VACSE ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2020

Innehåll

Detta är Vacse	1
2020 i korthet	3
VD-ord	4
Drivkrafter och marknad	6
Vacses värdeskapande	8
Affärsmodell, strategi och mål	10
Våra fastigheter	14
Pågående fastighetsprojekt	16
Hållbarhet	22
Miljö	26
Finansiering	32
Socialt	33
Medarbetare	34
Förvaltningsberättelse	36
Risk och riskhantering	40
Bolagsstyrningsrapport	44
Styrelse	48
Ledning	49
Finansiella rapporter	50
Noter	58
Styrelsens underskrift	77
Revisionsberättelse	78
Flerårsöversikt och nyckeltal	81
Definitioner, kalender och adress	84

Vacses formella finansiella rapporter återfinns på sidorna 36–77 och är reviderade av bolagets revisorer. För information om vilka sidor som utgör Vacses lagstadgade hållbarhetsrapport, se sidan 22.

Fotograf Johan Fowelin har tagit bilderna på Färgskrapan på omslag, sid 3, 18 och 21.

Detta är Vacse

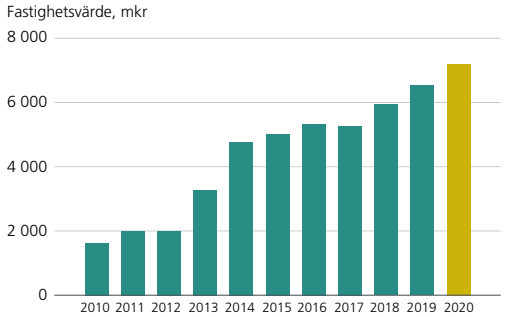
Vacse är ett renodlat samhällsfastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter för rättsväsende, utbildning och kontor för samhällsservice.

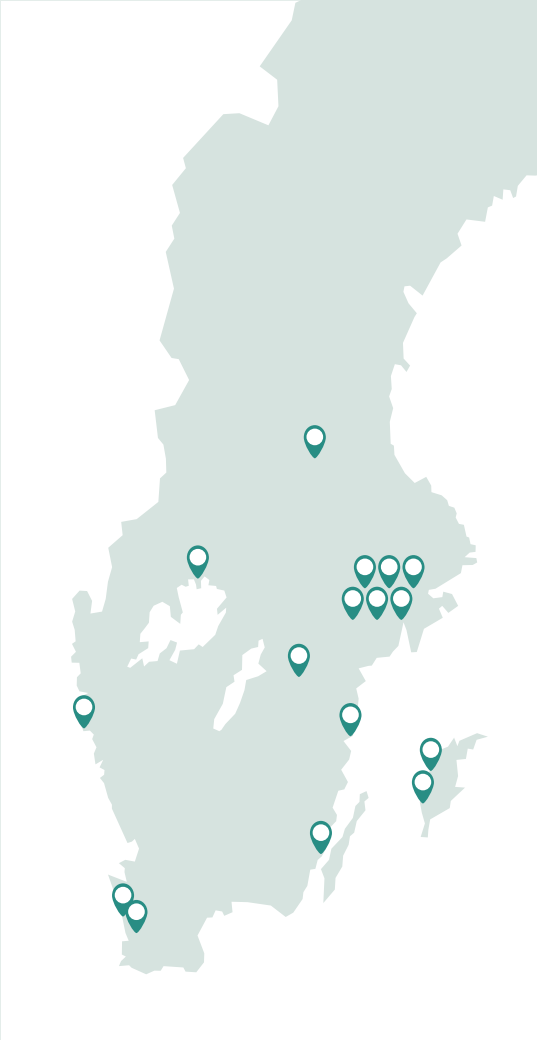
Vacse grundades hösten 2009 av sju svenska pensionsstiftelser knutna till Volvo, Apoteket, Atlas Copco, Stora Enso, Sandvik, Skanska och Ericsson. Långa hyreskontrakt med offentliga hyresgäster stämmer väl överens med stiftelsernas vilja till långsiktig, förutsägbar och trygg avkastning. Namnet Vacse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

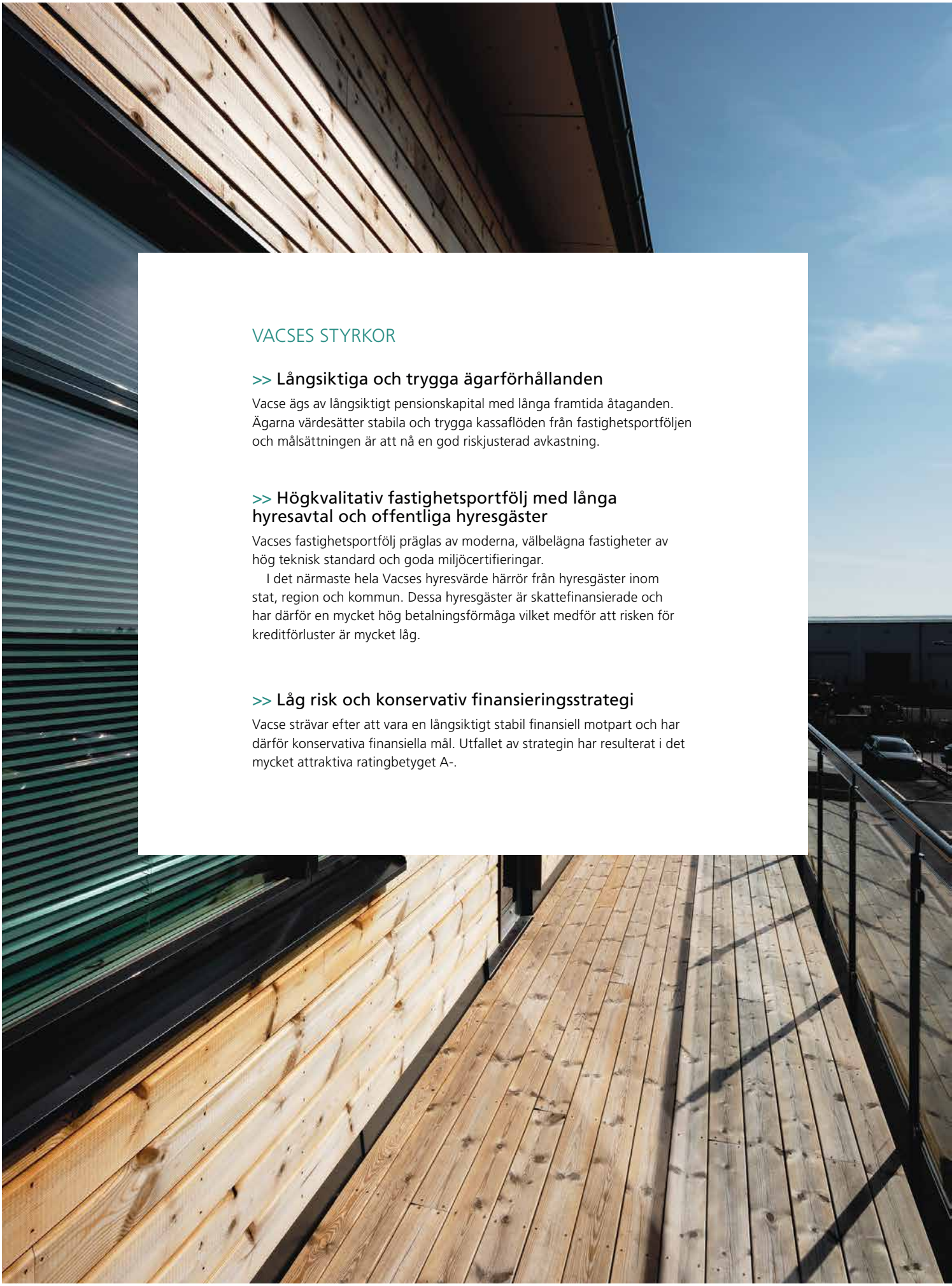
Vision & affärsidé

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

Vacses fastighetsbestånd







VACSES STYRKOR

>> Långsiktiga och trygga ägarförhållanden

Vacse ägs av långsiktigt pensionskapital med långa framtida åtaganden. Ägarna värdesätter stabila och trygga kassaflöden från fastighetsportföljen och målsättningen är att nå en god riskjusterad avkastning.

>> Högkvalitativ fastighetsportfölj med långa hyresavtal och offentliga hyresgäster

Vacses fastighetsportfölj präglas av moderna, välbelägna fastigheter av hög teknisk standard och goda miljöcertifieringar.

I det närmaste hela Vacses hyresvärde härrör från hyresgäster inom stat, region och kommun. Dessa hyresgäster är skattefinansierade och har därför en mycket hög betalningsförmåga vilket medför att risken för kreditförluster är mycket låg.

>> Låg risk och konservativ finansieringsstrategi

Vacse strävar efter att vara en långsiktigt stabil finansiell motpart och har därför konservativa finansiella mål. Utfallet av strategin har resulterat i det mycket attraktiva ratingbetyget A-.

2020 i korthet

Färgskrapan inflyttningsklar 2020

Under hösten färdigställdes Färgskrapan och hyresgäster såsom Domstolsverket, Kriminalvården, Nomor och Region Stockholm, genom Sollentuna Habiliteringscenter, hälsades välkomna. Under 2021 flyttar även Creanova och Åklagarmyndigheten in.

A–

Höjt kreditbetyg till A–

GRÖN FINANSIERING

Ytterligare grön finansiering om 600 mkr har tagits upp och under 2021 kommer 100% av Vacses finansiering vara grön.

GRÖNA OBLIGATIONER

Av ovanstående är 200 mkr gröna obligationer, samtliga utestående obligationer, 1 900 mkr, är emitterade under Vacses Gröna ramverk.

Förvaltningsresultatet ökade med 7,3 % till

243,3 mkr

Nybyggnation för Kungliga biblioteket färdigställd och inflyttad

I oktober färdigställdes Kungliga Bibliotekets utbyggnad av Biblioteksdepån i Håbo där de nya lokalerna förser hyresgästen med arkivlokaler enligt RAFS. Hyresgästen har funnits i byggnaden sedan uppförandet på 70-talet och här förvaras tryckta tidskrifter från över 100 år tillbaka.

Investeringar i nya byggnader/ Förvaltningsresultat

1,3 ggr

Vägd återstående hyresduration

10,8 år

Belåningsgrad

39 %

Björkö Skola färdigställd och inflyttad

I december tillträde Öckerö Kommun sin nya grundskola på Björkö i Göteborgs skärgård. Vacse har förvärvat denna fastighet från NCC Property Development och varit med i projektet sedan upphandlingsfasen.

Vacse & syftet

2020 är ett år som vi kommer att minnas under lång tid framöver. Pandemin har definierat tillvaron i de flesta sammanhang och kommer fortsatt att påverka oss ett bra tag till.

Vacses syfte är att förse våra kunder, det vill säga viktiga samhällsfunktioner, med moderna och ändamålsenliga lokaler till en långsiktigt förutsägbar kostnad.

> Vacse är när vi lämnar 2020 ett starkare bolag än när vi gick in i året. Detta som en följd av systematiskt arbete från våra medarbetare som dagligen tar sig an händelser hos kunderna såväl som tillskapande av nya hållbara lokaler.

För Vacse, som fokuserar på en kundnära förvaltning, har pandemin tvingat oss att tänka om avseende möten och resor. Trots detta har verksamheten i stort fungerat väl även i år. Detta framförallt tack vare förstående kunder och flexibel personal men Vacses affärsmodell hjälper också till.

Vacses syfte är att förse våra kunder, det vill säga viktiga samhällsfunktioner, med moderna och ändamålsenliga lokaler till en långsiktigt förutsägbar kostnad. För att leva upp till detta lägger vi ner resurser på att ständigt öka vår insikt om kundernas verklighet och behov för att på så sätt veta hur lokalbehoven ser ut. Behoven av nya lokaler för våra kundgrupper är stora i Sverige. Vacse har därför valt att fokusera sina resurser i Sverige och äger ingenting utanför landets gränser. Däremot hämtas gärna inspiration, erfarenhet och kunskap utifrån. En kunskapskälla är miljöcertifieringsorganisationen BREEAM och i december nåddes vi av det glädjande beskedet att Vacse för tredje året i rad är nominerad till BREEAM Awards i London.

Vacses kunder har ett långfristigt åtagande i samhället därför anser vi det väldigt viktigt att även vår förvaltning och ägarhorisont är långsiktig. Vacses ägare är svenska pensionsstiftelser med långfristiga åtaganden så överensstämmelsen med kundernas tidshorisont är god vilket är en stor fördel för alla parter. Vacse har inte sålt någon fastighet under året liksom vi inte sålde någon fastighet året dessförinnan eller året innan dess. Vi tror inte att kunderna vinner på att samhällsfastigheter blir tillgångar som omsätts allt snabbare i takt med att nya aktörer önskar ”exponering” mot ”segmentet”. Vacse är i detta avseende mer att betrakta som ett klassiskt ”byggmästarbolag”, det vill säga att vi gärna uppför nya byggnader i samråd med hyresgästerna för långsiktigt ägande och kundnära förvaltning. Vacse har inget siffersatt mål om tillväxt och vi kommer inte att växa vårt bestånd snabbare än att vi kan bibehålla kundnärhet och hög kvalitet i förvaltningen. Finansiellt har vi stort utrymme för tillväxt men snabb expansion i dagens marknad är inte möjlig om man som Vacse önskar förvärva kvalitetsobjekt, då dessa i allt väsentligt ligger på fasta händer och mycket sällan är till salu.

Syftet med Vacse är inte att få ett visst kreditbetyg men vi är väldigt glada över Vacses, för året, nya kreditbetyg ”A-”. Allt hänger ihop och det höjda kreditbetyget ger attraktivare lånevillkor vilket bland annat uttrycker sig i möjligheten att ta upp krediter med längre löptider. Längre kreditbindning leder till lägre risk vilket i sin tur underlättar framtida upplåning. Detta är en av många positiva spiraler som kännetecknar Vacse just nu.

Vacse är när vi lämnar 2020 ett starkare bolag än när vi gick in i året. Detta som en följd av systematiskt arbete från våra medarbetare som dagligen tar sig an händelser hos kunderna såväl som tillskapande av nya hållbara lokaler. Stort tack för detta. Några större händelser under året är:

1. Ingått strategiskt viktiga hyresavtal med Åklagarmyndigheten och Region Stockholm
2. Färdigställande av basprojektet ”Färgskrapan” för Domstolsverket
3. Färdigställande av arkiv för Kungliga Biblioteket
4. Förvärv av Björkö skola med Öckerö kommun som hyresgäst

Ovanstående punkter är bra exempel på tillämpningar av Vacses syfte.

Fredrik Linderborg
Verkställande direktör

Drivkrafter och marknad

Om vi för en stund tänker bort pandemi och spektakulära val i USA, så skulle antagligen den offentliga debatten i Sverige domineras av dels planetära hållbarhetsfrågor och dels brottsbekämpning. Båda dessa frågor ligger i Vacses DNA.

Omvärld

Miljöfrågorna engagerar bolaget då fastighets- och byggbranschen står för en betydande del av koldioxidutsläppet i landet och brottsbekämpning är oerhört viktigt då brottsbekämpande myndigheter står för cirka 75 procent av bolagets intäkter. Det är två extremt viktiga frågor både på kort och lång sikt.

Vacse ska bidra i den utsträckning vi kan och vi både kan och vill. Vacses arbete med att minska klimatavtrycket genomsyrar det mesta vi gör och går att läsa mer specifikt om på sidorna 26-28.

Spektakulära skjutningar, sprängningar och uttalanden om klanbaserade kriminella nätverk samt kriminalitet långt ner i åldrarna bäddar för att brottsbekämpning kommer att väga tungt i den politiska debatten framöver. Debatten, som redan börjat, lär med tiden leda till att brottsbekämpande myndigheter ges tillräckliga resurser för att öka sina insatser. Ökade insatser kommer att kräva fler moderna specialanpassade lokaler. Efterfrågan drivs också av den demografiska situationen med ökande befolkning samtidigt som betydande investeringar i denna typ av byggnader gjordes för så lång tid sedan att utbyte är aktuellt nu och de närmsta tio åren.

Sammantaget samverkar dessa faktorer till ett stort behov. Ingen vet hur stort detta behov är eller exakt när det omsätts i nya byggnader, men mycket talar för att ett kundorienterat och nischat bolag som Vacse har goda möjligheter till tillväxt under förutsebar framtid. Vacse är finansiellt förberett och framförallt har vi engagemang, kunskap och långsiktighet att ta oss an denna utmaning och möjlighet på ett uthålligt sätt.

Fastighetsmarknaden

Investeringar i fastigheter kräver i de allra flesta fall lånekapital i form av banklån eller finansiering genom kapitalmarknaden i olika former. God tillgång till kapital leder till stor efterfrågan på fastigheter och därmed höga priser. Just nu är tillgången till både eget kapital och främmande kapital mycket gott. Centralbanker runt om i världen ökar sina balansräkningar och håller på så sätt marknaden med likviditet till extremt låg kostnad, inte sällan till noll eller rent av negativ ränta.

Även Riksbanken är aktiv och deras tillgångsköp omfattar nu även företagsobligationer vid sidan om bostadsobligationer och statspapper. Sammantaget skapas likviditet i marknaden som söker avkastning i tillgångar såsom obligationer, aktier och fastigheter. I ett historiskt perspektiv är det ingen överdrift att påstå att marknaden är dopad, det vill säga att marknadens vanliga funktionssätt är delvis satt ur spel. Annorlunda uttryckt så ska för mycket likviditet placeras i för få tillgångar. Detta har givit bra grogrund åt bolag som förvärvar fastigheter och därmed kallar sig fastighetsbolag men som i själva verket är mer av finansiella skapelser.

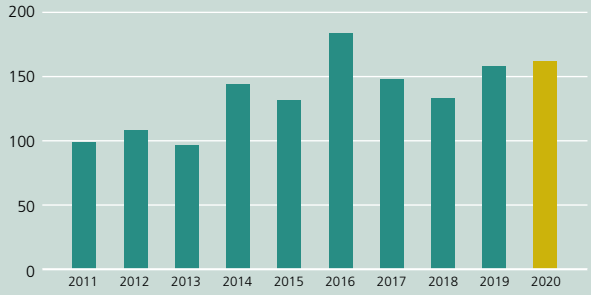
Pandemin har dock gjort att vissa fastighetssegment blivit mindre attraktiva och andra mer attraktiva. Bland förlorarna märks fastigheter knutna till resande och viss handel som hotell och köpcentrum. Bland vinnarna märks fastigheter knutna till den boomande e-handeln det vill säga logistik, bostäder då vi spenderar mer tid hemma och samhällsfastigheter.

Samhällsfastigheter erbjuder investeraren en tillgång som inte nödvändigtvis samvarierar med övriga fastighetssegment då hyresavtalen är längre, hyresgästerna har bästa kreditvärdighet och lokalbehoven oftast är stabila över tid. Demografin med allt fler äldre och yngre under kommande år gör att investeringsbehov i äldreboenden och skolor ökar vilket har uppmärksammats av marknaden.

Pandemins långsiktiga effekt på kontorsmarknaden är mer svårbedömd. Just nu är ju den ”dolda vakansen” hög då många kontorsanställda arbetar hemifrån men när och i vilken omfattning som återtåget till kontoren kommer att ske får framtiden utvisa. Trots pandemin har transaktionsvolymen varit hög under året. Initialt lite mindre volym än 2019 men under sista månaden 2020 genomfördes många affärer och slutresultatet blev större volym än 2019. Marknaden för samhällsfastigheter var marginellt mindre än 2019 men väl i linje med senaste årens snitt.

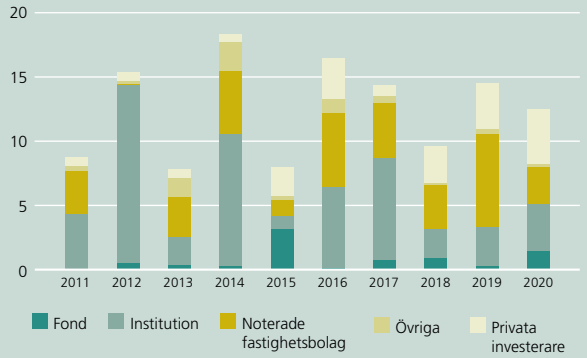
Grafen nedan visar att privata investorer var största köparkategorien av samhällsfastigheter tätt följd av institutioner under 2020 en förändring från 2019 då de noterade bolagen var största köparkategorin.

Transaktionsvolym totalt 2011–2020 (Mdkr)



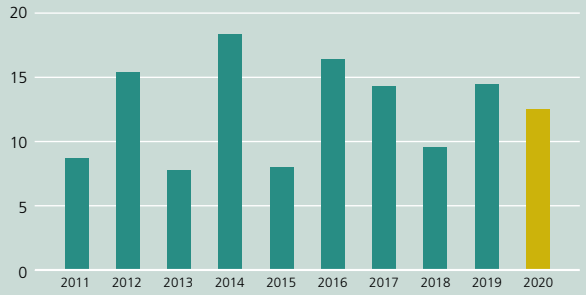
Källa: Catella

Köpare av samhällsfastigheter 2011–2020 (Mdkr)



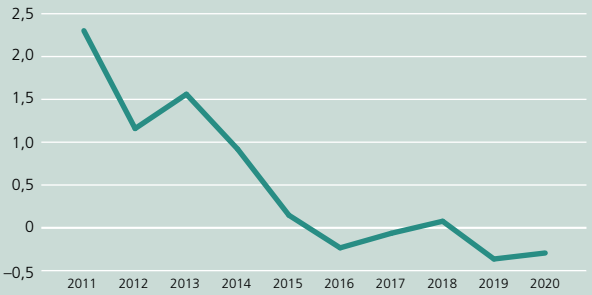
Källa: Catella

Transaktionsvolym samhällsfastigheter 2011–2020 (Mdkr)



Källa: Catella

Genomsnittlig ränta, 5-årig svensk statsobligation (%)



Källa: Riksbanken

I ovanstående grafer ingår endast direkta affärer med ett värde om minst 80 mkr.

Vacses värdeskapande

Vacse ska äga, utveckla och förvalta fastigheter med offentliga hyresgäster och ha en lång ägarhorisont. Vacse strävar efter att vara en förtroendeingivande ägare och en finansiellt stabil partner som skapar värde genom långsiktiga relationer med hyresgäster, projektutvecklare och byggbolag.

Ägare

- Svenskt pensionskapital
- Långsiktiga och stabila
- Investerar i tillgångar med låg risk som genererar stabil avkastning
- Återinvesterar och bidrar till uppbyggnad av svensk social infrastruktur

Tillgångar & hyresgäster av hög kvalitet

- Moderna, verksamhetsanpassade fastigheter av hög kvalitet
- Offentliga hyresgäster med låg kreditrisk
- Hållbarhetsanpassade fastigheter med höga miljöcertifieringsnivåer

Goda finansieringsmöjligheter

- Lågriskaktör
- Starka finansiella nyckeltal
- Hög kreditvärdighet med ratingnivån A-
- Attraktiva finansieringsvillkor

Investeringar, utveckling & förvaltning

- God samarbetspartner för projektutvecklare
- En förvaltningsmodell som bygger på lyhördhet och närhet till hyresgästerna
- Värdedriven organisation
- Hållbarhet är en integrerad del av affärsmodellen
- Attraktiv arbetsgivare

VACSE SKA GENERERA EN god riskjusterad avkastning till sina ägare. Då ägarna är svenskt pensionskapital är långsiktighet, stabilitet och förutsägbarhet av stor vikt. Det uppnås genom att investera i svensk social infrastruktur inom rättsväsende, grundskolor, myndighetskontor och andra offentliga fastigheter med hyresgäster som svenska staten, regioner och kommuner. Därmed bidrar svenskt pensionskapital till utvecklingen av det svenska samhället och får i gengäld en rimlig avkastning på investerat kapital.

Vacse har en investeringsstrategi som grundar sig i ägarnas konservativa syn på risk. Därför ställs höga krav på de fastigheter man investerar i vad gäller byggnadernas läge, tekniska skick och hållbarhetsnivå. Vidare är hyresgästen och hyresperiodens längd av största vikt.

Utvecklings- och förvaltningsstrategin är anpassad till att ha nöjda hyresgäster och att utveckla lokalerna efter deras förändrade behov. Hålls fastigheterna löpande i gott skick och utvecklas kontinuerligt minskar risken för framtida vakanser. Att ha kompetenta och engagerade medarbetare som har nära och goda relationer med våra motparter är därför affärskritiskt, vilket innebär att konkurrenskraftiga anställningsvillkor och löpande utvecklingsmöjligheter erbjuds.

Vacse har valt att integrera hållbarhetsfrågorna i affärsmodellen av flera skäl. Fastigheter med goda miljöcertifieringsnivåer och låg energiförbrukning medför inte bara lägre kostnader, de är också värdemässigt framtidssäkrade då hållbarhetskraven kommer öka över tid. Även i strävan att vara en attraktiv arbetsgivare är hållbarhetsfrågorna väsentliga. Hållbara fastigheter möjliggör också grön finansiering som sker till bättre villkor än annars.

Vacses affärsmodell med fokus på låg risk har belönats med en stark rating på nivån A- vilket medför att tillgång på kapital oftast är möjlig även i tider med ansträngda finansmarknader och att finansieringsvillkoren är mycket gynnsamma.

320 Mkr

Återinvesteringar i svensk infrastruktur

252 Mkr

Kassaflöde från den löpande verksamheten

85 %

Miljöcertifierade byggnader

Affärsmodell, strategi och mål

Vacse ska vara den främsta nischade aktören inom segmentet samhällsfastigheter.

Affärsidén är att vara en långsiktig fastighetsägare till objekt med offentliga hyresgäster i Sverige. 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. Genom nära relationer med hyresgäster och en stor förståelse för hyresgästernas speciella behov kan Vacse äga, utveckla och förvalta fastigheter med lång ägarhorisont.

Utveckling

Att utveckla nya och befintliga fastigheter i samarbete med hyresgäster och brukare är ett sätt för Vacse att växa genom att uppföra nya byggnader och anläggningar, men också att medverka till att hyresgästernas förändrade behov tillgodoses. Att i alla lägen ha resurser att hörsamma hyresgästernas behov gör att Vacses fastighetsportfölj innehåller ändamålsenliga lokaler.

Förvaltning

Vacses förvaltning sker genom en löpande och nära dialog med hyresgästerna för att fånga upp deras behov och önskemål. En hyresgäst hos Vacse ska alltid känna att de är prioriterade. Förvaltningsarbetet har också ett tydligt och uttalat miljö- och hållbarhetsfokus vilket långsiktigt påverkar fastigheternas attraktivitet och värde. Vacse arbetar utifrån en förvaltningsmodell med fokus på hållbar förvaltning inom tre samverkande fokusområden: ökad samverkan, minskad klimatpåverkan och att långsiktigt stärka projekten ur ett hållbarhetsperspektiv.

För är att säkerställa att hyresgästerna är nöjda och för att kvalitetssäkra bolagets fastighetsbestånd ur ett långsiktigt perspektiv är de kommersiella förvaltarna anställda i Vacse. Bolagets tekniska drift är utkontrakterad för att kunna erbjuda såväl teknisk spetskompetens som för att kunna möta de lokala verksamhetsbehoven hos hyresgästerna. En väsentlig del i förvaltningsmodellen är kvartalsvisa, protokollförda möten där representanter för hyresgästen, lokala brukare, inhyrda driftsoperatörer och Vacses egna förvaltare deltar. Detta för att uppnå ett förvaltningsarbete som bedrivs lyhört, säkert och hållbart.

Vidare är ett av Vacses viktigaste förvaltningsmål att minska våra fastigheters klimatpåverkan. Det kan ske bland annat genom driftoptimering, investeringar i till exempel solceller och genom att informera och föra dialog med hyresgästerna för att sätta fokus på beteendeförändringar.

Investeringar

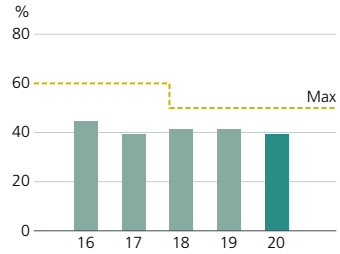
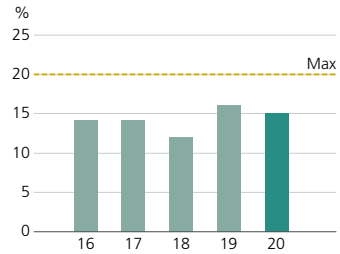
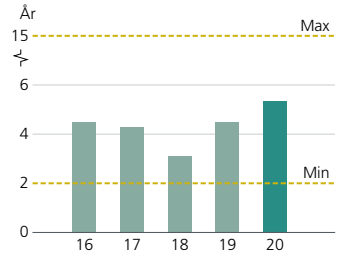
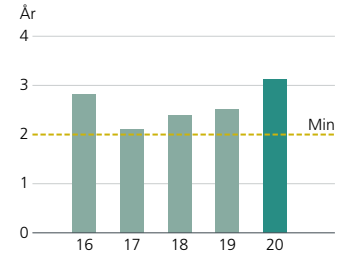
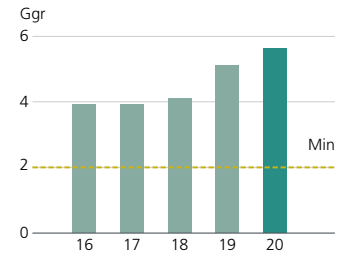
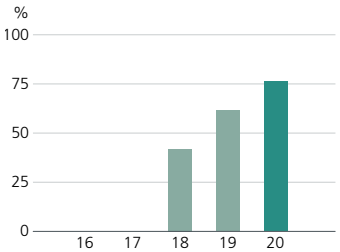
Vacse söker ständigt investeringsmöjligheter i fastighetsmarknaden. Dels genom att förvärva befintliga byggnader, dels via projektutvecklare som redan vid byggstart önskar avtala om en försäljning när byggnaden är uppförd och tas i bruk. För att Vacse ska investera i befintliga byggnader måste de uppfylla högt ställda krav och sådana objekt är inom vår nisch sällan till salu. Dock är behoven av denna typ av fastigheter så stora att Vacse har kunnat använda kapital och kunskap till att utveckla nya fastigheter istället, vilket ofta är en bättre affär. Vacse har finansiella möjligheter att expandera fastighetsbeståndet snabbare än vad vi har gjort under senare år.

EN HÅLLBAR AFFÄRSMODELL

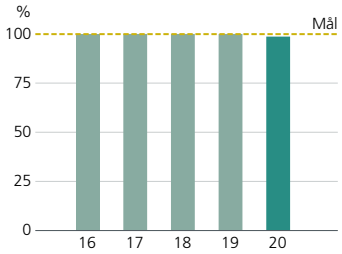
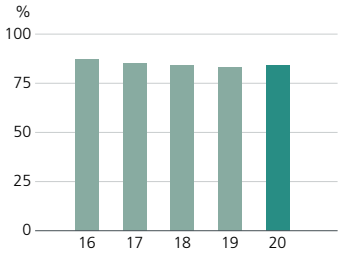
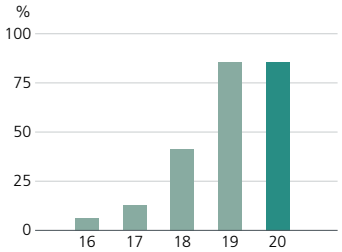
Vacses affärsmodell utgår från långsiktigt och hållbara fastighetsägande. Med utgångspunkt från tre samverkande fokusområden erbjuder vi våra ägare, hyresgäster och finansiärer kvalité och långsiktighet på riktigt.

Läs mer om Vacses förvaltnings- och hållbarhetsarbete på sid. 22–33.

Finans

Strategi	Mål och bakgrund	Utfall 2020	
Vacse ska eftersträva en balanserad långsiktig upplåning med banklån och obligationer.	**Koncernens belåningsgrad ska inte överstiga 50 procent.** Att vid var tid ha marknadsmässigt konservativ belåningsgrad är viktig för att säkerställa långsiktig stabilitet och möjliggöra framtida intressanta investeringar. Belåningsgradspolicyn sänktes under 2018 till 50 procent.		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.		15%
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.		5,3 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.		3,1 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.		5,6 ggr
Grön finansiering	**All finansiering ska vara grön under 2021** Grön finansiering är ett led i Vacses hållbarhetsarbete och ger en lägre risk i flera avseenden. Läs med på sid 32.		76%

Förvaltning

Strategi	Mål och bakgrund	Utfall 2020
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 vilket erhålls med hyresgäster som har mycket hög kreditvärdighet.	 **99%**
Genom effektiv förvaltning skapas förutsättningar för en bibehållen hög överskottsgrad.	**Överskottsgraden ska optimeras utifrån befintliga hyreskontrakt.** Överskottsgraden, driftöverskottets andel av intäkterna, är ett viktigt nyckel-tal i Vacses interna utvärdering av fast-ighetsrörelsen. Effektiv förvaltning är prioriterat både i den löpande driften och vid fastighetsförvärv.	 **84%**
Vacse ska verka för effektiv resursanvändning och minskad miljö-påverkan samt skapa maximalt värde för hyresgäst och miljö.	**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 26. Per årsskiftet innehade 85 procent av Vac-ses fastighetsbestånd en miljöcertifiering och de sista förvaltningsfastigheterna får sin certifiering under år 2021.	 **85%**
	Energiförbrukningen per kvadratmeter ska minskas på lång sikt. Arbetet med att sänka energiförbrukningen och därmed minska klimatpåverkan är en kontinuerlig process. Under 2020 sänktes energiförbrukningen med 8,7 procent.	**–8,7%**
	Samtliga hyresavtal i portföljen ska vara Gröna Hyresavtal Under året har ett flertal s k Gröna Hyresbilagor tecknats med hyresgäster för att säkerställa att det finns en gemensam målbild för hållbarhetsarbete i och omkring respektive hyresobjekt.	**99%**
CO_2-avtryck	**Vacse totala fastighetsbestånd** Vacse totala fastighetsbestånd har ett CO_2-avtryck (el, värme och kyla) för 2020 om ca 475 ton (593) vilket är en sänkning med 20 procent.	**–20%**
	Medarbetarnas tjänsteresor Vacse AB inkl medarbetare har en negativ CO_2-påverkan om 0,98 ton (2,16) vilket är en sänkning med 55%. Vacses medarbetare ska vid samtliga resor prioritera tåg och båt framför flygresor för att minska sin klimatpåverkan.	**–55%**

Våra fastigheter

Vacses portfölj innehåller 17 (15) fastigheter i mellersta och södra Sverige. Nära 100 procent av beståndet hyrs ut till offentliga hyresgäster inom framför allt rättsväsende, utbildning och förvaltning. Det totala fastighetsvärdet uppgick vid årsskiftet till 7 167 mkr (6 522) med en total area om 173 tkvm (153). Genomsnittlig återstående kontraktstid uppgick till 10,8 år (10,1).

Årets händelser

Under året har bolaget genomfört fler tillträden än tidigare vilket har varit utmanande i samband med pandemin och framförallt för att medarbetare inte har haft möjlighet att närvara på plats såsom brukligt.

Färgskrapan tillträdes något senare än planerat på grund av hinder i entreprenaden hänförligt till pandemin. Bolaget kunde hälsa hyresgästen Domstolsverket välkommen under mitten av september och under kvartal fyra tillträde även Kriminalvården, Nomor och Region Stockholm sina nya lokaler.

Utbyggnaden av Biblioteksdepån i Håbo färdigställdes enligt plan och under oktober hölls invigningsceremonin tillsammans med bland annat Riksbibliotekarien Karin Grönvall.

Björkö skola med Öckerö kommun som hyresgäst tillträddes i mitten av december och verksamheten påbörjar undervisningen i samband med terminsstarten i januari 2021. Under året fortsätter etapp två av projektet då den gamla skolan ska rivas och ge plats åt den nya skolgården.

Pågående byggprojekt

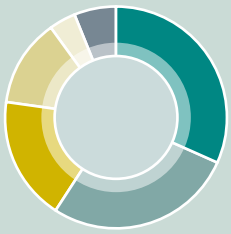
Under året har flertalet projekt såsom Färgskrapan, Biblioteksdepån Håbo och Björkö grundskola färdigställts. Inflyttningar och hyresgästanpassningar pågår i Färgskrapan fram till tredje kvartalet 2021.

Under året har avtal tecknats med en restauratör för caféet som kompletterar Jordbruksverkets och Skogsstyrelsens nya kontor i Jönköping och projektet löper enligt plan med Skanska som entreprenör.

Detaljplan och projektering pågår för den nya tingsrätten i Norrköping som kommer att uppföras av Serneke och har Domstolsverket som hyresgäst för hela byggnaden.

Läs mer om våra pågående byggprojekt på sid 16-17.

Vacses fastigheter



Regioner

Vacses fastighetsbestånd

ORT	FASTIGHET	BYGGT/ OMBYGGT	VERKSAMHETSOMRÅDE	CERTIFIERING	UTHYRNINGS-BAR AREA, KVM
Håbo	Rölunda 1:6	1985/2020	Arkiv	Utförs kv 4 2021	14 260
Karlstad	Tullen 1	2018	Kontor	Leed Gold	8 513
Visby	Visborg 1:15	2010	Kontor	BIU* Very Good	17 905
Tierp	Tierp 1:117	2019	Räddningsstation	Miljöbyggnad Silver	3 125
Falun	Kullen 1	2004/2010	Rättsväsende	BIU* Very Good	5 240
Huddinge	Rotorn 1	1995	Rättsväsende	BIU* Very Good (2021-01-18)	13 617
Kalmar	Tvättbjörnen 1	2008	Rättsväsende	BIU* Very Good	11 173
Malmö	Vevaxeln 8	2010	Rättsväsende	BIU* Very Good	16 636
Malmö	Flundran 2	2008	Rättsväsende	BIU* Very Good	8 997
Visby	Tjädern 9	2003/2007	Rättsväsende	BIU* Good/Very Good	7 820
Västervik	Mimer 3	2006	Rättsväsende	BIU* Very Good	3 857
Sollentuna	Tabellen 4	2010/2020	Rättsväsende	BIU* Very Good	19 294
Sollentuna	Tabellen 3	2010/2020	Rättsväsende	BIU* Very Good	9 556
Sollentuna	Tabellen 7	2020	Rättsväsende & kontor	BREEAM SE Excellent	14 798
Södertälje	Mörten 3	2013	Rättsväsende	BIU* Excellent	7 800
Linköping	Instrumentet 1	2017	Utbildning	Miljöbyggnad Silver	7 395
Öckerö	Björkö 1:313	2020	Utbildning	Miljöbyggnad Silver	3 087
					173 073

BIU* = BREEAM-In-Use

Pågående fastighetsprojekt

Vacses strategi är att växa via förvärv, med projektfastigheter samt att utveckla det befintliga bestånd-det tillsammans med sina hyresgäster. Under 2020 har fem projekt pågått: Färgskrapan i Sollentuna, utbyggnaden av Biblioteksdepån Håbo, Jordbruksverkets och Skogsstyrelsens nya huvudkontor i Jönköping, grundskolan på Björkö och nya tingsrätten i Norrköping. Under den senare delen av året färdigställdes Färgskrapan, Biblioteksdepån Håbo samt grundskolan på Björkö.

Kontor för Jordbruksverket och Skogsstyrelsen, Jönköping

Beräknat färdigställande: Q1 2021
Uthyrningsbar area: 14 650 kvm
Hyresgäster: Jordbruksverket och Skogsstyrelsen
Hyrestid: 6 år
Certifiering: BREEAM SE Excellent

Kontorsbyggnaden är aktivitetsbaserad med 900 arbetsplatser och är ett av de första projekten i Södra Munksjön, Jönköpings nya stadsdel. Byggnaden får en total uthyrningsbar yta på 14 650 kvm och kommer att bli mellan fem och nio våningar hög.

Byggnaden har ett unikt läge alldeles vid Munksjöns strand med milsvid utsikt åt alla håll och målet är att skapa ett kontor där de anställda trivs och mår bra. Bland annat bjuder fastigheten in till att ta trapporna istället för hissen och cykelförrådet är centralt placerat. I byggnaden finns även en café-del där tanken är att kunna servera närproducerad och hälsosam mat.

Målet är att certifiera Dialogen enligt BREEAMs näst högsta nivå, Excellent. BREEAM är ett certifieringssystem där byggnadens miljöprestanda mäts och fastigheten får olika poäng för bland annat energi, hälsa, transport, vatten, material, avfall, markanvändning, utsläpp och ekologi. Att arbeta utifrån BREEAM kräver mycket dokumentation och ett genomtänkt arbetssätt. Allt material som vi bygger in i huset är giftfritt och allt trä är FSC-märkt och spårbart. I största möjliga utsträckning försöker vi dessutom köpa så mycket svenskproducerat som möjligt. På byggnaden är solceller monterade på de högt belägna taken och taken på miljöhus, cykelgarage och matsal är belagda med sedum. Planteringar är anlagda med pollinerande växter.

Tingsrätt, Norrköping

Beräknat färdigställande: 2023
Uthyrningsbar area: 4200 kvm
Hyresgäst: Domstolsverket
Hyrestid: 20 år
Certifiering: BREEAM Excellent

Projektet är ett samarbete med Serneke Projektutveckling. Den nya tingsrätten blir Vacses femte domstol. Ett stort fokus har varit att tidigt integrera Vacses erfarenheter för att skapa en modern domstol som möter medarbetarnas och besökarnas behov.

Byggnaden kommer efter färdigställandet vara en av Norrköpings mest spännande byggnader både ur en arkitektonisk och teknisk synvinkel. Byggnaden har böljande former och stora ljusinsläpp samt höga krav på smarta tekniska val för att möta de högt ställda målen på energiförbrukning.

> ”Det är få förunnat att få vara med och ta fram och bygga en så intressant byggnad som Norrköpings Tingsrätt och som även kommer att utgöra ett smycke i Norrköpings stadsbild”, Alexandra Meijer, projektutvecklare Serneke.

Ett säkert landmärke

Redan 2010, när Attunda Tingsrätt flyttade in i sina nybyggda lokaler på Tingsvägen i Sollentuna, började de tillsammans med Vacse att utreda olika alternativ för att utöka ytorna. Även om lokalerna var helt nya hade domstolens behov växt under projektets gång och inom en snar framtid skulle det bli trångbott.

"Vi lade ner mycket tid och kraft på att få till fasaderna och slutresultatet blev väldigt bra. Vi är stolta över projektet vi har levererat. Sollentuna har fått ett nytt landmärke, Vacse har fått en fantastisk fastighet av väldigt hög kvalitet och Domstolsverket och de andra hyresgästerna har fått väldigt fina lokaler. Utsikten från toppvåningarna är fantastisk", säger Jan Enfors, tidigare stadsarkitekt på Sollentuna Kommun.

”Vi tittade på flera alternativ att utöka byggnaden som fanns, men alla föll på att det skulle bli svårt att bygga och bedriva verksamhet samtidigt. Attunda är en stor tingsrätt och tillfälliga lokaler skulle ha fungerat illa”, säger Jenny Sjöblom, projektledare för Färgskrapan på Vacse.

Norr om Attunda Tingsrätt fanns dock en tomt som stått tom sedan Turebergsskolan, som tidigare fyllt ut hela området, rivits sommaren 2005. Skolan var byggd på 70-talet och gick i samma gråa toner som det samtida miljonprogramsområdet runtomkring. Detaljplanen för området tillät som mest sex till sju våningar, utom på just den tomten. Där hade stadsarkitekten planerat för ett landmärke.

”Vi visste att tingsrätten behövde bygga ut och den tomten var den enda möjliga eftersom lokalerna måste hänga ihop. Så när frågan om vi kunde släppa den kom så sa vi ja. Men på villkoret att de fyller ut detaljplanen och bygger ett högt arkitektoniskt intressant hus”, säger Jan Enfors, numera pensionerad stadsarkitekt på Sollentuna Kommun.

2015 bjöd Vacse in tre arkitektbyråer för att rita varsitt förslag. Redan i delavstämningen mitt i tävlingen stod ett förslag ut: Färgskrapan som ritats av ON Arkitekter.

”Efter att ha tittat på platsen kom vi fram till tre saker. För det första måste byggnaden bidra till social hållbarhet i närområdet genom att bjuda och interagera med omgivningen. Det ska vara liv och rörelse. För det andra ville vi skapa en attraktionskraft på andra sidan järnvägen för att överbrygga den barriär som spåren utgör. Och för det tredje ville vi att byggnaden skulle utgöra en kontrast mot sin omgivning som är stora enkla hus med enkel färgsättning”, säger Lars Westerberg på ON Arkitekter.

Detaljplanens ambition att skapa ett landmärke bedömdes vara väl uppfyllt och Vacse fick klartecken att köpa tomten under hösten 2015.

Pussla ihop flera olika behov

Samtidigt som arbetet att utforma byggnaden pågick undersökte Domstolsverket vilka verksamheter som kunde förläggas till Sollentuna. Tingsrättens behov var ursprungligen fyra våningar, men efter att ha förlagt stora högsäkerhetssalar och utbildningslokaler till Sollentuna kunde Domstolsverket tinga sex våningar, totalt 10 000 av husets 15 000 kvadratmeter uthyrningsbara yta. Att få ihop de höga säkerhetskraven med husets andra verksamheter blev ett pussel.

”I huset ligger några av Sveriges säkraste rättegångssalar vägg i vägg med ett trevligt café. Och ovanpå det vanliga kontor”, säger Lars Westerberg på ON Arkitekter.

Flödet av människor till och från en högsäkerhetssal var ytterligare en utmaning. De båda parterna i målet måste hållas isär, liksom åhörare och rättens tjänstemän. Det måste gå att ta sig till och från rättegångssalen på flera olika sätt. Till det tillkommer höga krav på salarnas utformning.

”En rättegångssal fungerar i princip som en filmstudio eftersom tingsrättsförhandlingar spelas in. Det ställer höga krav på akustik. Inget ljud får komma in eller ut, samtidigt som alla närvarande måste höra varandra”, säger Ulf Kindberg, projektledare på Skanska som hade totalentreprenaden.

”Att sitta med som långsiktig ägare under hela planeringsfasen och ta beslut utifrån det perspektivet har varit väldigt tillfredsställande. Vi har kunnat välja högkvalitativa lösningar som vi vet att vi tjänar på i det långa loppet. Det gör att vi har ett hus av väldigt hög kvalitet med väldigt låg energiförbrukning”, säger Jenny Sjöblom.

De stora högsäkerhetssalarna gör även att andra domstolar förlägger rättegångar till Färgskrapan, vilket betyder att det måste finnas arbetsutrymmen för externa domare och nämndemän. Dessutom gör de höga säkerhetskraven, som innefattar specialdörrar som måste installeras med millimeterprecision, att Domstolsverkets lokaler är avskilda från resten av huset.

”Det är som två hus i samma kropp. Vi har tre hissar och trappor som försörjer våning 7–15 och sedan egna hissar för Domstolsverket”, säger Jenny Sjöblom, Vacses projektledare.

Färgrikt inredningskoncept

På plan 7–8 finns Sollentuna Habiliteringscenter, plan 9 Nomor som erbjuder tjänster inom skadedjursbekämpning, plan 10–12 Norrorts åklagarkammare och plan 13–15 Creanova, en teknisk konsult inom energiområdet. Alla hyresgäster i huset har valt det inredningskoncept som ON Arkitektbyrå tog fram.

”Vi blev inspirerade av ett platsbesök på Haga Forum. De hade fört med sig byggnadens arkitektur in i lokalerna och vi ville se om det var möjligt att göra något liknande i Färgskrapan, så vi gav uppdraget till arkitekterna. När Domstolsverket och deras inredningsarkitekter köpte in sig på det gick det ganska lätt att sälja in till övriga. Ingen av dem hade ett eget kulörkoncept och de tyckte det var skönt att få det erbjudet och klart. Sen är det kul att känna även på insidan att man sitter i Färgskrapan”, säger Jenny Sjöblom.

Omtag för mer rationell konstruktion

En utmaning för projektet var att få ihop byggnadens gestaltning med sina terrasser och burspråk med en rationell planlösning och en kostnadseffektiv konstruktion. Under de 1,5 år som löpte mellan tomtköp och byggstart ritades huset om en gång.

”I den första vändan blev konstruktionen väldigt komplicerad och det gick åt för mycket stål i huset. Sen rätade vi till det lite grann, med hjälp av stadsarkitekten som gick med att justera detaljplanen något, så att vi fick en vertikal bäring istället för sned. Även om vi fick jobba ett halvår extra, så tror jag Vacse sparade pengar på det totalt sett”, säger Lars Westerberg på ON Arkitekter.

Resultatet av omtaget blev en billigare konstruktion och en i stort sett bibehållen gestaltning. Vet man inte om det så ser man inte skillnaden, bedömer Jenny Sjöblom. Även planlösningen blev bättre och lättare för husets många besökare att orientera sig i. Eftersom Domstolsverket var den största hyresgästen följdes Lagen om offentlig upphandling för att handla upp en totalentreprenad. Upphandlingen vanns av Skanska och det första spadtaget kunde tas i december 2017.

”Huset gör ett jobb för Sollentuna. Det bidrar till social hållbarhet och gör hela området mer levande med sin öppenhet på bottenplan. Det stämmer väl med kommunens mål för Malmparken som ligger intill som har rustats upp. Det hade vi inte gjort på det sättet om inte Färgskrapan blivit så bra. Delarna hänger ihop, precis som en stad ska”, säger Jan Enfors.

”Från förvaltningen har vi väldigt mycket lärdomar som vi tar med oss in i nästa projekt. Det har varit väldigt värdefull att vara med och påverka, dels för att lösa praktiska detaljer som att avsätta utrymmen för fastighetsskötarna, dels för att säkra dokumentation som underlättar förvaltningen”, säger Johan Jarl.

”Det var ett ganska komplicerat projekt med väldigt speciella fasader. Sen skulle vi ha allmänheten väldigt nära inpå oss, det passerar ungefär 7 000 människor förbi till tågstationen varje dag, vilket ställer höga krav på säkerhet”, säger Ulf Kindberg, projektledare på Skanska.

Även Vacses förvaltningsorganisation kom in i projektet i ett tidigt skede.

"När produktionen drar igång brukar man släppa 3D-modellen som gjorts. Ändrar man något i produktionen, uppdaterar man inte alltid modellen. Eftersom vi var med tidigt, så kunde vi köpa till att den skulle uppdateras. Det gör att vi har en digital tvilling av byggnaden med uppdaterad dokumentation”, säger Vacses förvaltare Johan Jarl.

Höga hållbarhetskrav

Hållbarhetskraven var också högt ställda i projektet som siktade på att uppnå BREEAM nivå Excellent. I utvärderingen samlas poäng inom olika områden som arbetsmiljö, materialanvändning, sophantering och energianvändning för det färdiga huset.

”Vi övervakade BREEAM-punkterna noggrant under hela projektet för att inte tappa poäng och höll regelbundna möten för att säkerställa rätt underlag”, säger Jenny Sjöblom.

Den höga miljöklassningen och de hårda energikraven tar sig en mängd uttryck i huset. Ventilationsaggregaten är specialbyggda och styrs av smarta don som öppnas och stängs efter temperatur, närvaro och koldioxid i luften. Fasadväggarna i dubbelisolerade, belysningen närvarostyrd LED och taken sedum.

”Eftersom vi byggde för att äga och förvalta fastigheten under lång tid kunde vi lägga an ett livscykelperspektiv på allting. Det gjorde att vi kunde välja en mer avancerad teknisk installation för att vi visste att vi får igen det i det långa loppet”, säger Jenny Sjöblom.

Även materialvalen genomsyrades av hållbarhet. En svensk natursten valdes framför andra mer långväga alternativ, dels för att minska transporterna, dels för att att det ibland var svårt att säkerställa att kraven på arbetsförhållanden uppfylldes i de andra alternativen. Och för färgerna i fasaden blev det en jakt på hållbara alternativ.

”Vi fick lära oss att både den gula och den röda färgen innehåller tungmetaller och att det inte skulle gå att använda. Då faller ju konceptet lite grann, om vi byter ut dem mot grått. Men byggarna lyckades till slut hitta en pulverlack och emalj som kunde göra de kulörerna utan tungmetaller”, säger Lars Westerberg.

Slutresultatet blev ett färgglatt landmärke som, precis som det var tänkt, står ut mot sin omgivning och ett förvaltningsobjekt av högsta klass, med högkvalitativa lokaler för hyresgästerna och väldigt låg energiförbrukning.

”Det betyder mycket att kommunen har valt att rusta upp ytorna runtomkring. Det är också kul att en stor ansträngning gjordes för att få fasaderna så bra och att alla hyresgäster valde inredningskonceptet som vi tog fram. Men framför allt blev huset det landmärke som alla hoppades på. Folk i Sollentuna, inte minst på kommunen, är stolta över det”, säger Lars Westerberg.

Vacse skapar värde genom hållbarhet!

För Vacse är social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet grunden till ett lönsamt och långsiktigt fastighetsägande.

Hållbarhetsarbetet är en av hörnstenarna i Vacses affärs- och verksamhetsstrategi och innebär att ta ett långsiktigt miljömässigt, etiskt och socialt ansvar för utvecklingen av bolaget gentemot ägare, hyresgäster, leverantörer, medarbetare och samhället. Bolaget har funnits i lite över 10 år och ett högt engagemang och genuint intresse hos medarbetarna att arbeta hållbarhet har fallit sig naturligt och varit den röda tråden i Vacses fastighetsägande. Investeringar i hållbara lösningar har uppmuntrats av ägare och premierats hos samarbetsparterna såsom driftoperatörer. Bolaget skapar värde till sina ägare genom ett robust fastighetsbestånd som är motståndskraftigt vid konjunktursvängningar och oförutsedda händelser såsom pandemin. Genom ett proaktivt och stabilt förvaltningsarbete ger vi trygghet och kvalité till våra hyresgäster som då trivs och mår bra i fastigheterna.

Som fastighetsbolag och ägare av stora samhällsfastigheter är det möjligt att påverka i och omkring fastighetsbeståndet men även bidra till en positiv och hållbar utveckling i stort. Bolagets långsiktighet och proaktivitet i bland annat förvaltningsarbetet ger tid för bra upphandlingar och utrymme för ständiga kvalitetsförbättringar i system vilket kan leda till minskad klimatpåverkan.

Som grund för väsentlighetsanalysen ligger bland annat intressentdialoger, kontinuerlig omvärldsbevakning och analys av verksamhetens hållbarhetspåverkan. Grunden för bolagets väsentlighetsanalys lades redan 2017 i samband med miljöcertifieringen enligt ISO 14001:2015 och har årligen utvärderats av ledningen samt granskats av extern revisor.

Index ÅRL hållbarhetsrapport

Vacse AB (publ), organisationsnummer 556788-5883, avger nedan Hållbarhetsrapport för räkenskapsåret 2020.
I hållbarhetsredovisningen ingår samtliga underliggande helägda dotterbolag i koncernen.

Nedan framgår var kraven på hållbarhetsinformation utifrån ÅRL 6 kap 11§ rapporteras i denna årsredovisning.

OMRÅDE	UPPLYSNING	SIDHÄNVISNING
Affärsmodell	Vacses affärsmodell, strategi och styrning.	10, 12–13
Miljö och klimat	Vacses arbete för att minska sin påverkan på miljö och klimat.	26–28
Sociala förhållanden och personal	Vacses arbete för att trygga sociala förhållanden och arbete med personalrelaterade frågor så som jämställdhet och trygga arbetsplatser.	33–34
Mänskliga rättigheter och anti-korruption	Vacses åtgärder för att förhindra brott mot mänskliga rättigheter och åtgärder för att motverka korruption.	33
Policys och uppföljning	Vacses uppförandekod och övriga policyer som ligger till grund för hållbarhetsarbete och uppföljning.	23–24
Risker och riskhantering	Vacses riskhanteringsprocess är integrerad i såväl strategi som styrning av verksamheten.	40–43

Intressentdialog

INTRESSENTGRUPP	DIALOG	VIKTIGASTE FRÅGORNA
Hyresgäst och brukare	• Löpande dialog mellan förvaltare på Vacse och brukare • Kvartalsvisa brukarmöten • Löpande dialog med fastighetsförvaltare	• Miljöcertifiering av fastigheter • Minska CO_2-utsläpp • Gröna hyresbilagor • Minskad energiförbrukning • Antikorruption
Medarbetare	• Kontinuerlig medarbetardialog • Återkommande genomgångar av bolagets policyer • Workshops/konferenser • Årliga utvecklingssamtal	• Involvera medarbetare i miljöarbetet, engagemang • Utvärdera och uppdatera miljöpolicyn löpande • Professionell utveckling • Vacse ska ställa höga krav på sina intressenter • Hållbart fastighetsbestånd
Ägare	• Styrelsemöten • Årligt strategimöte • Bolagsstämma • Kontinuerlig dialog	• Ekonomisk stabilitet och uthållighet • Upprätthålla ISO-certifiering • Energieffektiviseringar
Långivare	• Kontinuerliga möten med banker och långivare • Vacses ramverk för gröna obligationer • Årlig Investerarrapport för Gröna obligationer • Hemsida	• Miljöcertifiering av fastigheter • Energieffektivisering • Förnyelsebar energi • Underlätta gröna transporter • Finansiell stabilitet
Leverantörer	• Årlig enkät • Upphandling och beställning • Återkommande möten med driftoperatörer • Kontinuerlig dialog	• Energibesparingar • Förnyelsebar el • Lokala entreprenörer/leverantörer

Väsentliga frågor

Framtagandet av frågorna har gjorts tillsammans med de olika intressentgrupperna genom enkät. De viktigaste frågorna delas in i tre väsentliga hållbarhetsområden: Verksamhet, Organisation och Finansiering.

Sammanfattning av de viktigaste frågorna indelade i tre grupper

VERKSAMHET

Väsentliga frågor

- Miljöcertifiering av fastigheter
- Minska CO_2-utsläpp
- Gröna hyresbilagor
- Effektiviserad energiförbrukning
- Förnyelsebar energi
- Underlätta gröna transporter
- Hållbart fastighetsbestånd
- Vacse ska ställa höga krav på sina intressenter
- Antikorruption

Policys

- Miljö- och kvalitetspolicy
- Energipolicy
- Uppförandekod för driftoperatörer

ORGANISATION

Väsentliga frågor

- Involvera medarbetare i hållbarhetsarbetet, engagemang
- Uppdatera och utvärdera miljöpolicyn löpande
- Professionell utveckling
- Upprätthålla ISO-certifiering
- Antikorruption

Policys

- Miljö- och kvalitetspolicy
- Jämställdhetspolicy
- Uppförandekod & Integritetspolicy

FINANSIERING

Väsentliga frågor

- Finansiell stabilitet
- Ekonomisk stabilitet och uthållighet
- Grön finansiering

Policys

- Miljö- och kvalitetspolicy
- Uppförandekod
- Ramverk för gröna obligationer

Hållbarhetsstyrning

Vacse är sedan 2017 miljöcertifierat enligt ISO 14001:2015. Det innebär att bolaget är förpliktigat att kontinuerligt förbättra miljöprestationerna. Vacse omfattas, såsom många andra, av ett flertal lagar kopplade till fastighetsverksamheten samt finansieringen och redovisningen av denna. Vacses hållbarhetsstyrning utgår från nedanstående policys:

- Miljö- och kvalitetspolicy
- Energipolicy
- Uppförandekod för anställda
- Uppförandekod för driftleverantörer
- Jämställdhetspolicy
- Integritetspolicy
- Ramverk för gröna obligationer

Bolaget har sedan starten 2009 tagit fram grundläggande policys avseende uppförandekod, jämställdhet och hållbarhet som komplement till gällande lagstiftning.

Vacse är ett värderingsstyrt bolag och i takt med att bolaget växt såväl personellt såsom värdemässigt har dessa policys utvärderats, utvecklats och uppdaterats av medarbetare och ledningsgrupp gemensamt. Genom sin ISO-certifiering har bolaget ett systematiskt system för intern kontroll och uppföljning vilket löpande utvärderas av revisorers och ledningen.

Vacse är enbart verksam i Sverige och all personal utgår från kontoret i centrala Stockholm. Bolaget har en mindre organisation om 14 medarbetare där samtliga medarbetare samlas minst en gång per vecka vilket underlättar överföringen av information mellan bolagets avdelningar samt medarbetare.

Några väsentliga risker har ej uppmärksammats under året som har föranlett justeringar i interna regelverk eller policys.

Mål och resultat

I samband med att Vacse påbörjade arbetet med miljöledningssystemet sattes ett flertal miljömål. Alla förvaltningsfastigheter ska ha en miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad, Leed eller BREEAM, samt att de fastighetsägande dotterbolagen bland annat ska uppfylla kvalitetskrav såsom Grön Hyresbilaga, Grön el och Fastighetsägarnas uppförandekod för driftoperatör.

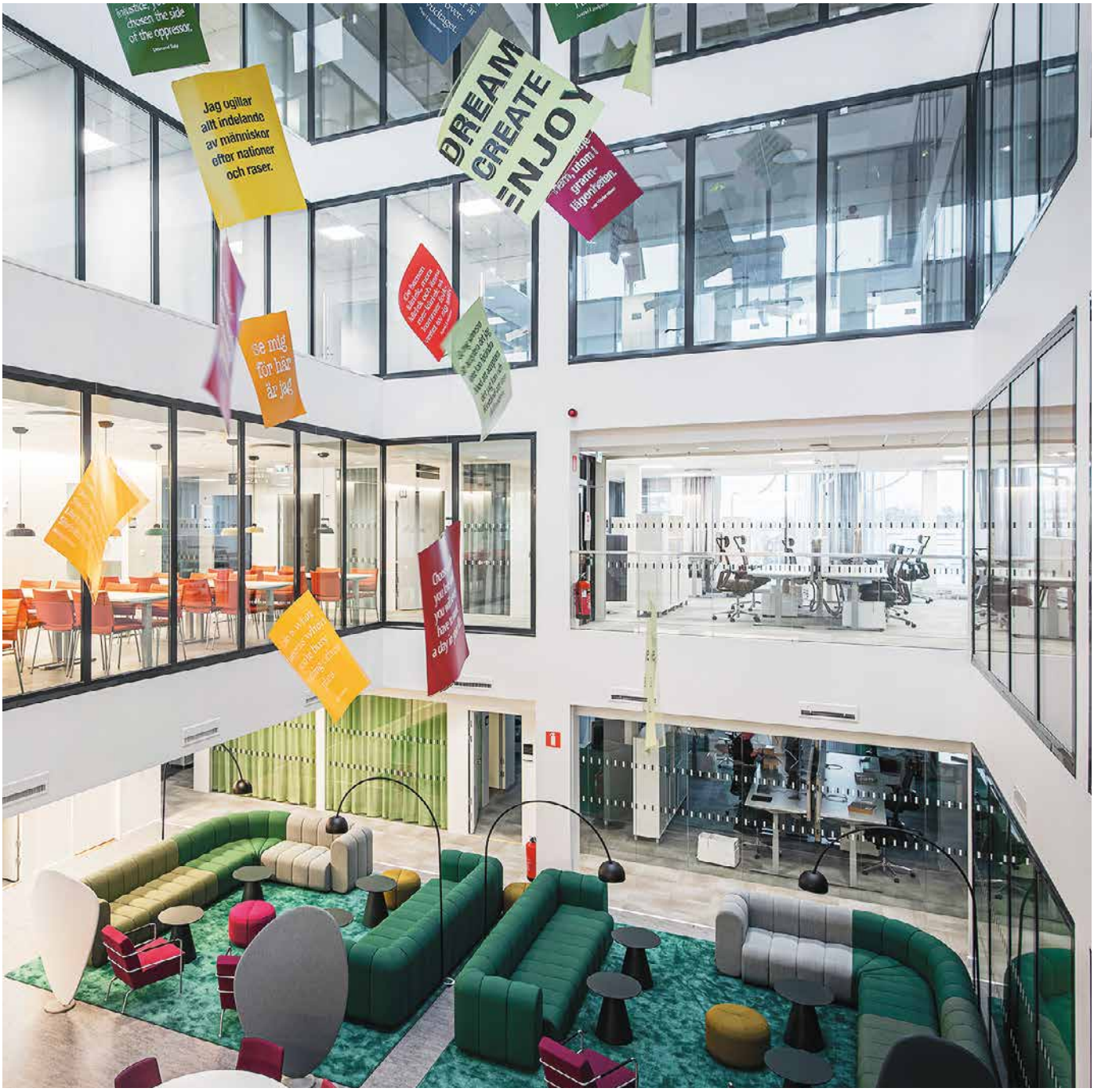
Framgången inom hållbarhetsfrågor beror bland annat på att intresset genomsyrar hela bolaget. En av fördelarna med att, sett till antal medarbetare, vara ett mindre bolag i kombination med starka samarbetspartners är att kontinuerligt kunna bjuda in hela bolaget till inspirerande och engagerande föreläsningar och seminarium avseende social hållbarhet, innovationer inom arkitektur och träbyggnationer samt fördelarna med grön finansiering.

Agenda 2030

Under 2019 kartlades Vacses påverkan utifrån Agenda 2030 och FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling. Verksamheten har, i olika omfattningar, en direkt eller indirekt påverkan på samtliga mål. Bedömningen är att verksamheten framför allt påverkar tre mål:

- mål 8: schyssta arbetsvillkor,
- mål 11: hållbara städer och samhällen, och
- mål 12: hållbar produktion och konsumtion.

Genom bolagets hållbarhets- och förvaltningsarbete bidrar vi till flera av de andra målen.



Nyckeltal

	ENHET	2020	2019	2018	UTFALL %
Energiprestanda	Kwh/kvm atemp	116,78	127,89	136,85	–9%
Co_2-avtryck	kg/m²	3,1	4,0	4,2	–23%
Andel förnyelsebar energi	%	100%	100%	100%	+/– 0
Andel egenproducerad el	MWh/år	153,5	117,8	45	30%
Vattenförbrukning	l/m²	324	325	379	0,31%
Miljöcertifiering	Antal fastigheter	15	11	6	27%
Miljöcertifiering	Andel total yta	146 306	108 287	69 760	35%
Gröna hyresavtal	Andel total yta	99%	100%	100%	–1%
Grön finansierng	%	76%	61%	42%	15%
Andel tågresor	%	59%	47%	50%	12%

Miljö

Fastigheter påverkar miljön under hela sin livscykel från planering, projektering och byggskede via förvaltning, ombyggnad och rivning. Hållbarhetsarbetet har fortgått trots den pågående pandemin. Dock har uppföljning och initiering av nya projekt varit begränsande på grund av reserestriktioner.

Fortsatt arbete för minskad klimatpåverkan

Ett av Vacses viktigaste förvaltningsmål är att minska fastigheternas klimatpåverkan. Bolagets förvaltningsarbete görs systematiskt tillsammans med hyresgäster för att minska energiförbrukningen, dels genom ändrade beteendemönster och driftoptimering, dels genom att aktivt välja förnyelsebara energislag och investera i solceller.

Det är i förvaltningsskedet som Vacse har störst möjlighet att bidra till minskat klimatpåverkan. I takt med att bolagets egna projekt ökar samt att rollen som beställare blir mer omfattande i samarbete med projektutvecklare kan och ska bolaget bidra till en mer klimatneutral byggnad över hela livscykeln. Exempel på arbetet med Färgskrapans livscykel finns på sid 30-31.

Minskad energiförbrukning

För att minska energiförbrukningen arbetar Vacses förvaltningsorganisation kontinuerligt med att optimera och finjustera system. Automatiserad avläsning har skapat bättre möjligheter att påverka energiförbrukande utrustning. Men då fastighetsbeståndet till största delen består av moderna byggnader räcker det inte att enbart se till byggnadernas energiförbrukning. En lika viktig del är att genom mätning, information och dialog förmå hyresgäster och brukare att ändra sitt beteende så att vatten- och energiförbrukningen minskar. Läs mer om samarbetet med Myrspoven och Smartvatten på nästa uppslag.

För att ge ökad förståelse för vikten av hållbarhetsfrågor, och för att påvisa att både stora och små förändringar gör skillnad, har Vacse tecknat en grön hyresbilaga med hyresgästerna. Bilagan tydliggör de åtgärder som hyresgäst och hyresvärd kommit överens om för att minska miljöpåverkan inom områdena information och samverkan; energi och inomhusmiljö; materialval och avfallshantering.

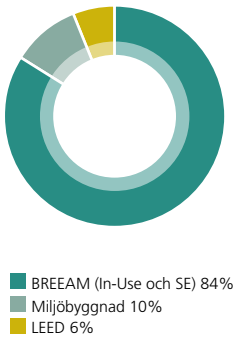
Informationsskärmar i byggnaderna används för att visualisera förbrukningsdata och för att ge energispartips och annan information till stora grupper av mottagare i interna och publika miljöer som tidigare varit svåra att kommunicera med. Under hösten har ett samarbete med Visual Art påbörjats för att kunna ge hyresgästerna en bättre upplevelseeffekt av presenterad fakta samt även möjliggöra för hyresgästerna att själva presentera information.

Miljöcertifiering

Som ett led i att kvalitetssäkra förvaltningen av fastighetsportföljen satte Vacse sommaren 2017 som mål att hela fastighetsportföljen, både avseende förvaltningsfastigheter och projekt, ska vara miljöcertifierad. Certifieringarna är ett kvalitetsstämplat verktyg för att skapa en långsiktig förvaltning med tydliga mål om minskad klimatpåverkan. Det innebär även minskade risker, ökat värde, bättre lånevillkor samtidigt som det möter allt tydligare kundkrav.

Under året fortsatte arbetet med att certifiera hela det befintliga beståndet enligt BREEAM In-Use. Vacse har valt BREEAM som huvudcertifieringssystem på grund av dess tydliga koppling till FN:s globala mål, krav på återrapportering samt att systemet omfattar såväl exteriöra som interiöra faktorer.

Fastigheternas certifiering



Besöksrestriktioner i fastigheterna har inneburit en försening i att certifiera den sista förvaltningsfastigheten, Huddinge Rotorn 1. Certifieringen blev därför klar under januari 2021 med nivån Very Good. Återstående projektbyggnad, Håbo Rölunda 1:6, kommer att certifieras enligt BREEAM In-Use när utbyggnaden har varit i bruk i 12 månader (oktober 2021).

Totalt är 85 procent av beståndet certifierat, vilket motsvarar 146 306 kvadratmeter (108 287). Av det certifierade beståndet har 10 procent certifierats enligt BREEAM SE, 10 procent enligt Miljöbyggnad, 6 procent enligt Leed och 74 procent enligt BREEAM In-Use.

Axplock av händelser under 2020

NIB FINANCING THE FUTURE

Q1

Kvartal 1

Erhöll grönt lån från Nordiska investeringsbanken om 400 mkr.

11 HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN

Q2

Kvartal 2

666 kvm solceller har monterats på taket till fastigheten Tvättbjörnen 1 i Kalmar och beräknas bidra med 30 procent av fastighetselen.

7 HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA

Q3

Kvartal 3

1 150 kvm sedumtak och 270 kvm solceller har monterats på Attunda Tingsrätts tak vilka beräknas bidra med 25 procent av fastighetselen.

15 EKOSYSTEM OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

Q4

Kvartal 4

Samarbetsavtal tecknas med Myrspoven och Smartvatten som möjliggör för digital effektivisering av energi- och vattenanvändning.

13 BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA

Under året har följande pilotprojekt initierats för att minska ytterligare klimatpåverkan. Bolaget använder Mestro som övergripande system för mätning av energi, avfall och vatten.

Smartvatten

Vattenhushållning är en oerhört viktig fråga som historiskt sett inte har fått samma uppmärksamhet då vatten i jämförelse med energi inte är lika kostnadsdrivande för fastighetsbolag och vattenbrist inte varit ett faktum såsom idag. Vacse äger fastigheter på Gotland där problemet är påtagligt sedan många år. Som ytterligare steg i strategin om vattenhushållning tecknades ett avtal med Smartvatten under 2020. Genom Smartvattens digitala lösning mäts fastighetens vattenförbrukning i realtid och rapporterar omedelbart om bland annat läckor. Det ger även förvaltningsavdelningen möjlighet till en enklare förbrukningskontroll och möjligheter till vattenbesparing.

Myrspoven

Bolaget har sedan ett flertal år tillbaka arbetat aktivt med driftoptimering vilket har gett goda resultat i form av minskad klimatpåverkan och mer driftsäkra system. Som ett ytterligare led i detta arbete har avtal tecknats med Myrspoven där deras system kommer att testas i några av Vacses byggnader med start i början av 2021. Myrspoven är ett AI-system som läser in data från energibolag, väderlekstjänster, CO_2-mätare samt inomhus- och utomhustemperaturgivare vilket möjliggör för systemet att lära sig mönster och därefter göra egna justeringar utifrån valda min- och maxvärden. Detta medför således en minskad energiförbrukning och ett förbättrat inomhusklimat.

Förnyelsebar energi

Vacse använder 100 procent ursprungsmärkt förnyelsebar el. Elen kommer samlat från sol-, vind- och vattenkraft. För att ytterligare bidra till minskad klimatpåverkan, och för att bygga in långsiktigt värde i våra fastigheter, är ett led i Vacses energiarbete att investera i solceller. I det befintliga beståndet finns sedan tidigare solpaneler installerade på polishuset i Södertälje samt i Vallastadens skola i Linköping. Utöver våra nybyggnadsprojekt har solceller under året även installerats på polishuset i Kalmar och Attunda Tingsrätt.

För att ytterligare bidra till minskad klimatpåverkan installeras även kontinuerligt laddstolpar för elbilar vid fastigheterna. Till exempel erbjuds nu parkeringsplatser med laddmöjligheter vid Attunda Tingsrätt till våra hyresgäster.

Visual Art kommunicerar påverkan

Engagemangskärmar har funnits i beståndet i några år för att kommunicera byggnaderna energiförbrukning. Det fanns dock ett behov av kunna kommunicerar bredare kring hållbarhetsfrågan samt att ge ett större utrymme även för hyresgästens miljöarbete, säger Sara Jägermo, fastighetschef

Som ett led i denna utveckling inleds ett samarbete med Visual Art under hösten för att skapa mer engagerande kommunikation kring hur Vacse tillsammans med hyresgästerna kan bidra till en mer hållbar resurshushållning.

Detta är ett viktigt verktyg för förvaltningens dagliga arbetet för att minska byggnadernas klimatpåverkan tillsammans med brukare och besökare. Genom denna lösning uppdateras informationen mer frekvent, anpassas till respektive hyresgäst behov och förbättringsmöjligheter vilket förändras över tid. Vi hoppas kunna ge mer goda exempel av den enskilda individens påverkan och vikten av beteendeförändringar

I projektet kommer det även att utformas en särskild layout som riktar sig bolaget för- och grundskolor då frågan har kommit från hyresgäster om det finns möjlighet att använda informationen på skärmarna som en del av läroplanen. Därför har vi tagit fram en särskild layout för skolor som är mer interaktiv och anpassad för grundskoleelever.

Samverkan

Utöver en förvaltning där nära samverkan med hyresgäster, driftoperatörer och samarbetspartners är central, har nätverkande och samverkan med övriga aktörer i fastighetsbranschen varit en viktig del i Vacses arbete sedan start. Bolagets anställda deltar därför aktivt i seminarium, forum och delar gärna med sig av egna erfarenheter för att utveckla Vacse och branschen. Nedan följer några av de nätverk/intressegrupper som vi medverkar i:

Sveriges Lantbruksuniversitet genom Movium

Movium arbetar med stadsutveckling och är en tankesmedja kopplad till SLU. Vacse anslöt sig under året för att lära sig mer om grönskande miljöer och framför allt utvecklingen av skolgårdar.

Sveriges Lantbruksuniversitet genom Projekt Restorativa arbetsplatser

Under 2017 påbörjades arbetet med det Vinnovafinansierade forskningsprojektet lett av SLU Alnarp. I projektet ska ett rankingsystem tas fram, där byggnader och utomhusmiljöer tilldelas poäng utifrån åtta olika miljöpsykologiska upplevelsekaraktärer.

Mest avstressande av dessa karaktärer är de som skapar lugn, trygghet och platser med växtlighet och liv. Det kan exempelvis handla om att skapa gröna och öppna ytor i en kontorsmiljö. Hypotesen är att stressnivån sjunker, konflikter minskar och att empatin ökar. Bättre samarbetsklimat ger i slutändan mindre sjukskrivningar och högre lönsamhet för företagen och lägre kostnader för staten.

Vacses har fem projektfastigheter (Attunda Tingsrätt, Säkerhetshäktet Sollentuna, Vallastadens skola i Linköping samt Polishusen i Södertälje och Visby) som har inventerats med hjälp av en projektgrupp bestående av en växtekolog, en sociolog, en inredningsarkitekt och en landskapsarkitekt. Efter inventeringen har ett flertal projekt initierats såsom till exempel grönskande miljöer i atrium och innergårdar, fågelljud i trapphus för att motivera trappor istället för hiss, samt målning i pausytor och gym. Under 2021 kommer en enkät att skickas ut till hyresgästerna för att se vilken effekt investeringarna har haft för medarbetarna.

Sweden Green Building Council

Vacse är aktiv medlem i Sveriges ledande nätverk för hållbart samhällsbyggande genom Sweden Green Building Council (SGBC). SGBC arbetar för en god bebyggd miljö där hållbara lösningar efterfrågas och premieras. SGBC:s medlemmar är företag och organisationer från den svenska samhällsbyggarsektorn som är engagerade i att utveckla och driva arbetet för en hållbart byggd miljö. Hållbart samhällsbyggande är inte en färdig lösning utan en process som omfattar sociala, ekologiska och ekonomiska aspekter. Det handlar om att skapa en helhetssyn, dialog samt att tänka efter före. Vacses fastighetschef Sara Jägermo är medlem i SGBC:s operativa råd för BREEAM där hon representerar samhällsfastigheter och bidrar med erfarenhet samt utbildning.

Forum Bygga Skola

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

SIQ Fastighetsnätverk

Bolaget anslöt sig under året till det nystartade Swedish Institute for Quality's Fastighetsnätverk. Ett fördjupat utbyte och lärande mellan fastighets- och bostadsbolag kring arbetssätt inom prioriterade områden. Syftet är att över tid bidra till utvecklingen inom verksamheterna till nytta för kunder och övriga intressenter.

SF Ventures

Digitaliseringen av Vacses fastigheter har pågått under en längre tid och ger en bättre möjlighet till styrning och uppföljning. För att ligga i framkant för innovation, fördjupa kunskaperna inom segmentet samt dela erfarenheter med andra aktörer är bolagets fastighetschef medlem i SF Ventures Advisory board. SF Ventures är investerare i nordiska PropTech-bolag inriktade mot den kommersiella fastighetsbranschen.

Hållbarhet i värdekedjan

Fastighetsbranschen behöver ta ett gemensamt grepp för att identifiera hur man ska ställa om ett klimatneutralt byggande. Det kommer kräva innovationer och nya lösningar inom alla faser i ett byggprojekt. I Vacses egna utvecklingsprojekt Färgskrapan har långsiktig hållbarhet genomsyrat processen.

1
PLANERING

I det första skedet sätts förutsättningarna för byggprocessens påverkan. Ambitionen var att Färgskrapan skulle uppnå BREEAM nivå Excellent, ett arbete som tar sin början på idé och planeringsstadiet.

Exempel på insatser

- Höga kompetenskrav utifrån miljökrav, BREEAM och certifiering på leverantörer
- Minska klimatpåverkan genom aktiva val av betong, isolering, minskad materialåtgång
- Sedumtak och solceller ger minskad elförbrukning
- Vattensnål utrustning ger effektivare nyttjande av resurser
- Fjärrkyla och fjärrvärme sparar energi och minskar utsläpp och föroreningar

Genom att Färgskrapan blir certifierad enligt BREEAM SE Bespoke Excellent kvalificerar den sig för finansiering från Nordiska Investeringsbanken, som enbart lånar ut till fastigheter med hög miljöprofil", Henrik Molin, CFO Vacse.

2
TILLVERKNING AV MATERIAL

Val av material har stor betydelse på en byggnads påverkan. Från vilket material som väljs och dess transportering, till hur arbetsvillkoren och den biologiska mångfalden påverkas av just det materialvalet.

Exempel på insatser

- 100 % av allt trä är ansvarsfullt avverkat och inköpt
- Materialval för stomme, tak, ytterväggar och innerväggar gjordes utifrån ansvarsfull tillverkning
- Färgval innehåller inte tungmetaller
- Svensk natursten innebar mindre transporter och bättre arbetsvillkor

Vi tänkte noga igenom materialvalen. Genom att exempelvis välja svensk natursten minskades transporterna och vi kunde säkerställa att våra krav på goda arbetsförhållanden efterlevdes." Jenny Sjöblom, projektchef Färgskrapan.

3
BYGGPRODUKTION

Majoriteten av en byggnads utsläpp kopplas till byggskedet. För att effektivisera processen sågs allt från transporter till hantering av material över och kunde genom samarbeten och god planering minska klimatpåverkan och skapa en bättre arbetsmiljö.

Exempel på insatser

- Krav på omfattande avfallsplan och tät uppföljning av statistik
- Samverkan med kommunen för att minska transporter
- Nyttjandet av platskontor och befintliga arbetsplatser gav en bättre arbetsmiljö och minskade transporter
- Inkluderat Samhall och Teknikspånget i produktionen
- Byggarbetsplatsen resursanvändning, energianvändning och föroreningar uppfyllde BREEAMs kriterier för exemplarisk nivå

Vacse har suttit på plats tillsammans med Skanska vilket har bidragit till ett nära samarbete med korta beslutsvägar. Möjligheten att tillsammans gå ut på plats för att snabbt fånga upp frågor har varit ovärderligt", säger Jenny Sjöblom projektchef Färgskrapan.

4
DRIFT OCH FÖRVALTNING

Vacse äger och förvaltar fastigheter på lång sikt. Fokus har varit att skapa en byggnad som kan fungera länge för hyresgästerna. Genom klimatsmarta lösningar minskas byggnadens miljöpåverkan och främjas en god miljö för de som ska vistas i lokalerna.

Exempel på insatser

- Enbart gröna hyresavtal
- Fossilfri el och additionell energi genom solceller
- Källsortering och kompost
- Närvarostyrd ventilation, gröna miljöer, konstverk och sedumtak ger bättre inomhusklimat och minskar stress
- Gröna möten och informationsskärmar hjälper hyresgästerna att göra gröna val
- Ansvarskod och täta dialoger främjar en sund arbetsmiljö och arbetsklimat
- Installerat laddstolpar för elbilar

"Från förvaltningen har vi väldigt mycket lärdomar som vi tar med oss in i nästa projekt. Det har varit väldigt värdefull att vara med och påverka, bland annat för att säkra dokumentation som underlättar förvaltningen", säger Johan Jarl, Teknik- och energiförvaltare.

5
SLUTSKEDET

Påverkan i slutskedet av ett byggprojekt sker framför allt relaterat till material och transporter. Återvinning, återanvändning och deponi är viktiga frågor att beakta. I Sverige ställs ofta krav på att byggmaterial vid rivning ska demonteras och sorteras på plats. Det möjliggör både ökad återvinning och återanvändning av material som har hög demonterbarhet, men även bättre insamling av farligt avfall och minskning av mängden material som går till deponi.

Exempel på insatser

- Färgskrapans metallfasad är ett bra exempel på material som har hög demonterabarhet.

"Vi har lärt oss otroligt mycket i projektet, bland annat att vi kan göra mycket mer i projekteringen avseende demonterbarhet samt planera för återbruk."
Jenny Sjöblom, projektchef Färgskrapan.

Hållbar finansiering allt viktigare

Vacse vill bedriva ett ansvarsfullt företagande på alla plan. Det gäller så väl tillgångarna, det vill säga fastigheterna, som all extern finansiering. Under 2021 kommer alla fastigheter att vara miljöcertifierade och all räntebärande finansiering att vara grön.

Finansiell styrka och stabilitet

Att äga och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet och räntekostnader är Vacses största kostnadspost. Därför är det viktigt att alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Finansiering sker antingen genom kapital från ägarna eller genom extern upplåning. Fördelningen däremellan bestäms genom en avvägning mellan kraven på avkastning respektive finansiell stabilitet. Den externa upplåningen sker på kapitalmarknaden, genom obligationsprogram, eller i bank.

Fastighetsportföljens höga kvalitet och stabila intjäning i kombination med starka ägare ger Vacse finansiell styrka och hög rating.

Grön finansiering

Under året har Vacse emitterat ytterligare 200 mkr gröna obligationer och därmed ökat andelen grön obligationsfinansiering. Hela den utestående obligationsvolymen om 1 900 mkr är nu grön. Som bas för Vacses gröna obligationer finns ett ramverk som tydligt visar vilken typ av projekt och fastigheter som kan finansieras. Likviderna från Vacses gröna obligationer används till investeringar i fem kategorier av hållbarhetsprojekt:

- Nya och befintliga byggnader med höga miljöcertifieringskrav och vissa nivåer av energiförbrukning.
- Lägsta certifieringsnivån är
  a) Miljöbyggnad ”Silver”,
  b) BREEAM-SE ”Excellent”,
  c) BREEAM In-Use “Very Good”
  d) LEED “Gold”.
- Energieffektiva investeringar
- Förnyelsebar energi
- Rena transporter
- Biologisk mångfald

Vacse erhöll under året en lånelikvid från Nordiska Investeringsbanken (NIB), som finansierar projekt som förbättrar miljön i de nordiska länderna. Lånebeloppet är 400 mkr och löptiden 10 år. Lånet kommer att bidra till finansieringen av två av Vacses projekt, dels den nu färdigställda domstolsbyggnaden i Sollentuna, projekt Färgskrapan, dels förvärvet av Jordbruksverkets och Skogsstyrelsens nya huvudkontor i Jönköping som tillträds under andra kvartalet 2021. Finansieringen från NIB möjliggörs av projektens höga miljöambitioner där målet för båda fastigheterna är att uppnå BREEAM Excellent-certifiering.

Andelen grön finansiering bestående av gröna obligationer och gröna lån ökade under perioden till 76 procent (61) av den totala skuldportföljen.

Under året ingicks också avtal med Nordea om förlängning med 18 månader av det befintliga, säkerställda lånet hos dem från ett tidigare förfall i april 2021 till oktober 2022. Från och med förlängningstidpunkten är lånet grönt vilket innebär att all räntebärande finansiering i Vacse, i enlighet med tidigare kommunicerade mål, är grön från mitten av april 2021.

Under året har Vacse även ersatt sin revolverande kreditfacilitet hos Handelsbanken med en ny med ett löftesbelopp om 700 mkr. Ett utnyttjande av faciliteten kan göras grönt om likviden allokeras till kvalificerande tillgångar och ger en lägre finansieringskostnad än annars.

Fördelar med grön finansiering

Positivt för intressenter
Hela företaget engageras i hållbarhetsfrågorna och företag med tydlig hållbarhetsprofil uppfattas positivt i samtliga intressentled. Det påverkar såväl möjligheterna att attrahera hyresgäster som kompetent personal och ger en stolthet bland medarbetarna.

Lägre upplåningskostnad
Upplåningskostnaden blir lägre och tillgången på kapital ökar över tid då fler potentiella investerare kan förvärva obligationerna, det vill säga man når även de som har som krav att obligationerna de investerar i ska vara gröna.

Minskad risk
Fastigheter som är miljösmarta kommer vara mer attraktiva hos både hyresgäster och investerare, något som sänker risken för både ägare och långivare över tid.

Vårt samhällsansvar

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. Det är även av yttersta vikt att bolagets medarbetare och leverantörer agerar etiskt korrekt och har ett personligt ansvar för att säga ifrån i det fall missförhållanden och korruption upptäcks eller misstänkts.

Vacse månar om att skapa en attraktiv arbetsplats som präglas av mångfald och är villiga att dela med sig av kompetens och nätverk för att skapa ytterligare värden för samhället.

Vacse blev 2019 samarbetspartner till Mitt Liv och bidrar dessutom genom att ta emot praktikanter från bland annat Teknikspråget och yrkesutbildningar inom branschen.

Mitt Liv

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 flera anställda engagerat sig som mentorer i Mitt Liv, ett mentorprogram som är bryggan mellan svensk arbetsmarknad och kompetent arbetskraft med utländsk bakgrund.

Genom mentorskap, nätverksträffar och utbildning ges adepterna i Mitt Liv möjlighet att bredda sina professionella nätverk och få en djupare förståelse för den svenska arbetsmarknaden. Varje år deltar cirka 500 adepter och mentorer Mitt Livs program.

Mänskliga rättigheter

Mänskliga rättigheter är en kärnfråga för många av bolagets hyresgäster och är en mycket viktig fråga för Vacse som arbetsgivare och fastighetsägare. Under 2018 signerade Vacse FN:s Global Compact och tar därmed tydlig ställning i frågor som rör mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljöansvar och antikorruption.

Teknikspråget

En av de stora utmaningarna för bygg- och fastighetsbranschen är att säkerhetsställa kompetensförsörjningen. Idag är fastighetsbranschen en av de mest jämställda men det är oerhört viktigt att alla tar sitt ansvar för att få in fler utlandsfödda och kvinnor. Genom att erbjuda praktikplats till Teknikspråget har vi möjlighet att bistå i denna utmaning, visa vad en teknikutbildning kan ge för framtidsutsikter och samtidigt få in nytänkande från den yngre generationen.

Initiativet går ut på att företag tar ett globalt ansvar för sina affärer utifrån 10 principer. Det övergripande syftet är att företagen tillsammans, när man följer dessa principer, ska bidra till en bättre värld.

Anställda hos bolaget har hög kunskap om mänskliga rättigheter som regleras genom bolagets Uppförandekod och uppmanas kontinuerligt att anmäla eventuella missförhållanden som uppmärksammas eller misstänks antingen direkt till berörd part eller via sin chef eller VD. Inga incidenter har rapporterats.

Bolaget anlitar externa driftoperatörer och tecknar därför en specifik uppförandekod med respektive samarbetspartner. Inga incidenter har rapporterats och Vacse har nolltolerans mot missförhållande och diskriminering under året.

Bolaget informerar sina leverantörer om företagets värderingar och affärsprinciper och har inte affärsrelationer med leverantörer som bryter mot tillämplig lagstiftning, inte upprätthåller grundläggande mänskliga rättigheter eller åsidosätter miljöfrågor.

Antikorruption

Bolagets uppförandekod är antagen av styrelsen 2014 och är ett viktigt styrdokument avseende antikorruption. I ett mindre bolag är även det sunda förnuftet och en stark moralisk kompass av yttersta vikt och det är därför något som utreds särskilt vid rekryteringar genom intervjuer, tester och kontroll av bakgrund.

De etiska principerna är specificerade i bolagets uppförandekod som alla måste följa och omfattar bolagens relationer med medarbetare, kunder, leverantörer, samhälle och aktieägare. Alla nyanställda medarbetare informeras om uppförandekoden när anställningen påbörjas.

Bolaget har även utvärderat behovet av Visselblåsfunktion men med hänsyn till bolagets storlek och verksamhet har det inte ansetts nödvändigt. Inga incidenter har identifierats men i förebyggande syfte, i takt med att bolaget växer, utförs en obligatorisk utbildning inom etik för samtliga anställda som dokumenteras och följs upp av respektive chef.

En digitaliserad vardag

Den allmänna omställningen till ett mer digitaliserat dagligt arbete har inneburit en utmaning på flera plan under året. När möjligheterna att mötas fysiskt för projektgenomgångar, verksamhetsuppdateringar, omvärldsbevakning, platsbesök med mera har minskat, har allt högre krav ställts på kvalitén och effektiviteten i de alternativa mötesforumen.

Medarbetarna

Medarbetarnas närvaro och engagemang har alltid varit av största vikt för Vacses verksamhet och utveckling. Mötesförberedelser, tekniska förutsättningar, ergonomi och inte minst friskvård har därför fått en allt mer central roll i tankesättet. För att inte nämna social distansering och minskad smittspridning.

Digitala möten har inte begränsats till renodlad arbetsrelaterad verksamhet utan har också utnyttjats både socialt och i hälsosyfte. Det har fungerat utmärkt att samlas på avstånd för att genomföra såväl yoga-pass som ett gemensamt julfirande.

Personalstyrkan har under året ökat, från 13 till 14 anställda. Samtidigt hade vi under våren vår första praktikant från det så kallade Teknikspråget, något som visade sig mycket lyckat och som ligger helt i linje med Vacses långsiktiga mål om att vara med och utbilda unga människor inom bygg- och fastighetsbranschen.

Kompetensutveckling på högvarv

Under 2020 har utbudet av digitala seminarier, så kallade webinarier, ökat enormt. Det är något som Vacse alltid uppmuntrar medarbetarna att ta del av. Samma sak gäller för en mängd utbildningar, som gått över till digital form. Ett riskfritt och tidseffektivt sätt att uppnå både medarbetarnas individuella utvecklingsmål och företagets policy kring kompetensutveckling.

Vacses medarbetare har lagt totalt cirka 550 timmar på specifik kompetensutveckling och utbildningar under året, vilket ger ett snitt på över 40 timmar per medarbetare.

Incitamentsprogrammet – för att trygga framtiden

Incitamentsprogrammet och dess utformning har fortsatt visat sig vara en framgångsrik implementering. I takt med att ägarnas mål uppfylls ökar medarbetarnas trygghet och engagemang gentemot företaget och arbetsplatsen. Något som är oerhört viktigt när det kommer till att både säkerställa och att öka företagets kompetens på sikt.

Rätt kompetens, rätt utbildning och en grundtrygghet hos medarbetarna ger Vacse de förutsättningar och den långsiktighet som krävs för att skapa en hållbar portfölj och hållbara relationer till hyresgästerna.

Arbetsvillkor

Alla anställda har rätt till föreningsfrihet och Vacses ska respektera rättigheten för alla fackligt anslutna att förhandla kollektivt.

Anställda rekryteras och befordras uteslutande med sina kvalifikationer för arbetet som grund och utan hänsyn till ras, religion, ålder, nationellt ursprung, kön, sexuell läggning, politisk övertygelse, medlemskap i fackförening, civilstånd eller handikapp som inte hindrar arbetsuppgiften. Vid bolagets senaste rekryteringsprocess avkodades ansökningar avseende namn, ålder och kön.

Bolaget tolererar inga former av trakasserier eller våld på arbetsplatsen.

En anonym medarbetarenkät skickas ut till samtliga medarbetare årligen för att säkerhetsställa att missförhållanden inte finns eller som inte har rapporterats.

40

timmar kompetensutveckling per medarbetare

Bestyrkanderapport

Vår hållbarhetsredovisning har granskats av Grant Thornton som lämnat en bestyrkanderapport i enlighet med ISAE 3000
Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information

Rapporten finns att läsa under www.vacse.se/investerare/finansiella rapporter

CASE

IDEELLT ENGAGERADE FRIIDROTTSTRÄNARE

>> Daniel Bäckström, redovisningsansvarig på Vacse, är sedan sommaren 2020 ungdomstränare i friidrott för Åkersberga SK.

– Det är barn som är födda 2013–2014. Jag har en son som är född 2014 och när han ville prova friidrott så anmälde jag mitt intresse till klubben för att ställa upp som tränare. Jag själv höll på med friidrott när jag var yngre så jag tyckte var jättekul när han ville prova på", säger Daniel.

Gruppen körde igång efter sommaren, något försenat på grund av pandemin, med 22 barn som lektränar friidrott en timme per vecka på torsdagar. Det viktigaste som ledare och förälder är att entusiasmera.

– Vår målsättning är att alla ska tycka det är kul och komma tillbaka. Vi började med 22 barn och nästan alla har fortsatt i vår grupp, vilket är väldigt roligt. Träningen liknar mest lek för barnen, men de får med sig teknikträning på köpet", berättar han.

Utöver träningstillfällena går det åt tid till att planera träningarna. Föräldrarna som tillsammans leder träningsgruppen har dock fått en rutin på det.

– Vi delar upp arbetet så nu går det ganska snabbt. Men det är något man gör efter att barnen har gått och lagt sig typiskt sett", säger Daniel.

Själv tränar han fem dagar i veckan, vilket är en vana från uppväxten då han provade på alla möjliga idrotter. Det som dröjde sig kvar hela vägen upp i 20-årsåldern, då studierna tog vid, var dock friidrotten.

– Jag var medeldistansare, 800 och 1 500 meter", säger han.

Att träna regelbundet är något som gynnar arbetslivet. För Daniel som är redovisningsansvarig och mest sitter still om dagarna blir det extra viktigt för välmåendet, säger han. Och tävlingsinstinkten från idrotten har nog också hjälpt i karriären.

– Vad jag än gör, även om det är en stegtävling på jobbet, vill jag tävla. Jag är dock lite bättre förlorare nu än vad jag var när jag var yngre", skrattar han.

Vacse som arbetsgivare och arbetsplats är väldigt tillmötesgående när det kommer att ge utrymme för träning och ideella engagemang. Under pandemin har Daniel arbetat mycket hemifrån, vilket har förenklat logistiken på torsdagarna.

– Jag sparar två timmar varje dag i restid nu, men när jag är inne på kontoret så går jag vid 15.00 för att hinna. Alla försöker att undvika att lägga möten och sådant så att det krockar. Vi är en väldigt flexibel arbetsplats på det viset", säger Daniel.

Vacse som arbetsgivare och arbetsplats är väldigt tillmötesgående när det kommer att ge utrymme för träning och ideella engagemang.

Daniel Bäckström,
friidrottstränare och redovisningsansvarig på Vacse.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Vacse AB (publ), organisationsnummer 556788–5883, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2020.

Verksamheten

Vacse är ett fastighetsbolag inriktat på långsiktigt ägande av samhällsfastigheter med offentliga hyresgäster. Vacse ägs av sju svenska pensionsstiftelser och ägde per årsskiftet 17 fastigheter med ett marknadsvärde om cirka 7,2 mdkr. Bolaget har emitterat obligationer som är noterade på Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en fastighet tillträtts, den nyuppförda Björkö skola i Öckerö kommun från NCC. Vidare har mycket fokus lagts på färdigställandet av byggnationen av en ny tingsrätt i Sollentuna, projektet Färgskrapan. Domstolsverket tillträdde sina lokaler, motsvarande drygt 60 procent av ytan, den 15 september och övriga kontorsytor är framgångsrikt uthyrda till stabila parter, under långa hyresavtal och med goda hyresnivåer. Även utbyggnaden om cirka 3 000 kvm av Biblioteksdepån i Håbo har färdigställts och Kungliga biblioteket kunde påbörja sin 25-åriga hyresperiod i oktober 2020.

Covid-19 pandemins påverkan på verksamheten

Den pågående pandemins påverkan på Vacses affärsverksamhet har varit mycket begränsad. Inga hyresinbetalningar har försenats på grund av pandemin och inga hyresgäster har heller kontaktat Vacse med önskemål om hyresreduktioner, hyresanstånd eller likande. Vacses hyresflöden kommer i det närmaste i sin helhet från offentliga parter det vill säga stat, kommun eller region.

Vacses projektverksamhet har påverkats i så måtto att Domstolsverkets inflyttning i den nya domstolsbyggnaden i Sollentuna, kallat projekt Färgskrapan, senarelades med cirka två månader. Det som en konsekvens av att entreprenören Skanska under en kortare period bland annat hade svårt att bemanna projektet med utländsk arbetskraft via sina underentreprenörer. I övrigt har inte Vacse drabbats av några väsentliga förseningar eller fördyringar i sina projekt till följd av pandemin.

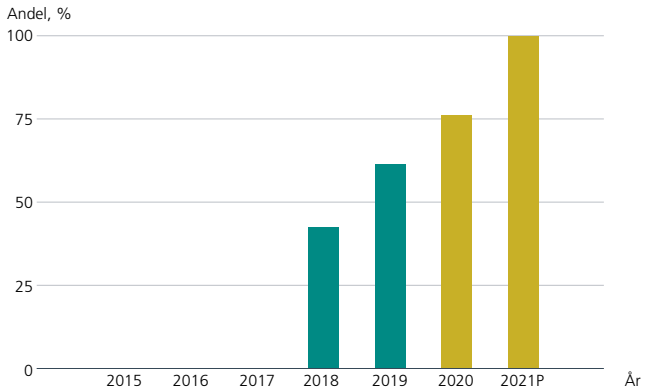
Kapitalmarknaden påverkades inledningsvis relativt kraftigt av pandemin, både vad gäller tillgången på kapital och priset därför. Vacse har inte haft några låne- eller obligationsförfall under perioden pandemin pågått och har därför inte haft någon direkt påverkan av de försämrade marknadsförutsättningarna. I syfte att trygga tillgången på kapital under en längre period har Vacse under kvartal två valt att förlänga ett säkerställt lån hos Nordea med 18 månader, till oktober 2022, samt att förlänga och utöka en revolverande kreditfacilitet hos Handelsbanken om 700 mkr till att löpa tre år med förlängningsoptioner om två gånger ett (1) år. Det betyder att alla låneförfall inklusive obligationer är säkrade fram till oktober 2022.

Hållbar utveckling

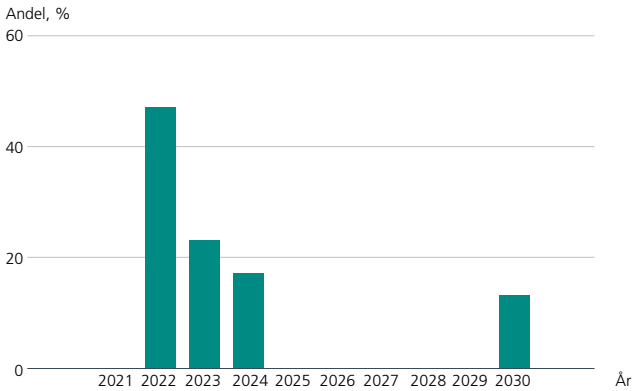
Som långsiktig ägare av samhällsfastigheter är hållbarhet en naturlig del av verksamheten. Miljöansvar har varit centralt inom Vacse sedan starten och moderbolaget är ISO 14001-certifierat sedan fyra år tillbaka. Under 2017 initierades också ett projekt med målet att miljöcertifiera samtliga fastigheter i koncernen. Vid årsskiftet var 85 procent av fastigheterna, mätt till ytan, certifierade.

Antalet anställda vid årets utgång uppgick till 13 personer (10), varav 47 procent kvinnor och 53 procent män.

Andel grön finansiering



Kapitalförfall



Finansiering

Att driva fastighetsbolag är kapitalintensivt till sin natur. En stabil och långsiktig finansiering är därför en del av Vacses kärna. Eget kapital utgör bas, vilket kompletteras med extern räntebärande finansiering i form av banklån och obligationer. Strukturen på låneportföljen ska kännetecknas av låg refinansieringsrisk, flexibilitet avseende räntebindning och säkerheter samt enkel administration.

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

Vacse har numer en uttalad strategi att vara en mer frekvent emittent än tidigare i kapitalmarknaden. Detta bland annat för att få en mer utjämnad förfallostruktur över tid, vilket även gäller för räntebindningen. Vacses övre gräns för möjlig belåningsgrad i finanspolicyn är ”att inte varaktigt överstiga 50 procent”.

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

Grön finansiering

Under våren 2018 tog Vacse, i samarbete med Handelsbanken, fram ett ramverk för grön finansiering. Det gröna ramverket möjliggör för Vacse att under det ordinarie MTN-programmet emittera gröna obligationer. Ramverket beskriver vilka hållbarhetskrav som ställs på fastigheter och projekt som kan finansieras med kapital från gröna obligationer. Ramverket har även granskats av det oberoende analysinstitutet Cicero med graderingen ”Medium Green”. Läs mer om Vacses hållbarhetsarbete och gröna obligationer på sid 32.

Under året har Vacse emitterat gröna obligationer om totalt 200 mkr med en löptid om drygt 3,5 år.

Av Vacses räntebärande skulder var 76 procent grön finansiering per årsskiftet. Alla Vacses utestående obligationer om 1,9 mdkr är emitterade under det gröna ramverket. I juli 2019 ingick Vacse avtal med Nordiska Investeringsbanken, NIB, om ett tioårigt säkerställt lån om 400 mkr med start i januari 2020. Lånet används för att delfinansiera förvärvet av Jordbruksverkets och Skogsstyrelsens huvudkontor i Jönköping och uppförandet av Färgskrapan i Sollentuna, norr om Stockholm. När byggnaderna står klara avses de certifieras enligt nivå Excellent i standarden BREEAM för miljövänliga byggnader.

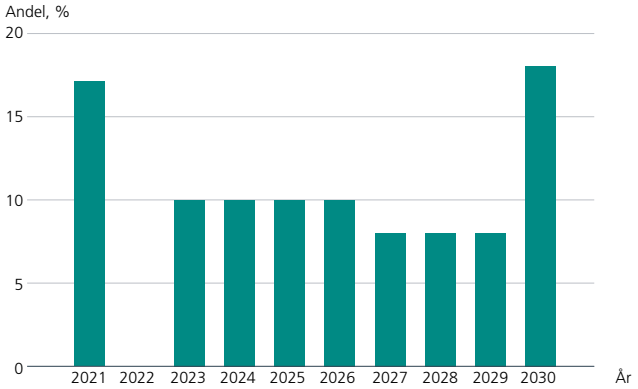
Under året ingicks också avtal med Nordea om förlängning med 18 månader av det befintliga säkerställda lånet hos dem från ett tidigare förfall i april 2021 till oktober 2022. Från och med förlängningstidpunkten är lånet grönt vilket innebär att all räntebärande finansiering i Vacse, i enlighet med tidigare kommunicerade mål, är grön från mitten av april 2021.

Vacse har även ersatt sin revolverande kreditfacilitet hos Handelsbanken under året med en ny med ett löftesbelopp om 700 mkr med löptid om 3 år med två förlängningsoptioner om ett år vardera. Ett utnyttjande av faciliteten kan göras grönt om likviden allokeras till kvalificerande tillgångar och ger då en lägre marginal än annars.

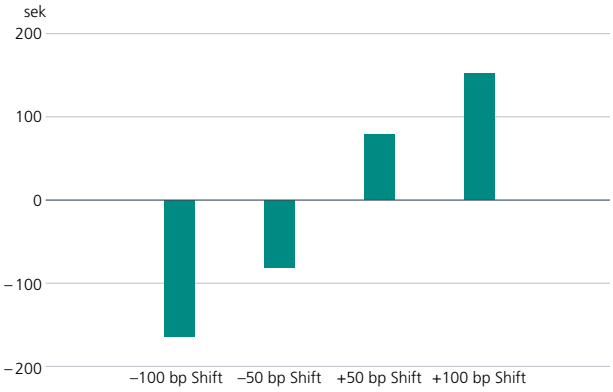
Eget kapital

Vacse finansieras av ägarna med eget kapital. Eget kapital uppgick den 31 december 2020 till 3 683 mkr (3 330).

Ränteförfall



Marknadsvärdeskänslightet, räntederivat



Räntebärande skulder

Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgick till 2 974 mkr (2 416), vilka utgörs av ett obligationslån med förfall i juni 2022 om 700 mkr, ett med förfall i september 2023 om 700 mkr och ett med förfall i juni 2024 om 500 mkr, samt två säkerställda lån. Ett om 709 mkr med förfall i oktober 2022 och ett om 365 mkr med förfall i januari 2030. Lånen är säkerställda med aktier i dotterbolag samt pantbrev. De kortfristiga räntebärande skulderna uppgick till 28 mkr (358) vilket utgörs av kortfristig del av den säkerställda skulden nämnd ovan.

Den 30 juni 2020 avslutade Vacse den tidigare revolverande kreditfaciliteten som tecknades i december 2017 om totalt 600 mkr och ersatte med en ny med ett löftesbelopp om 700 mkr med löptid om 3 år med två förlängningsoptioner om ett år vardera. Hela facilitetens kreditram är outnyttjad per 31 december.

Belåningsgraden i koncernen uppgick till 39 procent (41) och andel säkerställd skuld till 15 procent (16).

Per den 31 december uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 3,1 år (2,5) och räntebindningstiden till 5,3 år (4,5). Genomsnittlig ränta för perioden uppgick till 1,8 procent (2,0). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet ökar Vacses genomsnittliga upplåningsränta med 1,6 mkr.

Likvida medel

Koncernens likvida medel och finansiella placeringar uppgick per 31 december till 210 mkr (120). Utöver detta finns outnyttjade kreditfaciliteter om 700 mkr (150).

Räntederivatinstrument

För att uppnå finanspolicyns mål om minst 2 års räntebindning använder sig Vacse av ränteswappar. I samtliga fall innebärande byte av rörlig ränta mot fast som en försäkring för stigande marknadsräntor i framtiden. Derivaten omfattar 2 500 mkr (1 600) vid årets utgång och motparter är Nordea och Handelsbanken. Derivaten redovisas till verkligt värde och värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbara marknadsdata. Värdeförändringar redovisas över resultaträkningen. Återstående undervärde på derivat, 47 mkr (20), löses successivt upp och resultatförs fram till derivatens slutdatum. Vid förfallotidpunkten kommer värdet på derivaten att vara noll. Inga värdeförändringar på räntederivaten realiserades under 2020. Den orealiserade uppgick till –26 mkr (–10). Kupongräntan redovisas löpande inom räntenettot.

Kreditrating

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

I oktober 2020 höjde NCR nivån för Vacses rating från BBB+ ”Positive outlook” till A- ”Stable outlook”.

Den höjda ratingen medförde en substantiell, momentan sänkning av marginalerna på Vacses utestående obligationer och bedöms möjliggöra ännu fördelaktigare villkor vad gäller marginaler och löptider vid framtida finansieringar.

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

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

Stabil finansiell motpart

Vacse är ett bolag som bildats och existerar för att förvalta pensionskapital och generera en god avkastning med låg risk över lång tid. Det präglar verksamheten i många avseenden, bland annat i rollen som finansiell motpart. Ett antal karakteristika sörjer för att den bilden upprätthålls:

- Vacse ägs av långsiktigt pensionskapital med långa framtida åtaganden.
- En konservativ belåningsgrad kring 40 procent som enligt finanspolicyn inte varaktigt ska överstiga 50 procent.
- Vacse har en rating från Nordic Credit Rating med betyget A-
- Fastighetsportföljen präglas dessutom av moderna fastigheter av hög teknisk standard och långa hyreskontrakt med offentliga parter vilket innebär låg vakans- och kreditrisk. Den vägda, genomsnittliga återstående löptiden för hyreskontrakten är 10,8 år och endast 28 procent av hyresvärdet förfaller under de kommande fem åren.

”Our ’A-’ long-term issuer rating on Swedish property manager Vacse AB (publ) (Vacse) reflects the company’s strong portfolio of modern, tailor-made properties leased on long contracts to highly creditworthy public-sector authorities that are essential to Sweden’s public security. It is supported by Vacse’s strong financial position, low risk appetite, and relatively moderate leverage, as reflected in our adjusted loan to value (LTV) ratio of 40% and interest coverage ratio of 5.6x (as of 30 Jun. 2020). We consider Vacse’s approach to sustainability a supportive factor in our assessment of its property portfolio, primarily because government tenants tend to demand higher-than-average sustainability credentials as Sweden strives to meet its commitments to the Paris Agreement.”

NCR:s motivering i samband med den höjda ratingen för Vacse.

Nyckeltalet ”Finansiell samhällsfastighetskvot” har skapats för att förtydliga den sammanvägda styrkan i dessa parametrar. Ser man till den återstående löptiden i hyresavtalen och hur stor del av hyresintäkterna som kommer från offentlig sektor och ställer det i relation till Räntebärande nettoskuld /EBITDA erhålls en kvot som sätter styrkan och kvaliteten på det kontrakterade framtida hyresflödet i relation till skuldernas storlek. Vacses kvot är 1,1 räknat som genomsnittlig återstående löptid om 10,8 år och 99,1 procent offentliga hyresgäster samt Räntebärande nettoskuld/EBITDA om 9,4 gånger. Det visar styrkan hos Vacse som finansiell motpart då redan kontrakterade hyresflöden överstiger räntebärande skulder.

Skatt

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

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.

Årets aktuella skattekostnad uppgår till 1 mkr (0). Uppskjuten skattekostnad uppgår till 111 mkr (92).

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 26 mkr (24). Periodens resultat efter skatt uppgick till 80 mkr (–1). Resultatökningen förklaras framför allt av ökade utdelningar från dotterföretag.

Räntenettot består av ränteintäkter från dotterbolag om 69 mkr (67) samt externa räntekostnader om 51 mkr (42). Vacse AB är motpart i all extern finansiering.

Framtida utveckling

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

Händelser efter årets utgång

Vacse förvärvade en förskola i Hammarby sjöstad i Stockholm med tillträde i januari 2021. Förskolan hyrs av det av Stockholms stad ägda Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB. Återstående hyrestid är 9,6 år.

Under mars 2021 har Vacse emitterat gröna obligationer om 600 mkr med en löptid om 7 år. Erhållen likvid kommer primärt att användas till att finansiera tillträdet av den nyuppförda fastigheten i Jönköping, som är uthyrd till Jordbruksverket och Skogsstyrelsen, vilket är planerat till den 1 april 2021.

Styrelsen bedömer att utbrottet av Covid-19 skulle kunna få en negativ effekt på företagets resultat på nya året, men att styrelsen i dagsläget inte kan bedöma hur stor. Styrelsen följer utvecklingen och vidtar åtgärder för att begränsa effekten om så bedöms nödvändigt.

Vinstdisposition

Årsstämman har att behandla:	
Balanserade vinstmedel	1 875 810 344 kr
Årets resultat	79 694 382 kr
Summa	1 955 504 726 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:	
Utdelning till aktieägare, 100,00 kronor per aktie	100 000 000 kr
Överförs i ny räkning	1 855 504 726 kr
Summa	1 955 504 726 kr

Styrelsens redogörelse

Styrelsen lämnar följande yttrande enligt 18 kapitlet 4 § aktiebolagslagen (2005:551).

Bolagets resultat och ställning är god, vilket framgår av nedanstående resultat- och balansräkningar. Styrelsen bedömer att föreslagen utdelning har täckning i eget kapital och ligger inom ramen för bolagets utdelningspolicy. Koncernens likvida medel uppgår den 31 december 2020 till 209,9 mkr och koncernen förväntas under 2021 att generera ett positivt kassaflöde. Koncernens soliditet uppgår enligt årsredovisningen till 48,9 procent efter föreslagen utdelning. Soliditet och likviditet kommer även efter föreslagen utdelning att vara betryggande i relation till den bransch bolaget verkar inom, och bolaget antas kunna fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt. Beträffande bolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till årsredovisningens balans- och resultaträkningar, rapporter över totalresultat, kassaflödesanalyser och noter.

Styrelsens bedömning är att föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget, och övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i 17 kap 3 § andra och tredje stycket (försiktighetsregeln) i Aktiebolagslagen.

Hållbarhetsrapportering enligt 6 kap ÅRL

Bolaget överskrider inte storleksmässigt villkoren enligt ÅRL 6:10 och men har ändå valt att avge en hållbarhetsrapport. Bolaget har valt att upprätta rapporten skild från årsredovisningen i enlighet med ÅRL 6:11. Hållbarhetsrapportens omfattning enligt ÅRL 6:12 - 14, återfinns på sidan 22.

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	Beskrivning av risk/möjligheter	Hantering
HYRESINTÄKTER *– Kundförluster*	Uteblivna betalningar från kunder. Kundernas betalningsförmåga påverkas av deras stabilitet och det allmänna affärsklimatet.	I det närmaste hela Vacses hyresvärde härrör från hyresgäster inom stat, region och kommun. Dessa hyresgäster är skattefinansierade och har därför en mycket hög betalningsförmåga vilket medför att risken för kreditförluster är mycket låg.
HYRESINTÄKTER *– 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.	Vacses fastigheter är huvudsakligen belägna på orter med långsiktigt god efterfrågan av lokaler. Den genomsnittliga återstående löptiden i Vacses fastighetsportfölj är 10,8 år. Genom indexering av hyran kopplad till den årliga förändringen i Konsumentprisindex ges ett stabilt och förutsägbart framtida hyresflöde.
HYRESINTÄKTER *– Vakansrisk*	Respektive fastighet har som regel en enda hyresgäst. Om- och avflyttningar kan därför medföra särskilt stora kostnader för Vacse för lokalanpassning och väsentliga inkomstbortfall kan uppkomma under tiden för lokalanpassning eller vid svårigheter att finna nya hyresgäster.	Den återstående genomsnittliga löptiden i hyresavtalen är 10,8 år. Cirka 28 procent av Vacses hyresflöde kommer från avtal som förfaller inom fem år. Vacse har en jämn förfallostruktur över tiden och en god framförhållning för kommande förfall av hyresavtal. Vacse kan därför anpassa lokalerna till annan verksamhet om efterfrågan skulle förändras varför risken för långsiktiga vakanser är begränsad. Vidare präglas Vacses fastighetsförvaltning av en nära och tät dialog med hyresgästerna för att löpande kunna anpassa lokalerna efter deras förändrade behov. Att vid var tidpunkt tillhandahålla effektiva och ändamålsenliga lokaler minskar risken för avflyttningar och därmed framtida vakanser.

Verksamhetsrisker *forts.*

Risk	Beskrivning av risk/möjligheter	Hantering
FASTIGHETSKOSTNADER	Kostnader för drift och underhåll kan vara antingen förutsedda eller oförutsedda. All fastighetsskötsel av koncernens fastigheter utförs av externa parter. Vissa avtal har mycket långa löptider medan andra är föremål för regelbundna omförhandlingar varvid Vacses kostnader för skötsel kan öka. Driftskostnader läggs till viss del ut på hyresgästerna. För Vacses del utgörs driftskostnaderna främst av kostnader för energi. Kostnader för värme och el har störst resultatpåverkan. Priset på el styrs av utbud och efterfrågan på den öppna elmarknaden vilket kan leda till ökade elkostnader för Vacse.	Kostnader för medieförbrukning såsom el och uppvärmning debiteras oftast hyresgästerna. Vacse arbetar med att minska energianvändningen och genomför upphandlingar i syfte att begränsa kostnadsökningar. Oförutsedda skador och reparationer kan påverka resultatet negativt och förebyggs genom ett proaktivt och strukturerat underhållsarbete.
TRANSAKTIONER	Fastighetsförvärv är en del av 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 besiktning och analys av fastigheten och, vid indirekta förvärv via bolag, av det fastighetsägande bolaget med hjälp av interna och externa specialister. Riskerna vid försäljningar reduceras genom att begränsa lämnade garantier både i tid och till belopp samt att ha en god kännedom om den sålda fastighetens status och skick.
PROJEKTUTVECKLING	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.

Verksamhetsrisker *forts.*

Risk	Beskrivning av risk/möjligheter	Hantering
FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRING	Vacse redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde enligt redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar deras bedömda marknadsvärde. Detta innebär att förändrade marknadsvärden på koncernens fastigheter kommer att påverka dess resultat- och balansräkning. Värdet påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom vakansgrad, hyresnivåer, drift- och underhållskostnader, 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 en extern, auktoriserad fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut som utför en fullständig värdering av Vacses fastighetsbestånd två gånger per år, kvartal två och fyra. Övriga kvartal sker interna värdebedömningar som, om väsentligt förändrade parametrar framkommer, kompletteras med externa värderingar av hela eller delar av beståndet.
MILJÖ	En fastighet påverkar miljön vid dess uppförande, löpande skötsel och den verksamhet som bedrivs på den. Enligt miljöbalken har den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till en förorening ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller borde känt till föroreningen, ansvarig för efterbehandlingen. Detta innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Vacse för att ställa fastigheter i sådant skick som följer av miljöbalken.	Vacse arbetar med miljöanpassade materialval och en säker kemikalie- och avfallshantering. Förvärv av fastigheter föregås alltid av miljöutredningar för att klargöra fastigheternas miljöstatus. På så sätt minimerar Vacse risken att förvärva fastigheter med någon form av okänd miljöskuld. Vacse arbetar aktivt med att minimera dess miljöpåverkan och är certifierade för miljöledning enligt ISO 14001 och har initierat ett projekt med målsättning att miljöcertifiera hela fastighetsportföljen. Vidare följer Vacse gällande regelverk beträffande fastighetsägarens ansvar för miljöpåverkan från fastighetsdriften.
ÖVRIGA VERKSAMHETSRISKER	Övriga risker är förknippade med bolagets administrativa processer, personal samt lagändringar och myndighetsbeslut. Administrativa risker är kopplade till de processer och rutiner som finns i bolaget. Olika IT-stöd och system finns för att stödja processer och rutiner. Även i IT-miljön kan risker uppstå. Att inte kunna attrahera och behålla kvalificerad och kompetent personal är en annan risk. Lagändringar och nya myndighetsbeslut kan få stor påverkan på bolagets resultat och ställning. Det kan till exempel gälla förändringar av fastighetsskatt, 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	Beskrivning av risk/möjligheter	Hantering
FINANSIERING	Vacses största finansiella risk är att inte ha tillgång till finansiering vid en given tidpunkt. Vacse är beroende av möjligheten att kunna refinansiera existerande skuld när den förfaller till betalning samt att kunna anskaffa kapital vid exempelvis fastighetsförvärv. Möjligheten till att erhålla finansiering är beroende av den allmänna tillgången till kapital och Vacses finansiella situation.	Vacse eftersträvar att ha en låg andel kortfristig räntebärande finansiering i syfte att minimera bolagets refinansieringsrisk. Vacse begränsar risken genom att avtala om viss förutbestämd löptid i samband med nyupplåning. Vacse strävar även efter att refinansiera de långfristiga räntebärande skulderna i god tid före förfall. Sammantaget bedöms detta arbetssätt effektivt begränsa risken att inte kunna finansiera framtida låneförfall. För att minska finansieringsrisken har Vacse en revolverande kreditfacilitet om 700 mkr som per balansdagen är helt outnyttjad. I tillägg har Vacse förlängt ett säkerställt lån med 18 månader och har därmed inget refinansieringsbehov före juni 2022.
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. Vidare eftersträvas 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 mycket 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 700 mkr som per balansdagen var helt outnyttjad del samt 210 mkr i likvida medel.

Bolagsstyrningsrapport

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

Principer för bolagsstyrning

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

Bolagsordning

Bolagsordningen tillsammans med gällande lagar och befintligt aktieägaravtal reglerar verksamheten och styrningen för bolaget. 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 49.

Aktieägarnas rösträtt

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

Bemyndiganden till styrelsen om aktier i bolaget

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

Bolagsstämma

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Vid bolagsstämman ges samtliga aktieägare möjlighet att utöva det inflytande över bolaget som deras respektive aktieinnehav representerar. Årsstämman 2020 hölls den 13 maj i bolagets lokaler på Kungsgatan 26 i Stockholm. Samtliga aktieägare var representerade, därutöver närvarade styrelsens ordförande Daniel Jönsson, bolagets revisor Mikael Östblom samt bolagets ledning. Utöver obligatoriska ärenden som anges i bolagsordningen fattades beslut om:

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

Årsstämma 2021 kommer att hållas den 12 maj 2021 kl 10:00.

Styrelsen

Styrelsen bestod per den 31 december av åtta ledamöter, listade under ”Styrelse och revisorer” på sid 48. Styrelsens uppgift är att ansvara för bolagets organisation och förvaltning, 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 2020 har styrelsemötena bland annat behandlat affärsläget, strategier, ekonomisk rapportering samt finansierings- och investeringsbeslut. 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. Under året har utskottet bestått av Gustav Karner och Joakim Alpsten som från årsstämman ersattes av Martin Ros. 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 Magnus Jarlén.

Ersättningsutskott

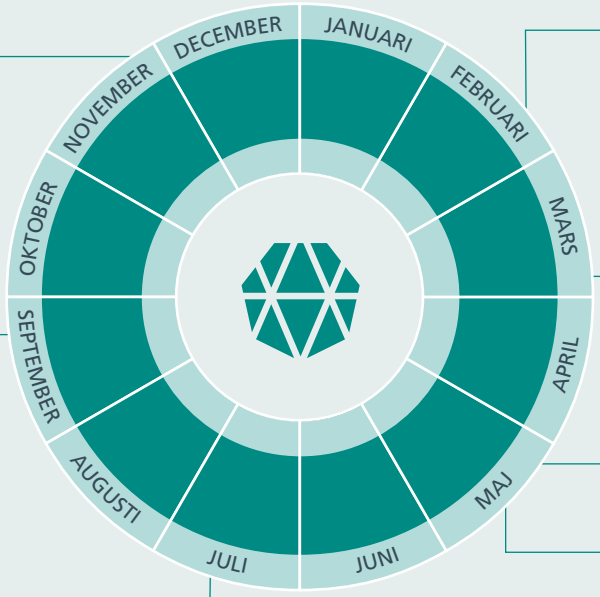
Ersättningsutskottet ska verka för att ersättning och andra anställningsvillkor till personalen inte strider mot av styrelsen fastställda riktlinjer samt att löner och andra ersättningar inom bolaget är marknadsmässiga och konkurrenskraftiga. Ersättningsutskottet ska till styrelsen ge förslag rörande anställningsvillkor för VD, principer för villkor avseende personal som direktrapporterar till VD samt ärenden av principiell karaktär rörande pensioner, löner, avgångsvederlag, arvoden och förmåner. Ersättningsutskottet har under året haft ett möte.

Per 31 december 2020 ingick Daniel Jönsson (utskottets ordförande), Per Erik Högblom och Niclas Lemne 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.

Styrelsens arbete



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

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

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

MAJ
KONSTITUERANDE MÖTE
- Styrelsens arbetsordning
- Styrelseutskott
- Firmateckning, besluts- & attesträtt
- Uppdatera policys

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

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

JULI
- Halvårsrapport

Revisorer

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

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

Intern kontroll

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

Kriminalvården

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:

Från vänster till höger:
Niclas Lemne Skanska Trean Allmän Pensionsstiftelse, Frans Kempe, Stora Ensos Svenska Gemensamma Pensionsstiftelse, Gustav Karner Apoteket AB:s Pensionsstiftelse, Fredrik Gunnard Atlas Copco-Gruppens Gemensamma Pensionsstiftelse, Per Erik Högblom Sandviks Pensionsstiftelse i Sverige, Daniel Jönsson ordförande, Real Advokatbyrå AB, Amir El Sayed Ericsson Pensionsstiftelse (A), Magnus Jarlén Volvo Pensionsstiftelse

Revisorer

Grant Thornton Sweden AB med Mikael Östblom som huvudansvarig revisor.

Ledning

Vacses ledningsgrupp består av finanschefen Henrik Molin, fastighetschefen Sara Jägermo och VD Fredrik Linderborg. 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 cirka 69 mdkr. Tillsammans har ägarna tillskjutit aktiekapital och aktieägartillskott om cirka 1 760 mkr. Bolaget har följande ägarbild:

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

Koncernens resultaträkning

BELOPP I TKR	NOT	2020	2019
Hyresintäkter	3	383 893	368 688
Fastighetskostnader	4, 6	–62 966	–63 168
Driftöverskott		**320 927**	**305 520**
Central administration	2, 5, 6, 7	–24 709	–23 510
Räntenetto	8		
Finansiella intäkter		10	136
Externa räntekostnader och liknande poster		–52 958	–55 408
Förvaltningsresultat		**243 269**	**226 737**
Värdeförändringar			
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	10	318 165	179 239
Räntederivat, orealiserat	14	–26 484	–10 670
Resultat före skatt		**534 950**	**395 306**
Skatt	9	–111 660	–92 214
Årets resultat		**423 290**	**303 092**

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Kommentarer koncernens resultaträkning:

Resultat

Förvaltningsresultatet för året ökade med 7,3 procent och uppgick till 243,3 mkr (226,7). Resultat efter skatt uppgick till 423,3 mkr (303,1). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 318,2 mkr (179,2) samt orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat om –26,5 mkr (–10,7).

Hyresintäkter

Hyresintäkter ökade med 4,1 procent till 383,9 mkr (368,7). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 100 procent (100) vid årets utgång. Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 16,3 mkr (17,9).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under året till 63,0 mkr (63,2). Driftöverskottet uppgick till 320,9 mkr (305,5), vilket innebär en överskottsgrad om 84 procent (83). Driftkostnaderna minskade med 1,3 procent och uppgick till 50,0 mkr (50,6). Minskningen beror delvis på en vidarefakturerad engångspost under 2019. Övriga fastighetskostnader såsom uppvärmning och snöröjning minskade vilket främst beror på driftsoptimeringar och den milda vintern. Driftnettot i befintligt bestånd är fortsatt starkt.

Centrala kostnader

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick under året till 24,7 mkr (23,5). Antalet anställda per 31 december uppgick till 13 personer (10).

Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot under året uppgick till –52,9 mkr (-55,3). Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till –26,5 mkr (–10,7). Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

Skatt

Bolaget redovisade för året en skattekostnad om 111,7 mkr (92,2) varav 110,4 mkr (91,9) avser uppskjuten skatt. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 516,5 mkr (406,0). Ökningen av skulden förklaras främst av stigande marknadsvärden samt sjunkande skattemässigt värde i fastighetsbeståndet och de därtill kopplade temporära skillnaderna.

Koncernens balansräkning

BELOPP I TKR	NOT	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	7 167 000	6 521 904
Övriga materiella anläggningstillgångar	11	1 858	2 122
Nyttjanderätt, leasingavtal	7	2 031	3 261
Finansiella anläggningstillgångar	12	1 369	1 295
Summa anläggningstillgångar		**7 172 258**	**6 528 582**
Omsättningstillgångar	14		
Kundfordringar		1 335	118
Skattefordran		6 198	9 532
Övriga fordringar		14 520	26 498
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 976	17 515
Likvida medel		209 947	119 804
Summa omsättningstillgångar		**258 976**	**173 467**
SUMMA TILLGÅNGAR		**7 431 234**	**6 702 049**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Aktiekapital		5 000	5 000
Övrigt tillskjutet kapital		1 759 000	1 759 000
Balanserat resultat inklusive årets resultat		1 919 030	1 565 741
Summa eget kapital		**3 683 030**	**3 329 741**
Långfristiga skulder	14		
Uppskjutna skatteskulder	9	516 527	406 104
Övriga avsättningar	13	1 369	1 295
Räntebärande skulder	16	2 973 750	2 416 250
Räntederivat	14	46 466	19 982
Leasingskuld	7	399	1 462
Summa långfristiga skulder		**3 538 511**	**2 845 093**
Kortfristiga skulder	14		
Räntebärande skulder	16	27 500	357 500
Leverantörsskulder		5 614	17 086
Övriga skulder		4 038	17 155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	172 541	135 474
Summa kortfristiga skulder		**209 693**	**527 215**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**7 431 234**	**6 702 049**

Kommentarer koncernens balansräkning:

Koncernen ägde per 31 december 17 (15) förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 173,1 tkvm (152,3) och till ett bedömt marknadsvärde om 7 167,0 mkr (6 521,9). Under december månad tillträdde Vacse den nyuppförda fastigheten för Björkö skola, Björkö 1:313, fastigheten ligger i Öckerö kommun. Under året har fastigheten Tabellen 7 färdigställts och därmed marknadsvärderats. Värdeförändringen på 143 mkr ingår i omvärderingen ovan.

Övriga fordringar avser till stor del fordran avseende moms 5,3 mkr och aktuellt saldo på skattekontot 5,8 mkr.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter avser bland annat förutbetalda finansieringskostnader 6,7 mkr, hyresrabatter 7 mkr samt förutbetalda entreprenadkostnader 4,4 mkr.

Eget kapital ökade med 353,3 mkr. Ökningen är hänförlig till ett starkt resultat om 423,3 mkr minskat med lämnad utdelning om 70 mkr.

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

De räntebärande skulderna ökade till 3 001,2 mkr (2 773,7). Under året har Vacse emitterat gröna obligationer om 200 mkr. Totalt har Vacse utestående obligationer om 1 900 mkr (1 700) med förfall från juni 2022 till juni 2024. Samtliga obligationer är gröna och noterade på Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List. I januari erhöll Vacse lånelikvid om 400 mkr enligt ett tidigare ingånget avtal med Nordic Investment Bank. Den utnyttjade revolverande kreditfaciliteten om 350 mkr amorterades i januari. Bland långfristiga skulder ingår leasingskulder med 0,4 mkr (1,5).

Belåningsgraden i koncernen uppgick till 39 procent (41) och andel säkerställd skuld till 14,8 procent (16,0).

För att uppnå finanspolicyns räntebindningsmål används räntederivatinstument. I koncernen redovisas derivat löpande till verkligt värde med värdeförändringen i resultaträkningen. Återstående undervärde på derivat, 46,5 mkr (20,0), löses successivt upp och resultatförs fram till derivatens slutdatum. Vid förfallotidpunkten kommer värdet på derivaten att vara noll. Kupongräntan redovisas löpande i räntenettot.

I övriga skulder ingår kortfristig del av leasingskulder med 1,3 mkr (1,6).

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter innehåller framförallt förutbetalda hyresintäkter samt upplupna räntekostnader.

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

BELOPP I TKR	AKTIEKAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	BALANSERADE VINSTMEDEL INKL. ÅRETS RESULTAT	TOTALT EGET KAPITAL
Ingående balans per 1 januari 2019	**5 000**	**1 759 000**	**1 332 486**	**3 096 486**
Justering vid övergång till IFRS 16			163	163
Justerad ingående balans per 1 januari 2019	**5 000**	**1 759 000**	**1 332 649**	**3 096 649**
Utdelning, 70 kr/aktie			–70 000	–70 000
Årets resultat			303 092	303 092
Utgående balans per 31 december 2019	**5 000**	**1 759 000**	**1 565 741**	**3 329 741**
Ingående balans per 1 januari 2020	**5 000**	**1 759 000**	**1 565 741**	**3 329 741**
Utdelning, 70 kr/aktie			–70 000	–70 000
Årets resultat			423 290	423 290
Utgående balans per 31 december 2020	**5 000**	**1 759 000**	**1 919 030**	**3 683 030**

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Koncernens rapport över kassaflödet

BELOPP I TKR	NOT	2020	2019
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		534 950	395 306
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar på inventarier		1 819	1 769
Marknadsvärdeförändring fastigheter	10	–318 165	–179 240
Marknadsvärdeförändring finansiella instrument	14	26 484	10 670
Övrigt		–4	–117
Erhållen/betald skatt		2 025	–867
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**247 109**	**227 521**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Ökning(–)/minskning(+) av kortfristiga fordringar		4 678	–16 015
Ökning(+)/minskning(–) av kortfristiga skulder		962	17 127
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**252 749**	**228 633**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	10	–122 061	–130 123
Investeringar i befintliga fastigheter	10	–197 722	–264 825
Kassaflöde från Investeringsverksamheten		**–319 783**	**–394 948**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	16		
Upptagna lån		600 000	950 000
Amorterade lån		–372 823	–781 898
Lämnad utdelning		–70 000	–70 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**157 177**	**98 102**
Totalt kassaflöde		**90 143**	**–68 213**
Ingående likvida medel		119 804	188 017
Utgående likvida medel		209 947	119 804

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 252,7 mkr (228,6).

Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med –319,8 mkr (–394,9). Förvärvet av fastigheten Björkö 1:313 i Öckerö kommun har belastat kassaflöde med –122,1 mkr. Under året färdigställdes byggnationen av ”projekt Färgskrapan” i Sollentuna vilket har påverkat kassaflödet med –128,8 mkr (–218,1). Utbyggnaden av Biblioteksdepån i Håbo färdigställdes i oktober 2020 vilket medfört ett negativ kassaflöde om 47,2 mkr.

Finansieringsverksamheten har förbättrat kassaflödet med 157,2 mkr (98,1). Vacse har emitterat Gröna obligationer till ett värde av 200 mkr under sitt MTN-program. Det nyupptagna lånet hos Nordic Investment Bank, NIB har förbättrat kassaflödet med 385 mkr. Den under 2019 utnyttjade revolverande kreditfaciliteten om 350 mkr har amorterats.

Totalt uppgår årets kassaflöde till 90,1 mkr (–68,2).

Erlagda räntor under året uppgick till 51 373 tkr (57 148) och erhållna räntor till 9 tkr (128).

Moderbolagets resultaträkning

BELOPP I TKR	NOT	2020	2019
Intäkter	3	**25 962**	**24 238**
Rörelsekostnader			
Personalkostnader	2	–18 230	–15 175
Övriga externa kostnader	5	–9 714	–9 908
Avskrivning inventarier	11	–210	–226
Rörelseresultat		**–2 192**	**–1 071**
Finansiella intäkter och kostnader	8		
Resultat från andelar i koncernföretag		52 500	–69 500
Ränteintäkter och liknande resultatposter		69 425	67 045
Räntekostnader och liknande resultatposter		–41 869	–42 279
Resultat efter finansiella poster		**77 864**	**–45 805**
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		1 830	56 148
Resultat före skatt		**79 694**	**10 343**
Skatt	9	–	–11 526
Årets resultat		**79 694**	**–1 183**

Moderbolagets balansräkning

BELOPP I TKR	NOT	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	11	199	410
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag	20	1 184 471	1 184 471
Fordringar hos koncernföretag	21	3 684 951	3 516 780
Andra långfristiga fordringar	12	1 369	1 295
Summa anläggningstillgångar		**4 870 991**	**4 702 956**
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar		—	401
Skattefordringar		4 154	4 154
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 873	6 836
Likvida medel		209 947	119 804
Summa omsättningstillgångar		**222 974**	**131 195**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 093 965**	**4 834 151**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (1 000 000 aktier à 5 kr)		5 000	5 000
Uppskrivningsfond		36 000	36 000
Summa bundet eget kapital		**41 000**	**41 000**
Fritt eget kapital			
Övrigt tillskjutet kapital		1 759 000	1 759 000
Balanserat resultat		116 811	187 993
Årets resultat		79 694	–1 183
Summa fritt eget kapital		**1 955 505**	**1 945 810**
Summa eget kapital		**1 996 505**	**1 986 810**
Långfristiga skulder			
Övriga avsättningar	13	1 369	1 295
Räntebärande skulder	16	2 973 750	2 416 250
Skulder till koncernföretag	21	76 681	60 125
Summa långfristiga skulder		**3 051 800**	**2 477 670**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	16	27 500	357 500
Leverantörsskuld		179	689
Övriga skulder		2 506	2 117
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	15 475	9 365
Summa kortfristiga skulder		**45 660**	**369 671**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 093 965**	**4 834 151**

Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

BELOPP I TKR	AKTIEKAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	BALANSERADE VINSTMEDEL INKL. ÅRETS RESULTAT	TOTALT EGET KAPITAL
Ingående balans per 1 januari 2019	**5 000**	**36 000**	**2 016 993**	**2 057 993**
Utdelning, 70 kr/aktie			–70 000	–70 000
Årets resultat			–1 183	–1 183
Utgående balans per 31 december 2019	**5 000**	**36 000**	**1 945 810**	**1 986 810**
Ingående balans per 1 januari 2020	**5 000**	**36 000**	**1 945 810**	**1 986 810**
Utdelning, 70 kr/aktie			–70 000	–70 000
Årets resultat			79 694	79 694
Utgående balans per 31 december 2020	**5 000**	**36 000**	**1 955 505**	**1 996 505**

Moderbolagets kassaflödesanalys

BELOPP I TKR	NOT	2020	2019
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner		77 864	–45 805
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar på inventarier	11	211	226
Nedskrivning av aktier i dotterbolag		—	44 000
Betald skatt		—	–495
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**78 075**	**–2 074**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Ökning(–)/minskning(+) av kortfristiga fordringar		–1 636	212 919
Ökning(+)/minskning(–) av kortfristiga skulder		22 545	–106 322
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**98 984**	**104 523**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förändring av långfristiga fordringar		–168 171	–328 614
Kassaflöde från Investeringsverksamheten		**–168 171**	**–328 614**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	16		
Upptagna lån		600 000	950 231
Amorterade lån		–372 500	–780 500
Erhållna koncernbidrag		1 830	56 148
Lämnad utdelning		–70 000	–70 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**159 330**	**155 879**
Totalt kassaflöde		**90 143**	**–68 212**
Ingående likvida medel		119 804	188 017
Utgående likvida medel		209 947	119 804

Noter

NOT 1 Redovisningsprinciper

Allmänt och koncernen

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

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

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Vacse AB och de företag över vilka moderföretaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande (dotterföretag). Bestämmande inflytande föreligger om moderföretaget har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen. Vid bedömning om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigade aktier samt om de factokontroll 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 2020 och framåt

Från och med 2020 har IASB intagit en förändring avseende IFRS 3.

Förändringen behandlar gränsdragningen mellan rörelse- och tillgångsförvärv genom att en ny definition av rörelse intagits. Den nya definitionen medför att om aktierna vid ett företagsförvärv i allt väsentligt är hänförligt till de förvärvade fastigheternas marknadsvärde utgör förvärvet ett så kallat tillgångsförvärv. Förändringen och definitionen överensstämmer med Vacses nuvarande hantering av förvärv och har inte gett några väsentliga effekter på Vacses resultat eller finansiella ställning

Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalande har inte påverkat Vacses resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Nya standarder vilka träder i kraft 2021

Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalande från IFRS Interpretations Committee bedöms förnärvarande inte påverka Vacses resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Fastställelse av årsredovisning

Årsredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 31 mars 2021. Resultat- och balansräkningarna kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 12 maj 2021. Bolagets aktieägare har beslutat att hålla redovisningshandlingar och revisionsberättelse tillgängliga för aktieägarna fyra veckor före årsstämman 2021.

Betydande bedömningar och uppskattningar

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

Några viktiga redovisningsmässiga uppskattningar och bedömningar som gjorts vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

Förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter har uppskattningar och antaganden stor påverkan på koncernens redovisade resultat och ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10 procent. Information om viktiga antaganden och bedömningar som gjorts framgår av not 10.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Förvärv av bolag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. Se ytterligare information i avsnittet Förvärv nedan.

Uppskjutna skatter

Förändringar i skattelagstiftningen och förändrad praxis vid tolkningen av skattelagarna kan väsentligt påverka storleken av redovisade uppskjutna skatter. För mer information om skatter se avsnitt Skatt nedan samt not 9.

Förvaltningsfastigheter

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av avkastningskrav. Vacse inhämtar oberoende värderingar av samtliga fastigheter två kvartal per år, kvartal två och fyra. Övriga kvartal sker interna värdebedömningar som, om väsentligt förändrade parametrar framkommer, kompletteras med externa värderingar av hela eller delar av beståndet. För att avspegla osäkerheten i gjorda antaganden har en känslighetsanalys upprättats som framgår av not 10. Förändringar i omvärlden kan medföra att antagande som gjorts av företagsledningen måste omprövas.

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

Klassificering

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

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

Förvärv

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

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. Intäkterna fördelas på hyresintäkter och serviceintäkter. I hyresintäkter ingår sedvanlig utdebiterad hyra inkl index samt tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt. I serviceintäkter ingår all annan tilläggsdebitering såsom värme, kyla, vatten mm. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Hyresintäkter från förvärvade fastigheter redovisas från och med tillträdesdagen.

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

Intäkter från fastighetsförsäljningar

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

Utdelning och finansiella intäkter

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

Kostnader

Fastighetskostnader

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

Central administration

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

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader består av räntekostnader på lån och andra kostnader som uppkommer då pengar lånas. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som värdehöjande fastighetsinvestering. Låneutgifter redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Räntekostnader inkluderar även kostnader för ränte-derivatavtal och betalningsströmmar från dessa avtal resultatförs i den period de avser. Finansnettot påverkas ej av marknadsvärdering av ingångna räntederivatavtal vilka istället redovisas som värdeförändringar under särskild rubrik.

Ersättningar till anställda

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

Skatt

Årets skattekostnad omfattar aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt beräknas utifrån gällande skattesats. För år 2020 är den aktuella skattesatsen 21,4%. Uppskjuten skatt beräknas utifrån den lägre skattesats om 20,6% som gäller från och med 2021.

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.

Forts not 1

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.

Pågående nyanläggningar

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

Verkligt värde för pågående nyanläggning bedöms utifrån det lägsta av:
- verkligt värde för byggrätten för marken med eventuell befintlig byggnad vid värdetidpunkten, med tillägg för nedlagda kostnader och
- verkligt värde för fastigheten i färdigt skick med avdrag för kvarstående investeringar för att färdigställa projektet.

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

Verkligt värde

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40 och samtliga fastigheter är per 31 december 2020 värderade av oberoende värderingsinstitut. För ytterligare information om värderingarna se not 10.

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

Indata för värdering till verkligt värde

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

Leasingavtal

Koncernens samtliga hyresavtal för uthyrning av lokaler är klassificerade som operationella leasingavtal med koncernen som leasegivare. Hyresintäkterna periodiseras linjärt i enlighet med IFRS 16 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. I och med övergången till IFRS 16 redovisar leasetagaren tillgångar och skulder hänförliga till leasingavtalen i balansräkningen.

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
- Förbättringsutgift på annans fastighet 20 år

Bedömda nyttjandeperioder, restvärden och avskrivningsmetoder omprövas minst i slutet av varje räkenskapsperiod, effekten av eventuella ändringar i bedömningar redovisas 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 balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld eller en del av en finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

Vid varje balansdag utvärderar bolaget om det föreligger indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. Exempelvis om en motpart fått en väsentligt försämrad finansiell ställning.

Finansiella instrument som inte är derivat redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader. Detta gäller alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultatet, vilka redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen bland annat på grundval av Vacses affärsmodell för förvaltningen av den finansiella tillgången och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena från den finansiella tillgången. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället såsom beskrivs nedan.

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

Vid den initiala redovisningen kategoriseras finansiella tillgångar och skulder i olika värderingskategorier. Koncernen använder följande värderingskategorier:
- Verkligt värde via resultaträkningen
- Upplupet anskaffningsvärde
- Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet

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

Derivatinstrument redovisas initialt till verkligt värde per 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.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar som inte är derivat och som har fastställda eller fastställbara betalningar och ej är noterade på en aktiv marknad, redovisas som fordringar. Samtliga finansiella tillgångar innehas inom ramen för Vacses affärsmodell vars mål är att inneha de finansiella tillgångarna och inkassera avtalsenliga kassaflöden, och avtalsvillkoren för de finansiella tillgångarna ger upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Fordringarna redovisas därmed till upplupet anskaffningsvärde. I koncernen finns kundfordringar och övriga fordringar. Fordringarna har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta dvs efter eventuella avdrag för osäkra fordringar. Koncernen har en nedskrivningsmodell som baseras på förväntade kreditförluster. I modellen görs löpande en bedömning av kreditreserveringar baserat på historik, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida förutsättningar.

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

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Lån samt övriga finansiella skulder, t.ex. leverantörsskulder, ingår i kategori Övriga skulder. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas löptid är kort, varför skulderna redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Räntebärande banklån, checkräkningskrediter och andra lån kategoriseras som ”Övriga finansiella skulder” och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och lånets återbetalningsbelopp periodiseras över lånets löptid enligt effektivräntemetoden och redovisas i resultaträkningen som räntekostnad.

Kassaflöde

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

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

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

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

Dotterföretag

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

Leasingavtal

För de leasingavtal där moderbolaget är leasetagare kostnadsförs samtliga leasingavgifter linjärt över leasingperioden såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar moderbolagets ekonomiska nytta över tiden.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om verkligt värde för finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderbolaget som juridisk person.

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

Forts not 1

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsräntan när 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 enligt IFRS 9. Lättnadsregeln avser finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterföretag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Koncernbidrag

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

Förvaltningsarvode

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

Nya och ändrade standarder som ännu inte trätt i kraft

Kommande standarder bedöms inte få väsentlig effekt på moderbolagets ställning eller resultat.

Not 2 Uppgifter om personal samt ersättning till styrelse

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

MEDELANTALET ANSTÄLLDA, MODERBOLAGET TILLIKA KONCERNEN	2020	2019
Ledande befattningshavare	3	3
– varav kvinnor	1	1
Övriga anställda	10	7
– varav kvinnor	6	4
	13	**10**

BELOPP I TKR		2019
Löner och andra ersättningar		
Arvode till styrelsens ordförande	200	200
Arvoden till övriga styrelseledamöter	—	—
Ersättning och förmåner till verkställande direktör	2 472	2 066
Ersättning och förmåner till övriga ledande befattningshavare	3 079	3 000
Ersättning och förmåner till övriga anställda	7 279	5 106
Totalt	**13 030**	**10 372**
Sociala kostnader inklusive löneskatt		
Styrelsens ordförande	63	63
Övriga ledamöter	—	—
Verkställande direktör	930	839
Övriga ledande befattningshavare	1 136	1 093
Övriga anställda	2 223	1 812
Totalt	**4 352**	**3 807**
Pensionskostnader		
Verkställande direktör[1)]	545	782
Övriga ledande befattningshavare	853	621
Övriga anställda	688	673
Totalt	**2 086**	**2 076**

1) I pensionskostnaderna ingår premier om 89 tkr (317) avseende direktpension vilken är kopplad till en kapitalförsäkring, se vidare not 12 och not 13.

NOT 3 Hyresintäkter

AVTALADE FRAMTIDA HYRESINTÄKTER, BELOPP I MKR	2020	2019
Avtalade hyresintäkter, inom 1 år	441	388
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 5 år	1 629	1 660
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	2 666	2 830
Summa	**4 736**	**4 878**

FÖRFALLOSTRUKTUR KONTRAKTERAD HYRA	2021	2022	2023	2024	2025	2026+	SUMMA
Årshyra, mkr	4	15	1	65	35	305	425
Andel, %	1%	4%	0%	15%	8%	72%	100%
Tkvm	6	6	1	29	18	113	173

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal.

Förfallostrukturen avseende hyreskontrakten framgår av tabellen ovan. Koncernen har kommersiella hyresavtal avseende beståndet av förvaltningsfastigheter. För koncernens 17 fastigheter är återstående löptid mellan 1 och 25 år och den genomsnittliga löptiden uppgick till 10,8 år (10,1) vid årsskiftet.

De totala intäkterna för koncernen uppgick till 383,9 mkr (368,7). Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 16,3 mkr (17,9).

Hela Vacses hyresflöde härrör från hyresgäster inom stat, region och kommun. Samtliga hyresgäster är skattefinansierade och har därför en mycket hög betalningsförmåga vilket medför att risken för kreditförluster är mycket låg.

Moderbolaget

Av rörelsens intäkter avser 25,6 mkr (24,1) försäljning av administrativa och fastighetsförvaltande tjänster till dotterföretag vilket motsvarar 98,6 procent (99,5) av omsättningen.

Not 4 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick 2020 till 62 966 tkr (63 168). I dessa belopp ingår såväl direkta fastighetskostnader såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration. Minskningen av fastighetskostnader är främst hänförlig till minskade driftkostnader och förklaras till stor del av vidarefakturerade kostnader av engångskaraktär 2019.

Driftkostnaderna uppgick till 50,0 mkr (50,6) under året. Driftöverskottet uppgick till 320,9 mkr (305,5), vilket innebar en överskottsgrad om 84 procent (83).

I driftskostnader ingår kostnader för bland annat el, värme, vatten, fastighetsskötsel, renhållning samt försäkringar. Merparten av driftskostnaderna vidaredebiteras hyresgästerna i form av tillägg till hyran. Vacse har externa avtal om teknisk förvaltning samt drift och underhåll.

Not 5 Central administration

Central administration avser kostnader för ekonomi och administration, upphandlade konsulttjänster, revision m m. Central administration delas upp i kostnadsslag enligt not 6.

REVISIONSUPPDRAG OCH KOSTNADSERSÄTTNING, GRANT THORNTON	2020	2019
Revisionsuppdrag	540	500
Övriga tjänster	48	32
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	138	132
Skatterådgivning	9	6
Totalt	**735**	**670**

Ovan redovisas arvoden och ersättningar till koncernens revisorer som kostnadsförts under perioden. Med revisionsuppdrag avses den lagstadgade revisionen av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget innebär andra kvalitetssäkringstjänster som skall utföras enligt författning, bolagsordning eller avtal. Skatterådgivning är konsultation i skatterättsliga frågeställningar. Övriga tjänster är rådgivning som inte går att hänföra till någon av de ovan nämnda kategorierna.

Not 6 Fastighetskostnader och centraladministration

Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

KONCERNEN BELOPP I TKR	2020	2019
Fastighetskostnader		
Driftkostnad	–38 667	–44 394
Reparationer och underhåll	–7 889	–4 463
Fastighetsskatt	–13 014	–12 556
Personalkostnader	–3 396	–1 756
Summa	**–62 966**	**–63 168**

KONCERNEN BELOPP I TKR	2020	2019
Central administration		
Personalkostnader	–14 834	–13 419
Lokalkostnader	–359	–362
Revisionsarvode	–540	–500
Förvaltningskostnader	–4 548	–4 729
Konsultarvoden	–2 507	–2 731
Avskrivningar	–1 819	–1 769
Summa	**–24 607**	**–23 510**

Samtliga fastighetskostnader är hänförliga till hyresgenererande enheter.

Not 7 Leasingavtal

LEASINGAVTAL, NYTTJANDERÄTT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
BELOPP I TKR	2020	2019	2020	2019
Leasingavtal, nyttjanderätt ingående balans	**3 264**	**4 385**	—	—
Nyanskaffningar	323	369	—	—
Årets avskrivning	–1 556	–1 490	—	—
Leasingavtal, nyttjanderätt utgående balans	**2 031**	**3 264**	—	—

Utgående leasingskuld per sista december 2020 är 1 737 tkr (3 025) varav 1 338 tkr (1 564) redovisas som kortfristig skuld.

Under året har nyttjanderätten skrivits av med 1 556 tkr (1 490). Finansnetto har påverkats med 46 tkr (66). Det totala kassautflödet för leasingavtalen är 1 658 tkr (1 587).

Leasingkostnad avseende korta leasingavtal och tillgångar med lågt värde uppgår till 95 tkr (33).

För koncernen som leasegivare se not 3.

Löptidsanalys leasingskulder

De kvarstående odiskonterade leasingbetalningarna har följande förfallodatum:

ODISKONTERADE LEASINGSKULDER PER 31 DECEMBER 2020	
Återstående tid mindre än 1 år	1 802
Återstående tid mellan än 1–5 år	5 066
Återstående tid mer än 5 år	—
	6 868

Not 8 Finansiella intäkter och kostnader

BELOPP I TKR	KONCERNEN 2020	KONCERNEN 2019	MODERBOLAGET 2020	MODERBOLAGET 2019
Ränteintäkter, övriga	10	136	10	106
Ränteintäkter, koncernbolag	—	—	69 415	66 939
Summa	**10**	**136**	**69 425**	**67 045**
Räntekostnader, övriga	–52 958	–55 408	–41 869	–42 279
Resultat från andelar i koncernföretag	—	—	52 500	–69 500
Summa	**–52 958**	**–55 408**	**10 631**	**–111 779**

Samtliga finansiella intäkter avser finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Av övriga räntekostnader avser 9 141 tkr (9 930) upplupen och realiserad ränta på räntederivat. Orealiserad värdeförändring på derivat redovisas under rubriken Värdeförändringar, se not 12. Övriga räntekostnader härrör från skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde.

Resultat från andelar i koncernföretag 52,5 mkr avser erhållen utdelning 72,0 mkr och nedskrivning av aktier och andelar i dotterföretag –19,5 mkr (–69,5).

Under året uppgick koncernens och moderbolagets erlagda räntor till 51 373 tkr (57 148) och erhållna räntor till 9 tkr (128).

Not 9 Skatt på årets resultat

I resultaträkningen fördelas skatten på aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skattesats har beräknats utifrån en nominell skattesats om 21,4%. Den uppskjutna skatten räknas om utifrån den lägre skattesatsen om 20,6% som gäller från och med år 2021.

REDOVISAD SKATTEKOSTNAD ELLER SKATTEINTÄKT BELOPP I TKR	KONCERNEN 2020	KONCERNEN 2019	MODERBOLAGET 2020	MODERBOLAGET 2019
Aktuell skattekostnad				
Skatt på årets resultat	–1 016	–322	—	—
Skatt på tidigare års resultat	–220	–12	—	—
Summa aktuell skatt	**–1 236**	**–334**	**—**	**—**
Uppskjuten skattekostnad eller skatteintäkt				
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	–52	–13 184	—	–11 526
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i finansiella derivat	5 456	2 198	—	—
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	–115 816	–80 888	—	—
Uppskjuten skatt avseende leasing	–12	–6	—	—
Summa uppskjuten skatt	**–110 424**	**–91 880**	**—**	**–11 526**
Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	**–111 660**	**–92 214**	**—**	**–11 526**

Forts not 9

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
BELOPP I TKR	2020	2019	2020	2019
Resultat före skatt	**534 950**	**395 307**	**79 694**	**10 343**
Skatt enligt gällande skattesats 21,4%	–114 479	–84 596	–17 055	–2 213
Ej avdragsgilla kostnader	–75	–167	–78	–174
Ej avdragsgill nedskrivning på aktier i dotterbolag	—	—	–4 173	–14 873
Ej skattepliktig utdelning från dotterbolag	—	—	15 408	—
Ej avdragsgill ränta	–529	–2 219	—	—
Räntenetto, koncernutjämning	—	—	5 897	5 300
Utnyttjande av tidigare ej balanserat underskott	—	10	—	–12
Värdeförändringar avseende fastigheter	–618	–8 240	—	—
Övriga skattemässiga justeringar	—	–203	—	—
Omräkning av periodens förändring uppskjuten skatt till 20,6%	4 261	3 221	—	446
Justering aktuell skatt från tidigare år	–220	—	—	—
Redovisad skattekostnad	**–111 660**	**–92 214**	**—**	**–11 526**
Effektiv skattesats	–21%	–23%	0%	–111%

TEMPORÄRA SKILLNADER I BALANSRÄKNINGARNA	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
BELOPP I TKR	2020	2019	2020	2019
Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag				
Vid årets ingång	89	13 232	—	11 526
Förvärvad uppskjuten skatt	—	41	—	—
Redovisat i årets resultat	–52	–13 184	—	–11 526
Vid årets utgång	**37**	**89**	**—**	**—**
Uppskjuten skattefordran hänförlig till räntederivat				
Vid årets ingång	4 116	1 918	—	—
Redovisat i årets resultat	5 456	2 198	—	—
Vid årets utgång	**9 572**	**4 116**	—	—
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till fastigheter				
Vid årets ingång	–410 249	–329 361	—	—
Redovisat i årets resultat	–115 815	–80 888	—	—
Vid årets utgång	**–526 064**	**–410 249**	—	—
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till Leasing				
Vid årets ingång	–60	—	—	—
Justering vid övergång till IFRS 16	—	–54	—	—
Redovisat i årets resultat	–12	–6	—	—
Vid årets utgång	**–72**	**–60**	**—**	**—**
Netto uppskjuten skatteskuld vid årets utgång	**–516 527**	**–406 104**	**—**	**—**

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna redovisas enligt verkligt värde metod i IAS 40 och samtliga har klassificerats i nivå 3 i värdehierarkin med värdeförändringen i resultaträkningen. Inga fastigheter har 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 2020
Uthyrningsbar area	173 tkvm
Verkligt värde	7 167 mkr
Kalkylperiod	Mellan 10 till 25 år
Ekonomisk uthyrningsgrad	100%
Hyresvärde	430 mkr
Normaliserat driftnetto	Mellan 705 och 4 211 kr/kvm, vägt snitt 2 057 kr/kvm
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	Mellan 4,65 och 7,75%, vägt snitt 5,29%
Kalkylränta för nuvärdeberäkning av driftnetto	Mellan 4,01 och 6,83%, vägt snitt 4,99%
Kalkylränta för nuvärdeberäkning av restvärde	Mellan 6,69 och 9,88%, vägt snitt 7,37%
Inflationsutveckling	1,5% under 2021, därefter 2%

Värdeförändring

Värdeförändring redovisas i resultaträkningen och kan bestå av såväl orealiserad som realiserad värdeförändring. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående år, alternativt anskaffningsvärdet om fastighet förvärvats under året, med avdrag för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. Det verkliga värdet för Vacses fastighetsbestånd uppgår den sista december till 7 167 mkr (6 522).

Forts not 10

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	–571 / +693
Driftnetto	5,0 procent	+326 / –326
Kalkylränta för driftnetto	0,5 procentenhet	–95 / +100
Vakansgrad	1,0 procentenhet	–81

Fastighetsbeståndets värde

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde uppgår till 7 167 mkr (6 522). Värdeförändringen för fastigheter ägda vid årets utgång uppgår till 318,2 mkr (179,2). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 100 procent (100). Koncernens verksamhet utgörs av ett segment tillika klass- samhällsfastigheter i Sverige.

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

KONCERNEN BELOPP I TKR	2019
Ingående verkligt värde	**5 942 975**
Årets investeringar i befintliga fastigheter	13 069
Årets investeringar i pågående nyanläggningar	251 756
Förvärv	134 864
Orealiserade värdeförändringar	179 240
Utgående verkligt värde	**6 521 904**

KONCERNEN BELOPP I TKR	2020
Ingående verkligt värde	**6 521 904**
Årets investeringar i befintliga fastigheter	5 827
Årets investeringar i pågående nyanläggningar	191 892
Förvärv	129 212
Orealiserade värdeförändringar	318 165
Utgående verkligt värde	**7 167 000**

Taxeringsvärde

KONCERNEN BELOPP I TKR	2020	2019
Taxeringsvärde byggnad	984 200	922 200
Taxeringsvärde mark	249 444	205 279
Summa taxeringsvärde	**1 233 644**	**1 127 479**

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

INVENTARIER BELOPP I TKR	KONCERNEN 2020	KONCERNEN 2019	MODERBOLAGET 2020	MODERBOLAGET 2019
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets ingång	2 165	2 165	1 465	1 465
Summa	**2 165**	**2 165**	**1 465**	**1 465**
Ackumulerade avskrivningar				
Vid årets ingång	–1 054	–829	–1 055	–829
Årets avskrivningar	–210	–225	–210	–226
Summa	**–1 265**	**–1 054**	**–1 266**	**–1 055**
Redovisat värde vid periodens slut	**900**	**1 111**	**199**	**410**

FÖRBÄTTRINGSUTGIFT PÅ ANNANS FASTIGHET BELOPP I TKR	KONCERNEN 2020	KONCERNEN 2019	MODERBOLAGET 2020	MODERBOLAGET 2019
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets ingång	1 064	1 064	—	—
Nyanskaffningar	–	—	—	—
Summa	**1 064**	**1 064**	—	—
Ackumulerade avskrivningar				
Vid årets ingång	–53	—	—	—
Årets avskrivningar	–53	–53	—	—
Summa	**–106**	**–53**	—	—
Redovisat värde vid periodens slut	**958**	**1 011**	—	—
Summa inventarier, verktyg och installationer	**1 858**	**2 122**	**199**	**410**

Not 12 Finansiella anläggningstillgångar

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

Värdet per sista december är 1 369 tkr (1 295).

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

Not 13 Övriga avsättningar

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

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

Not 14 Finansiella instrument och kapitalhantering

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

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

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

Finanspolicy och finansiella risker

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

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

Redovisat och verkligt värde, finansiella instrument

FINANSIELLA INSTRUMENT 2020 BELOPP I TKR	FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE	FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE VIA RESULTATET	FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE
Tillgångar			
Kundfordringar	1 335	—	—
Upplupna intäkter och övriga fordringar	5 845	—	—
Likvida medel	209 947	—	—
Summa tillgångar	**217 127**	—	—
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	—	—	2 973 750
Derivat	—	46 466	—
Kortfristiga räntebärande skulder	—	—	27 500
Leverantörsskulder	—	—	5 614
Upplupna kostnader och övriga skulder	—	—	28 772
Summa skulder	—	**46 466**	**3 035 636**

FINANSIELLA INSTRUMENT 2019 BELOPP I TKR	FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE	FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE VIA RESULTATET	FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE
Tillgångar			
Kundfordringar	118	—	—
Upplupna intäkter och övriga fordringar	13 787	—	—
Likvida medel	119 804	—	—
Summa tillgångar	**133 709**	—	—
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	—	—	2 416 250
Derivat	—	19 982	—
Kortfristiga räntebärande skulder	—	—	357 500
Leverantörsskulder	—	—	17 086
Upplupna kostnader och övriga skulder	—	—	11 782
Summa skulder	—	**19 982**	**2 802 618**

De instrument som redovisas till verkligt värde i balansräkningen utgörs av ränteswappar. Dessa derivat är OTC-avtal som inte handlas på en aktiv marknad. Verkligt värde har istället bestämts med en värderingsteknik som bygger på diskontering av framtida kassaflöden där endast observerbar marknadsdata används. Dessa värderingar tillhör nivå 2 i verkligt värde hierarkin. Inga omklassningar mellan nivåer har skett under året. Finansiella instrument såsom för kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder mm redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för nedskrivning varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde. Långfristiga räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebindning, och för långfristiga skulder gäller att verkligt värde inte avviker nämnvärt från nominella värden, vilket sammantaget innebär att upplupet anskaffningsvärde överensstämmer väl med verkligt värde.

Likviditets- och finansieringsrisk

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

Styrelsen fastställer löpande nivån för kapitalbindning i låneportföljen. Ledningen upprättar rullande prognoser för koncernens likviditet på basis av förväntade kassaflöden. Vacses externa upplåning uppgick per 31 december 2020 till 3 001 mkr (2 774).

Belåningsgraden i koncernen per sista december uppgår till 39 procent (41). Bolaget har betryggande marginaler till kreditgivarnas restriktioner avseende låneavtalen, så kallade kovenanter. Se vidare not 16.

Ränterisk

Ränterisk definieras som risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter, framför allt i form av ökande räntekostnader för lån och derivat. Förändringar i marknadsräntor påverkar dock även det verkliga värdet av koncernens utestående derivatinstrument. Koncernens upplåning sker med både rörliga och fasta räntor. Med hänsyn till att intäkterna i verksamheten inte direkt samvarierar med räntenivå begränsas effekterna av ränteförändringar från de rörliga räntorna genom räntesäkringsåtgärder. Som säkringsinstrument används ränteswappar. Per balansdagen fanns utestående ränteswappar med ett sammanlagt nominellt belopp uppgående till 2 500 mkr (1 600) och ett redovisat värde i balansräkningen om –46,5 mkr (–20,0). Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årsskiftet till 5,3 år (4,5) med hänsyn taget till effekt av räntederivat. En momentan ökning av marknadsräntan med 100 räntepunkter beräknas medföra en årlig kostnadsökning om 1,6 mkr (4,1), givet balansdagens låneportfölj och med beaktande av utestående räntederivat.

Kreditrisk

Kreditrisken är risken för förlust om koncernens motparter inte fullgör sina avtalsförpliktelser och eventuella säkerheter inte täcker koncernens fordringar. Målet är att minimera kreditrisken genom förskottshyror och att endast göra kreditaffärer med större finansieringsinstitut. Kreditrisk kan i huvudsak hänföras till utestående kund-/hyresfordringar, likvida medel samt finansiella derivatavtal. Förluster på kund-/hyresfordringar uppstår när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Riskerna begränsas betydligt av Vacses nisch med hyresgäster från den offentliga sektorn. Exponeringar avseende finansiella derivatavtal begränsas genom att koncernen som policy endast ingår sådana avtal med stora finansiella institut med hög rating och där Vacse har långsiktiga relationer. Dessutom finns ramavtal med dessa institut om kvittning av olika derivatavtal som ytterligare minskar kreditriskexponeringen. Koncernens kundfordringar avseende hyror och vidarefakturerade kostnader uppgår till 1 335 tkr (118). Som nämns ovan är kundförlusterna i koncernen obefintliga. Samtliga utestående kundfordringar per 31 december förfaller inom 30 dagar i likhet med tidigare år.

Forts not 14

Kapitalförfallostruktur

BELOPP I TKR FÖRFALLOÅR	KREDITAVTAL	UTNYTTJAT
2021	716 250	716 250
2022	700 000	700 000
2023	1 400 000	700 000
2024	500 000	500 000
2030	385 000	385 000
Totalt	**3 701 250**	**3 001 250**

Ränteförfallostruktur

BELOPP I TKR ÅR	BELOPP	GENOMSNITTLIG RÄNTA	ANDEL, %
Rörligt	501 250	7,88%	17%
2021	—	0,00%	0%
2022	—	0,00%	0%
2023	300 000	0,25%	10%
2024	300 000	0,34%	10%
2025	300 000	0,44%	10%
2026	300 000	0,53%	10%
2027	250 000	0,71%	8%
2028	250 000	0,81%	8%
2029	250 000	0,70%	8%
2030	550 000	0,45%	18%
Totalt	**3 001 250**	**1,74%**	**100%**

Verkligt värde, ränteswappar

	RÖRLIG RÄNTA, %		FAST RÄNTA, %		NOMINELLT BELOPP, TKR		VERKLIGT VÄRDE, TKR	
FÖRFALLOÅR	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
2023	–0,05	0,07	0,25	0,40	300 000	200 000	–1 958	–714
2024	–0,05	0,07	0,34	0,53	300 000	200 000	–2 904	–1 484
2025	–0,05	0,07	0,44	0,65	300 000	200 000	–4 704	–2 459
2026	–0,05	0,07	0,53	0,77	300 000	200 000	–6 495	–3 306
2027	–0,05	0,07	0,71	0,87	250 000	200 000	–8 206	–4 686
2028	–0,05	0,07	0,81	0,97	250 000	200 000	–9 947	–6 357
2029	–0,05	0,07	0,70	0,83	250 000	200 000	–8 048	–2 993
2030	–0,05	0,07	0,45	0,61	550 000	200 000	–4 206	2 018
Summa/snitt	**–0,05**	**0,07**	**0,51**	**0,70**	**2 500 000**	**1 600 000**	**–46 466**	**–19 982**

Räntebetalning sker kvartalsvis. En simulerad parallellförskjutning med +1 procentenhet av de underliggande swapkurvorna skulle, allt annat lika, medföra en omvärdering av Vacses räntederivat med 153,6 mkr (88,9), se graf på sidan 37.

Odiskonterade kassaflöden för finansiella skulder och derivat

BELOPP TKR	NOMINELLT BELOPP	INOM 1 MÅN	INOM 1–3 MÅN	INOM 3 MÅN–1 ÅR	INOM 1–5 ÅR	INOM 6–10 ÅR
Räntebärande skulder						
Obligationslån	1 900 000	—	—	—	1 900 000	—
Skuld till kreditinstitut	1 101 250	6 875	—	20 625	808 750	265 000
Summa räntebärande skulder	**3 001 250**	**6 875**	**—**	**20 625**	**2 708 750**	**265 000**
Ej räntebärande skulder						
Leverantörsskulder	5 614	5 614	—		—	—
Upplupna kostnader och övriga skulder	28 772	8 327	11 702	7 743	1 000	—
Summa ej räntebärande skulder	**34 386**	**13 941**	**11 702**	**7 743**	**1 000**	**—**
Räntebetalningar						
Räntebetalningar	—	3 840	6 373	30 638	62 034	14 365
Derivat	—	—	3 460	10 380	51 899	29 888
Summa räntebetalningar	**—**	**3 840**	**9 832**	**41 018**	**113 933**	**44 253**
Summa betalningar av ränta och kapitalbelopp	**3 035 636**	**24 656**	**21 535**	**69 386**	**2 822 683**	**309 253**

Not 15 Eget kapital

Aktiekapital

Aktiekapitalet var per 31 december 2020 fördelat på 1 000 000 registrerade aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 5 kronor per aktie. Det förekommer inga restriktioner vad avser utdelning eller andra typer av återbetalning. Några potentiella aktier (till exempel konvertibler) förekommer inte, ej heller någon företrädesrätt till ackumulativ utdelning (preferensaktier).

Övrigt tillskjutet kapital

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

Balanserad vinst

Balanserad vinst avser intjänade vinstmedel i koncernen.

Not 16 Räntebärande skulder

BELOPP I TKR	2020	SNITTRÄNTA	2019	SNITTRÄNTA
KONCERNEN				
Långfristiga skulder				
Säkerställt banklån	365 000	0,92%	—	
Säkerställt banklån	708 750	1,70%	716 250	1,70%
Obligationslån [1)]	1 900 000	[1)]	1 700 000	[1)]
Summa	**2 973 750**		**2 416 250**	
Kortfristiga lån				
Säkerställt banklån	20 000	0,92%	—	
Säkerställt banklån	7 500	1,70%	7 500	1,70%
Säkerställd kreditfacilitet [2)]	—	[2)]	350 000	[2)]
Summa	**27 500**		**357 500**	
MODERBOLAGET				
Långfristiga skulder				
Säkerställt banklån	365 000	0,92%	—	
Säkerställt banklån	708 750	1,70%	716 250	1,70%
Obligationslån[1)]	1 900 000	[1)]	1 700 000	[1)]
Summa	**2 973 750**		**2 416 250**	
Kortfristiga lån				
Säkerställt banklån	20 000	0,92%	—	
Säkerställt banklån	7 500	1,70%	7 500	1,70%
Säkerställd kreditfacilitet[2)]	—	[2)]	350 000	[2)]
Summa	**27 500**		**357 500**	
1) Obligationslån under svenskt MTN-program				
Rörlig del, nominellt (förfall 2022-06-07)	700 000	1,10%	700 000	1,30%
Rörlig del, nominellt (förfall 2023-09-12)	700 000	1,32%	700 000	1,52%
Rörlig del, nominellt (förfall 2024-06-03)	500 000	1,22%	300 000	1,42%
Obligationslån	**1 900 000**		**1 700 000**	
2) Kreditfacilitet revolverande facilitet i svensk bank				
Beviljat belopp	700 000	1,60%	500 000	1,00%
Utnyttjat belopp	—		–350 000	
Återstående kreditlöften	**700 000**		**150 000**	

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

Kovenanter, det vill säga de villkor en låntagare kräver för att tillhandahålla en kredit och som innebär att en kredit förfaller till betalning om villkoren inte uppfylls, är likartade i de olika kreditavtalen. Avtalen föreskriver i huvudsak en räntetäckningsgrad om minst 1,5–1,75 gånger, en soliditet om minst 35% och en högsta belåningsgrad om 60–75 procent. För 2020 var faktiskt utfall räntetäckningsgrad 5,6 gånger, soliditet 49,6% och belåningsgrad 39%.

Forts not 16

Räntebärande skulder

BELOPP I TKR	KONCERNEN 2020	KONCERNEN 2019	MODERBOLAGET 2020	MODERBOLAGET 2019
Vid årets ingång	**2 772 830**	**2 603 100**	**2 772 830**	**2 603 100**
Nyupptagna lån	600 000	950 000	600 000	950 000
Årets amortering	–371 580	–780 270	–371 580	–780 270
Summa	**3 001 250**	**2 772 830**	**3 001 250**	**2 772 830**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

BELOPP I TKR	KONCERNEN 2020	KONCERNEN 2019	MODERBOLAGET 2020	MODERBOLAGET 2019
Upplupna räntekostnader	5 532	5 360	5 531	5 360
Förutbetalda hyresintäkter	131 018	123 156	—	—
Övriga poster	35 991	6 958	9 944	4 005
Summa	**172 541**	**135 474**	**15 475**	**9 365**

I övriga poster ingår bland annat tillkommande kostnader kopplade till förvärv (10 107 tkr), hyresrabatt (4 500 tkr) och räntekompensation (4 122 tkr).

Not 18 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

BELOPP I TKR	KONCERNEN 2020	KONCERNEN 2019	MODERBOLAGET 2020	MODERBOLAGET 2019
STÄLLDA SÄKERHETER				
Fastighetsinteckningar för skulder i kreditinstitut	1 060 760	1 060 760	1 060 760	1 060 760
– varav inteckningar i dotterföretagens fastigheter	—	—	1 060 760	1 060 760
Aktier i dotterföretag	1 652 391	1 576 682	406 823	406 823
Strukturella internlån	—	—	816 800	816 800
Totalt	**2 713 151**	**2 637 442**	**2 284 383**	**1 884 882**
EVENTUALFÖRPLIKTELSER				
Borgen för dotterbolag	—	—	—	—

Not 19 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, lämnad utdelning och erlagda räntebetalningar.

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

Utdelning till ägare har under året skett med 70 000 tkr.

Moderföretaget har under året fakturerat 25 606 tkr (24 126) till dotterbolagen avseende förvaltningsarvode. Långfristiga fordringar på dotterbolag uppgår till 3 684 951 tkr (3 516 781) och långfristiga skulder till 76 681 tkr (60 125).

Not 20 Andelar i dotterföretag

BELOPP I TKR	2020	2019
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 220 971	1 195 471
Lämnat aktieägartillskott	19 500	25 500
Utgående balans	**1 240 471**	**1 220 971**
Ackumulerade uppskrivningar		
Vid årets början	40 000	40 000
Utgående balans	**40 000**	**40 000**
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	–76 500	–7 000
Årets nedskrivningar	–19 500	–69 500
Utgående balans	**–96 000**	**–76 500**
Summa redovisat värde	**1 184 471**	**1 184 471**

BELOPP I TKR DIREKTÄGDA DOTTERFÖRETAG	ORG. NR.	SÄTE	ÄGARANDEL %	2020 BOKFÖRT VÄRDE	2019 BOKFÖRT VÄRDE
Vacse Häktet AB	556742-6787	Stockholm	100	278 089	278 089
Vacse Polishuset AB	556659-9808	Stockholm	100	117 381	117 381
Vacse Tingshuset AB	556866-3891	Stockholm	100	280	280
Vacse Komplementär AB	556866-2695	Stockholm	100	50	50
Vacse Hovrättstorget AB	556690-0659	Stockholm	100	155 500	155 500
Vacse Kalmar AB	556659-5392	Stockholm	100	107 770	107 770
Vacse Västervik AB	556716-5187	Stockholm	100	35 041	35 041
Vacse Stadsparken AB	556549-9984	Stockholm	100	66 988	66 988
Vacse Södertälje AB	556813-9181	Stockholm	100	50 652	50 652
Vacse Visborg AB	556817-1408	Stockholm	100	63 999	63 999
Vacse Huddinge AB	556602-1696	Stockholm	100	175 546	175 546
Vacse Visby AB	556602-1688	Stockholm	100	78 978	78 978
Vacse Håbo AB	556782-9600	Stockholm	100	54 047	54 047
Vacse Projektering AB	559035-0947	Stockholm	100	50	50
Vacse Ettan AB[1]	559042-0237	Stockholm	100	50	50
Vacse Tvåan AB[2]	559177-2883	Stockholm	100	50	50
				1 184 471	**1 184 471**

[1] Nedskrivna med ett belopp motsvarande lämnat aktieägartillskott (19 000 tkr)
[2] Nedskrivna med ett belopp motsvarande lämnat aktieägartillskott (500 tkr)

ÖVRIGA KONCERNFÖRETAG			
Vacse Tingshuset KB	969700-5883	Stockholm	100
Vacse Tabellen 7 AB	559030-2104	Stockholm	100
Vacse Instrumentet 1 AB	556971-3042	Stockholm	100
Vacse Karlstad AB	556950-2221	Stockholm	100
Vacse Tierp 1:117 AB	559058-7977	Stockholm	100
Björkö Skola AB	559193–8781	Stockholm	100

Not 21 Fordringar hos och skulder till koncernföretag

BELOPP I TKR	2020	2019
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	3 456 654	3 235 466
Tillkommande poster	893 922	1 935 066
Avgående poster	–742 306	–1 713 878
Utgående balans	**3 608 270**	**3 456 654**

Inga avskrivningar, uppskrivningar eller nedskrivningar har skett under 2020 eller 2019.

Not 22 Händelser efter årets utgång

Vacse förvärvade en förskola i Hammarby sjöstad i Stockholm med tillträde i januari 2021. Förskolan hyrs av det av Stockholms stad ägda Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB. Återstående hyrestid är 9,6 år. Under mars 2021 har Vacse emitterat gröna obligationer om 600 mkr med en löptid om 7 år. Erhållen likvid kommer primärt att användas till att finansiera tillträdet av den nyuppförda fastigheten i Jönköping, som är uthyrd till Jordbruksverket och Skogsstyrelsen, vilket är planerat till den 1 april 2021. Styrelsen bedömer att utbrottet av Covid-19 skulle kunna få en negativ effekt på företagets resultat på nya året, men att styrelsen i dagsläget inte kan bedöma hur stor. Styrelsen följer utvecklingen och vidtar åtgärder för att begränsa effekten om så bedöms nödvändigt.

Not 23 Vinstdisposition

Årsstämman har att behandla	
Balanserade vinstmedel, kr	1 875 810 344
Årets resultat, kr	79 694 382
Summa, kr	**1 955 504 726**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:	
Utdelning till aktieägare, 100 kronor per aktie, kr	100 000 000
Överförs i ny räkning, kr	1 855 504 726
Summa, kr	**1 955 504 726**

Styrelsens underskrifter

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

Stockholm den 31 mars 2021

Daniel Jönsson
Ordförande

Fredrik Linderborg
Verkställande Direktör

Magnus Jarlén
Styrelseledamot

Amir El Sayed
Styrelseledamot

Fredrik Gunnard
Styrelseledamot

Gustav Karner
Styrelseledamot

Per Erik Högblom
Styrelseledamot

Niclas Lemne
Styrelseledamot

Frans Kempe
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 mars 2021
Grant Thornton Sweden AB

Mikael Östblom
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Vacse AB (publ) för år 2020 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 44–49. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 36–77 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dessas 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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 44–49. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014/EU) 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/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

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, och innefattar bland annat de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheterna redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december 2020 till 7.167 Mkr, motsvarande ca 96 % av koncernens totala tillgångar, och årets värdeförändringar till 318 Mkr, motsvarande ca 59 % av koncernens resultat före skatt. Samtliga fastigheters verkliga värde per 31 december 2020 har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare. Värderingarna är baserade på avkastningsbaserade kassaflödesmodeller vilket innebär att framtida kassaflöden prognosticeras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån respektive fastighets unika risk och karaktär samt gjorda transaktioner på marknaden för fastigheter av liknande karaktär. Värdering till verkligt värde innefattar subjektiva bedömningar där mindre förändringar i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få en betydande effekt på redovisade värden och redovisat resultat. Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga påverkan på koncernens redovisade ställning och resultat samt det inslag av bedömningar som ingår i värderingsprocessen så utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

För ytterligare information hänvisas till koncernens redovisningsprinciper på sidorna 58–62 samt till not 10 Förvaltningsfastigheter.

Hur detta område beaktades i revisionen

Vår revision har omfattat att bedöma koncernens process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod. Vi har för ett urval av fastigheterna granskat indata och beräkningar i värderingsmodellen på fastighetsnivå. Vi har vidare diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med företagsledningen och med den externa värderaren för att bedöma rimligheten i gjorda antaganden om direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftskostnader. Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har slutligen även bedömt den externa värderarens kompetens, erfarenhet och objektivitet samt lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen och då särskilt vad avser inslag av bedömningar och antaganden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–35, 44–49 och 81–84. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och

överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS 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 misstag.

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 misstag 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

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

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

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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 44–49 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 våra uttalanden.

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.

Grant Thornton Sweden AB, Box 7623, 103 94 Stockholm utsågs till Vacse AB (publ)s revisor av bolagsstämman 2020-05-13 och har varit bolagets revisor sedan 2018-05-15.

Stockholm den 31 mars 2021
Grant Thornton Sweden AB

Mikael Östblom
Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt

Resultaträkning

BELOPP I TKR	2020	2019	2018	2017	2016
Hyresintäkter	383 893	368 688	339 786	334 177	338 659
Fastighetskostnader	–62 966	–63 168	–54 132	–49 047	–45 688
Driftöverskott	**320 927**	**305 520**	**285 654**	**285 130**	**292 971**
Central administration	–24 709	–23 510	–22 722	–20 723	–24 572
Räntenetto	–52 948	–55 272	–144 541	–156 265	–157 252
Förvaltningsresultat	**243 269**	**226 737**	**118 391**	**108 142**	**111 147**
– varav förvaltningsresultat exkl ränta på ägarlån	**243 269**	**226 737**	**199 330**	**196 594**	**199 841**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	318 165	179 239	267 083	162 361	300 608
Värdeförändringar räntederivat	–26 484	–10 670	–1 077	13 224	–22 647
Resultat före skatt	**534 950**	**395 306**	**384 397**	**283 727**	**389 108**
Skatt	–111 660	–92 214	–66 239	–59 397	–61 064
Årets resultat	**423 290**	**303 092**	**318 158**	**224 330**	**328 044**

Balansräkning

BELOPP I TKR	2020	2019	2018	2017	2016
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	7 167 000	6 521 904	5 942 975	5 257 033	5 343 688
Övriga materiella anläggningstillgångar	1 858	2 122	2 400	1 623	998
Nyttjanderätt, leasingavtal	2 031	3 261	—	—	—
Finansiella anläggningstillgångar	1 369	1 295	684	—	—
Kundfordringar	1 335	118	1 264	11 566	11 490
Övriga fordringar	47 694	53 545	30 856	27 194	9 397
Likvida medel	209 947	119 804	188 017	91 614	106 189
SUMMA TILLGÅNGAR	**7 431 234**	**6 702 049**	**6 166 196**	**5 389 030**	**5 471 762**
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	3 683 030	3 329 741	3 096 486	1 324 329	1 099 999
Uppskjutna skatteskulder	516 527	406 104	314 211	249 055	207 413
Övriga avsättningar	1 369	1 295	684	—	—
Skulder till aktieägare	—	—	—	1 454 000	1 454 000
Räntebärande skulder	3 001 250	2 773 750	2 604 020	2 137 599	2 444 179
Räntederivat	46 466	19 982	9 312	99 094	112 318
Leasingskuld	1 740	3 025	—	—	—
Leverantörsskulder	5 614	17 086	2 322	7 532	5 253
Övriga skulder	175 248	151 036	139 161	117 421	148 600
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**7 431 234**	**6 702 049**	**6 166 196**	**5 389 030**	**5 471 762**

Nyckeltal

	2020	2019	2018	2017	2016
Förvärv av och investering i fastigheter, tkr	319 783	394 948	414 859	286 365	18 189
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade, tkr	318 166	179 240	267 083	116 436	300 608
Verkligt värde fastigheter, tkr	7 167 000	6 521 904	5 942 975	5 257 033	5 343 688
Genomsnittlig kontraktslängd, år	10,8	10,1	10,8	11,4	11,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100%	100%	100%	100%	100%
Överskottsgrad, %	84%	83%	84%	85%	87%
Fastighetsyta, tkvm	173	152	149	140	157
Belåningsgrad, %	39%	41%	41%	39%	44%
Andel säkerställd skuld, %	15%	16%	12%	14%	14%
Räntetäckningsgrad, ggr	5,6	5,1	4,1	3,9	3,9
Kapitalbindning, år	3,1	2,5	2,4	2,1	2,8
Räntebindning, år	5,3	4,5	3,1	4,3	4,5
Genomsnittlig ränta	1,8%	2,0%	2,7%	2,8%	2,7%
Räntebärande skuld netto/EBITDA	9,4	9,4	9,2	7,7	8,7

Alternativa nyckeltal

Utöver finansiella mått enligt IFRS presenterar Vacse ytterligare finansiella mått och nyckeltal i årsredovisningen. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kom pletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets resultat och finansiella ställning. Dessa behöver inte vara jämförbara med på samma sätt benämnda nyckeltal som presenteras av andra bolag. I nedanstående uppställningar presenteras mått som inte defineras enligt IFRS, samt avstämning av måtten. Vidare återfinns definitioner av dessa mått på sidan 84.

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt exklusive värdeförändringar. Nyckeltalet mäter bolagets resultat från den löpande verksamheten.

FÖRVALTNINGSRESULTAT, BELOPP I TKR	2020	2019
Resultat före skatt	534 950	395 306
Återläggning		
Värdeförändring fastighet	–318 165	–179 240
Värdeförändring derivat	26 484	10 670
Förvaltningsresultat	**243 269**	**226 737**

Belåningsgrad

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

BELÅNINGSGRAD	2020-12-31	2019-12-31
Räntebärande skulder, långfristiga	2 973 750	2 416 250
Räntebärande skulder, kortfristiga	27 500	357 500
Likvida medel	–209 947	–119 804
Räntebärande skulder netto	**2 791 303**	**2 653 946**
Förvaltningsfastigheter	7 167 000	6 521 904
Belåningsgrad	**39%**	**41%**

Andel säkerställd skuld

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

ANDEL SÄKERSTÄLLD SKULD	2020-12-31	2019-12-31
Säkerställda banklån	1 101 250	1 073 750
Totala tillgångar	7 431 234	6 702 049
Andel säkerställd skuld	**15%**	**16%**

Räntebärande skuld netto/EBITDA

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

RÄNTEBÄRANDE SKULD NETTO/EBITDA	2020-12-31	2019-12-31
Räntebärande skulder, långfristiga	2 973 750	2 416 250
Räntebärande skulder, kortfristiga	27 500	357 500
Likvida medel	–209 947	–119 804
Räntebärande skulder netto	**2 791 303**	**2 653 946**
Driftöverskott	320 927	305 520
Centrala kostnader	–24 709	–23 510
EBITDA	**296 218**	**282 009**
Räntebärande skuld netto/EBITDA	**9,4**	**9,4**

Räntetäckningsgrad

Driftöverskott med avdrag för administrativa kostnader i förhållande till finansnetto. Nyckeltalet visar bolagets förmåga att betala löpande räntekostnader.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD	2020	2019
Driftöverskott	320 927	305 520
Centrala kostnader	–24 709	–23 510
Summa	**296 218**	**282 009**
Finansnetto	–52 948	–55 273
Räntetäckningsgrad, ggr	**5,6**	**5,1**

Kapitalbindning

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

Räntebindning

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

	2020-12-31	2019-12-31
Kapitalbindning, år	3,1	2,5
Räntebindning, år	5,3	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.

Kapitalbindning
Genomsnittlig kvarvarande löptid på räntebärande skuld.

Räntebindning
Genomsnittlig räntebindningstid på räntebärande skuld inklusive derivat.

Räntebärande skuld netto
Räntebärande skuld, kort- och långfristig med avdrag för likvida medel.

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

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 transaktionen 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 12 maj 2021 kl. 10.00 i bolagets lokaler på Kungsgatan 26 i Stockholm.

Kalendarium

2021-04-23	Delårsrapport kvartal 1, 2021
2021-07-09	Halvårsrapport, 2021
2021-10-20	Delårsrapport kvartal 3, 2021

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 31 mars 2021 kl 12.00.

VACSE AB (publ)

Kungsgatan 26, 111 35 Stockholm
vacse.se | info@vacse.se