047	–45 688	–43 290	–31 848	–22 261
Driftöverskott	**285 130**	**292 971**	**292 777**	**236 416**	**164 315**
Central administration	–20 723	–24 572	–15 380	–10 882	–5 766
Räntenetto	–156 265	–157 252	151 703	–144 008	–118 623
Förvaltningsresultat	**108 142**	**111 147**	**125 694**	**81 526**	**39 926**
varav förvaltningsresultat exkl ränta på ägarlån	**196 594**	**199 841**	**214 146**	**168 304**	**115 803**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	162 361	300 608	169 750	116 276	20 002
Värdeförändringar räntederivat	13 224	–22 647	32 747	–120 140	69 882
Resultat före skatt	**283 727**	**389 108**	**328 191**	**77 662**	**129 810**
Skatt	–59 397	–61 064	–72 282	–16 934	–30 960
Årets resultat	**224 330**	**328 044**	**255 909**	**60 728**	**98 850**

Balansräkning

BELOPP I TKR	2017	2016	2015	2014	2013
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	5 227 815	5 322 000	5 021 000	4 763 500	3 246 535
Övriga materiella anläggningstillgångar	30 841	22 686	4 233	368	7
Kundfordringar	11 566	11 490	60 991	15 720	1 526
Övriga fordringar	27 194	9 397	2 548	2 845	3 749
Likvida medel	91 614	106 189	46 132	80 821	55 052
SUMMA TILLGÅNGAR	**5 389 030**	**5 471 762**	**5 134 904**	**4 863 254**	**3 306 869**
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	1 324 329	1 099 998	771 955	516 046	155 317
Uppskjutna skatteskulder	249 055	207 413	147 610	79 873	43 995
Skulder till aktieägare	1 454 000	1 454 000	1 454 000	1 454 000	1 394 000
Räntebärande skulder	2 137 599	2 444 179	2 517 008	2 546 088	1 642 673
Räntederivat	99 094	112 318	89 671	122 418	2 278
Leverantörsskulder	7 532	5 253	3 863	3 193	1 329
Övriga skulder	117 421	148 601	150 797	141 636	67 277
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**5 389 030**	**5 471 762**	**5 134 904**	**4 863 254**	**3 306 869**

Nyckeltal

	2017	2016	2015	2014	2013
Förvärv av och investering i fastigheter, tkr	286 449	18 189	94 567	1 400 689	1 201 198
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade, tkr	116 436	300 608	169 750	116 276	20 002
Verkligt värde fastigheter, tkr	5 227 815	5 322 000	5 021 000	4 763 500	3 246 535
Genomsnittlig kontraktslängd, år	11,4	11,1	12,0	13,2	17,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100%	100%	100%	100%	100%
Överskottsgrad, %	85%	87%	87%	88%	88%
Fastighetsyta, tkvm	140	157	157	145	86
Belåningsgrad, %	39%	44%	49%	52%	49%
Andel säkerställd skuld, %	14%	14%	16%	17%	25%
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	3,9	4,4	3,9	3,7
Kapitalbindning, år	2,1	2,8	2,2	3,0	1,1
Räntebindning, år	4,3	4,5	3,6	4,0	5,9
Räntebärande skuld netto/EBITDA	7,7	8,7	8,9	10,9	10,0

Alternativa nyckeltal

Utöver finansiella mått enligt IFRS presenterar Vacse ytterligare finansiella mått och nyckeltal i delårsrapporten. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolaget resultat och finansiella ställning. Dessa behöver inte vara jämförbara med på samma sätt benämnda nyckeltal som presenteras av andra bolag. I nedanstående upp ställningar presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, samt avstämning av måtten. Vidare återfinns även definitioner av dessa mått på sidan 77.

Förvaltningsresultat exkl ränta på aktieägarlån

Resultat före skatt exklusive värdeförändringar och räntor på efterställda aktieägarlån. Räntor på aktieägarlån exkluderas från förvaltningsresultatet då de löper till år 2053 samt är efterställd all annan finansiering. Nyckeltalet mäter bolagets resultat från den löpande verksamheten.

FÖRVALTNINGSRESULTAT EXKL RÄNTA PÅ ÄGARLÅN, BELOPP I TKR	2017	2016
Resultat före skatt	283 727	389 108
Återläggning		
Värdeförändring fastighet	–162 361	–300 608
Värdeförändring derivat	–13 224	22 647
Ränta på aktieägarlån	88 452	88 694
Förvaltningsresultat exkl ränta på ägarlån	**196 594**	**199 841**

Belåningsgrad

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

BELÅNINGSGRAD	2017-12-31	2016-12-31
Räntebärande skulder, långfristiga	2 130 099	2 136 679
Räntebärande skulder, kortfristiga	7 500	307 500
Likvida medel	–91 614	–106 189
Räntebärande skulder netto	2 045 985	2 337 990
Förvaltningsfastigheter	5 227 815	5 322 000
Belåningsgrad	39%	44%

Andel säkerställd skuld

Utestående säkerställda banklån i procent av koncernens redovisade totala tillgångar. Nyckeltalet åskådliggör andelen säkerställd skuld vilket är en viktig upplysning för övriga långivare.

ANDEL SÄKERSTÄLLD SKULD	2017-12-31	2016-12-31
Säkerställda banklån	738 750	746 250
Totala tillgångar	5 389 030	5 471 762
Andel säkerställd skuld	14%	14%

Räntebärande skuld netto/EBITDA

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

RÄNTEBÄRANDE SKULD NETTO/EBITDA	2017-12-31	2016-12-31
Räntebärande skulder, långfristiga	2 130 099	2 136 679
Räntebärande skulder, kortfristiga	7 500	307 500
Likvida medel	–91 614	–106 189
Räntebärande skulder netto	**2 045 985**	**2 337 990**
Driftöverskott	285 130	292 971
Centrala kostnader	–20 723	–24 572
EBITDA	**264 407**	**268 399**
Räntebärande skuld netto/EBITDA	7,7	8,7

Räntetäckningsgrad

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD	2017	2016
Driftöverskott	285 130	292 971
Centrala kostnader	–20 723	–24 572
Summa	**264 407**	**268 399**
Finansnetto, exkl ägarlån	–67 813	–68 558
Räntetäckningsgrad, ggr	**3,9**	**3,9**

Kapitalbindning

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

Räntebindning

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

	2017-12-31	2016-12-31
Kapitalbindning, år	2,1	2,8
Räntebindning, år	4,3	4,5

Definitioner

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

Belåningsgrad Räntebärande nettoskulder i förhållande till fastigheternas verkliga värden.

Central administration Kostnader för koncernledning och ekonomifunktion samt övriga för bolaget gemensamma kostnader.

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

EBITDA Driftöverskott med tillägg för centrala kostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad Under perioden redovisade hyresintäkter i procent av hyresintäkter plus marknadshyra för ej uthyrda ytor.

Fastighetsyta Total yta i kvadratmeter som är tillgänglig för uthyrning.

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

Kapitalbindning Genomsnittlig kvarvarande löptid på räntebärande skuld.

Räntebindning Genomsnittlig räntebindningstid på räntebärande skuld inklusive derivat.

Räntebärande skuld Räntebärande skuld exklusive efterställd skuld till aktieägare.

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

Räntekostnad aktieägare Ränta på efterställd skuld till aktieägare.

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

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

Överskottsgrad Driftöverskottet i förhållande till totala hyresintäkter.

Adresser

Vacse AB (publ)
Organisationsnummer: 556788-5883
Styrelsen har sitt säte i Stockholm

Adress
Kungsgatan 26
111 35 Stockholm

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

Årsstämma
Vacse AB:s årsstämma hålls den 15 maj 2018 kl. 10.00 i bolagets lokaler på Kungsgatan 26 i Stockholm.

Kalendarium
2018-04-26	Delårsrapport kvartal 1, 2018
2018-07-13	Halvårsrapport, 2018
2018-10-25	Delårsrapport kvartal 3, 2018

Vacse offentliggör informationen i denna årsredovisning i enlighet med lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Information lämnades för offentliggörande den 12 april.

VACSE AB (publ)

Kungsgatan 26, 111 35 Stockholm

vacse.se | info@vacse.se