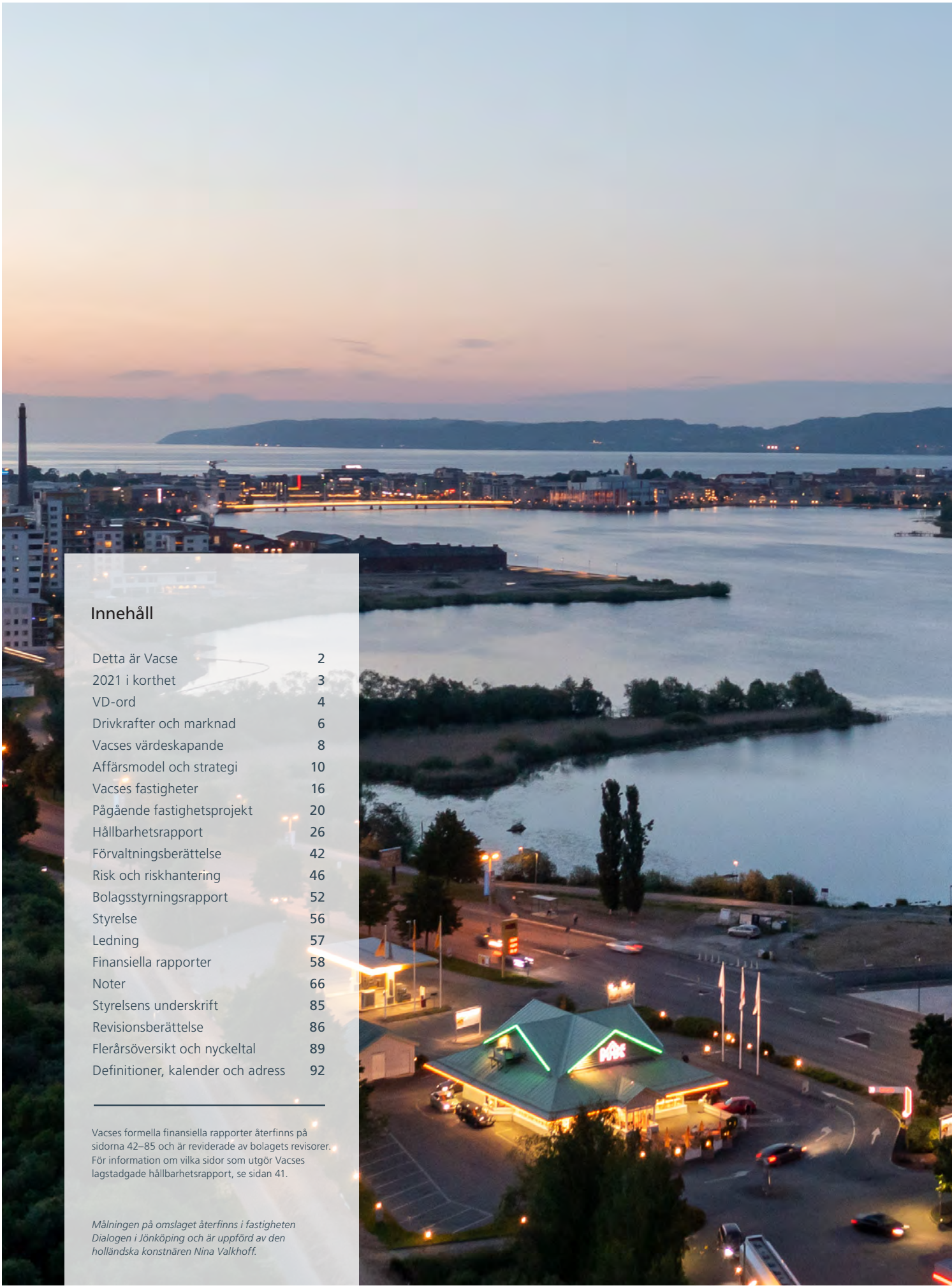
VACSE ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2021

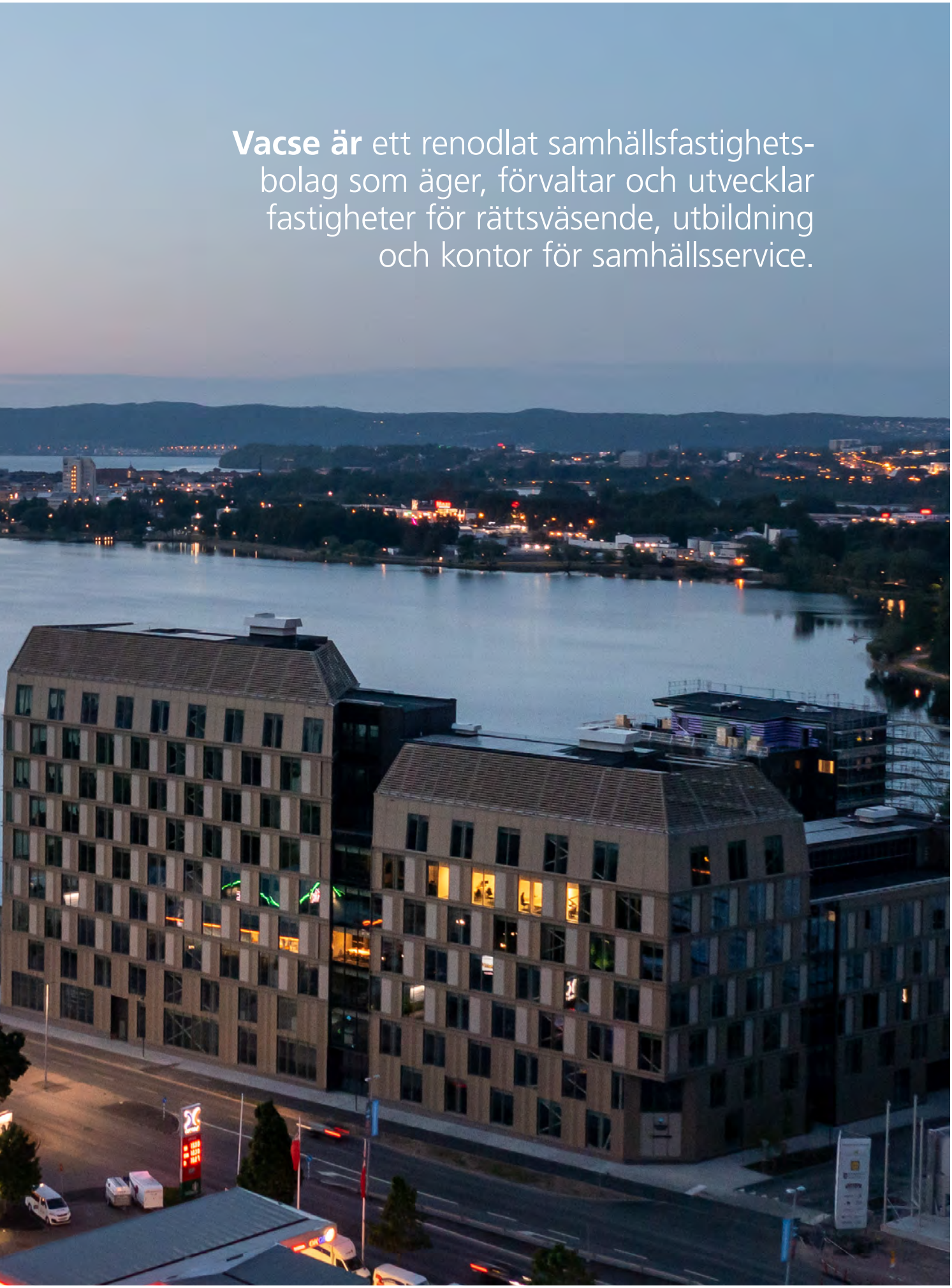


Innehåll

Detta är Vacse	2
2021 i korthet	3
VD-ord	4
Drivkrafter och marknad	6
Vacses värdeskapande	8
Affärsmodel och strategi	10
Vacses fastigheter	16
Pågående fastighetsprojekt	20
Hållbarhetsrapport	26
Förvaltningsberättelse	42
Risk och riskhantering	46
Bolagsstyrningsrapport	52
Styrelse	56
Ledning	57
Finansiella rapporter	58
Noter	66
Styrelsens underskrift	85
Revisionsberättelse	86
Flerårsöversikt och nyckeltal	89
Definitioner, kalender och adress	92

Vacses formella finansiella rapporter återfinns på sidorna 42–85 och är reviderade av bolagets revisorer. För information om vilka sidor som utgör Vacses lagstadgade hållbarhetsrapport, se sidan 41.

Målningen på omslaget återfinns i fastigheten Dialogen i Jönköping och är uppförd av den holländska konstnären Nina Valkhoff.



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

DETTA ÄR VACSE

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

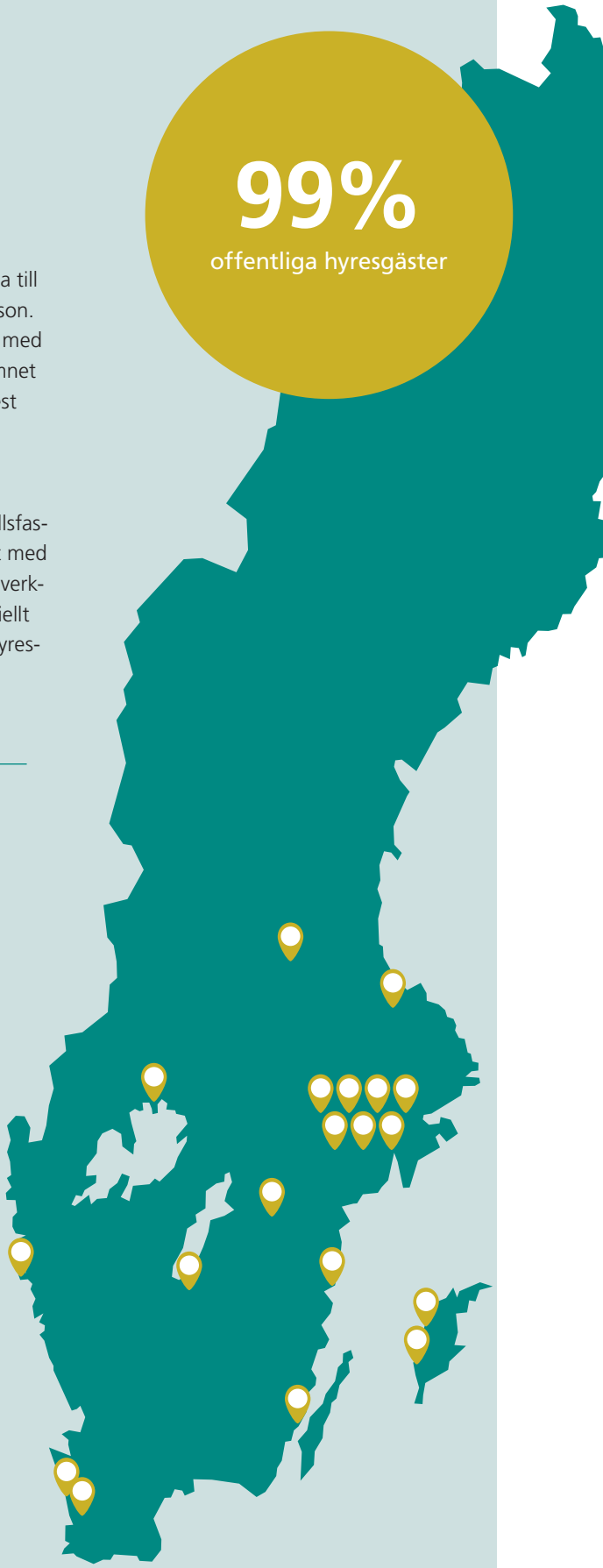
Högkvalitativ fastighetsportfölj med låg risk

Vacses fastighetsportfölj präglas av moderna, välbelägna fastigheter av hög teknisk standard och med höga miljöcertifieringsnivåer.

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

Konservativ finansieringsstrategi och hög kreditvärdighet

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 kreditbetyget ”A-” hos Nordic Credit Rating.



2021 i korthet

- I januari förvärvades en förskola i Hammarby sjöstad i Stockholm med Stockholms stads helägda dotterföretag, SISAB som hyresgäst.
- I april förvärvades fastigheten Öppningen 1 i Jönköping med Jordbruksverket och Skogsstyrelsen som hyresgäster.
- Under året har 14 nya hyresgäster tillkommit.
- Ett uppdaterat ramverk för grön obligationsfinansiering med höjd ambitionsnivå publicerades under hösten.
- Uthyrningsgraden vid årets slut var i det närmaste 100 procent och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 9,9 år.
- Vacse bibehåller kreditbetyget ”A-” hos Nordic Credit Rating.
- Stärkt hållbarhetsarbete med bland annat uppdaterad hållbarhets-policy och långsiktig strategi, intressentanalyser och inventering av klimatrisker.
- Vacse har satt ambitiösa klimatmål och anslutit sig till Science Based Targets initiative.

1 054 mkr

Fastighetsbeståndets värde-förändring under året.

GRÖN FINANSIERING
100 procent av Vacses finansiering är grön.

GRÖNA OBLIGATIONER
Under året har Vacse emitterat gröna obligationer till ett värde om 800 mkr varav 200 mkr med en 13-årig löptid.

Förvaltningsresultatet ökade med 19% till

290 mkr

Årets resultat

1 138 mkr

Belåningsgrad

37%

Människor, möten & miljö

”Människor bildar grupper, grupper bildar företag”. Ungefär så sade min lärare på en kurs i företagsekonomi och nu cirka 30 år senare tror jag mig förstå ungefär vad han menade.

”Samtliga Vacses förvaltnings-fastigheter är miljöcertifierade och 100 procent av Vacses finansiering är grön.

Företag består av människor och Vacse är förstås inget undantag. Vi kan inte nå våra mål på något annat sätt än genom att ha informerade, kunniga och engagerade människor i företaget. Extra bra blir det när dessa människor bidrar med olika perspektiv på verksamheten. Dessa människor samlas i mer eller mindre fasta grupper för att utveckla befintliga processer eller skapa helt nya. Grupperna omfattar ofta även externa krafter såsom leverantörer och kunder. Ett exempel är när vi under året samlade alla våra leverantörer av teknisk drift tillsammans med Vacses anställda till en förvaltarkonferens. På så sätt kan ”best practice” komma från ett mycket större kollektiv än ett enskilt företag. Det är en sådan öppen miljö vi värnar internt men även externt.

Ett fastighetsbolag påverkar den fysiska miljön högst påtagligt men vi påverkar också den sociala miljön genom utformning av byggnader och dess interiörer. Vi är tacksamma för de insikter vi fått från forskarna på Sveriges lantbruksuniversitet (SLU) om inre och yttre miljöers påverkan på exempelvis kreativitet och trivsel i projektet ”Restorativa arbetsplatser”. På sidorna 34–35 kan ni läsa om några av de projekt vi genomfört på våra fastigheter som en följd av lärdomar från samarbetet med SLU. Årets strategiarbete med att sätta nya hållbarhetsmål, resulterade i att vi kunde få våra mål validerade av ”Science Based Targets Initiative”. Om detta kan ni läsa mer om på sidan 26. Samtidigt fortsätter vårt breda hållbarhetsarbete i enlighet med de tio principerna för FN:s Global Compact och Agenda 2030. Mot slutet av året nåddes vi av den mycket glädjande nyheten att Vacse för fjärde året i rad är nominerad till den prestigefulla tävlingen BREEAM Awards i London, denna gång med en fastighet i Södertälje. Samtliga Vacses förvaltningsfastigheter är miljöcertifierade och 100 procent av Vacses finansiering är grön. Att finansieringen dessutom kommer från flera olika källor, är långfristig och traditionell, det vill säga fri från exotiska inslag såsom hybridobligationer, skapar en stabil finansiell miljö att verka i. Vacses kunder ska veta att vi alltid har den finansiella styrkan att investera i våra hus även när kapitalmarknaden är ”stängd”.

> Vi kan inte nå våra mål på något annat sätt än genom att ha informerade, kunniga och engagerade människor i företaget. Extra bra blir det när dessa människor bidrar med olika perspektiv på verksamheten.

Även i år har samhället plågats av pandemins härjningar. Affärsmässigt har dock inte Vacse påverkats nämnvärt. Visst har även vi fått ställa in evenemang och möten men vi har ändå exempelvis lyckats genomföra invigningar av nya byggnader på ett säkert sätt. En gång digitalt, en annan gång utomhus och en tredje gång traditionellt, men alltid med största försiktighet.

Jag brukar kalla Vacse för ”fastighetsbranschens jordbrukare”, inte minst för att vi värnar om miljön och är oerhört långsiktiga, men också vad gäller vår insikt om ”som vi sår får vi skörda” och helst ”gräver där vi står”, talesätt som ofta för tankarna till Sveriges jordbrukare. Vacses 2021 skiljer sig dock väsentligt från jordbruket framför allt på en punkt, och det är att vi har haft skördeperiod alla säsonger. I takt med färdigställandet av nya projekt har vi haft förmånen att välkomna nya kunder under hela året. Att välkomna kunder till nya lokaler är arbetets höjdpunkt och med tanke på att vi har nya projekt på gång så ser människorna på Vacse och vårt nätverk fram emot många möten där vi kommer se till att ni alla får vistas i en fin inre såväl som yttre miljö.

Fredrik Linderborg
Verkställande direktör

Drivkrafter och marknad

År 2021 blev tolfte året i följd med stigande priser på kommersiella fastigheter i Sverige, vilket sannolikt inte skett utan en expansiv penningpolitik.

Likviditeten styr. Finanskrisen möttes först med räntesänkningar och när det inte ansågs tillräckligt stimulativt införde de stora centralbankerna i världen såsom Federal Reserve (FED), Bank of Japan (BOJ), Bank of England (BOE) och European Central Bank (ECB), men även vår egen Riksbank, ”quantitative easing” (QE). QE innebär att centralbanker köper statsobligationer men även bostads- och företagsobligationer. Syftet är att hålla räntan låg och stimulera ekonomin. Att hålla räntan låg har man lyckats med och följden är allt högre priser på i stort sett allt som går att investera i.

Stigande priser på samhällsfastigheter

Centralbankerna har fortsatt att förse marknaden med likviditet. Det vi skrev på dessa sidor förra året att ”för mycket likviditet placeras i för få tillgångar” gäller alltjämt. Vi ser effekterna i stigande priser, inte minst på samhällsfastigheter. Frågan är hur väl underbyggd denna nya prisnivå är. Till att börja med kan vi konstatera att BNP-tillväxten per capita är nära noll i Sverige bortsett från återhämtningsåret 2021. Pandemin är inte besegrad. Vidare finns det en internationell oro orkestrerad från Kina och Ryssland, och en energiförsörjning i Sverige och Europa som inte är tillfredsställande, vilket blev extra tydligt mot slutet av 2021. Med en sådan omvärld skulle inte fastighetspriserna stigit tillnärmelsevis så mycket som de gjort utan just en mycket expansiv penningpolitik. Därför hänger de framtida priserna intimt samman med den framtida penningpolitiken. Riksbanken har hävdat vikten av expansiv penningpolitik för att få upp inflationen, men nu när vi har en inflation över inflationsmålet är budskapet att den är övergående och att reporäntan kommer att hållas på noll ytterligare några år. Även ECB anser att den höga inflationen (5,0 % i december 2021) är orsakad av tillfälliga störningar i leveranskedjor och höga energipriser, och att den ska röra sig ned mot mer normala nivåer de kommande åren. Därmed ser de inte heller någon anledning att sluta med den expansiva penningpolitiken. I USA är inflationen ännu högre (7,0 % i december 2021). FEDs huvudscenario är att den ska ner snabbt under de närmaste åren för att stabilisera sig strax över 2 procent men de har annonserat en utfasning av tillgångsköp och sannolikt kommer räntehöjningar under 2022.

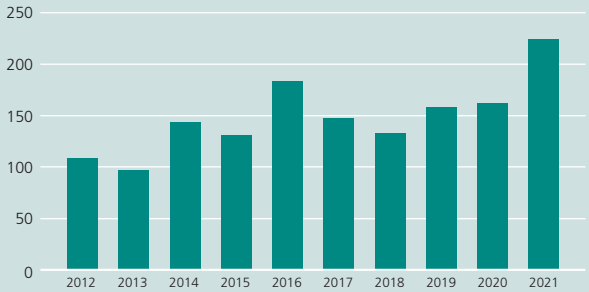
Sammanfattningsvis kan man säga att insatserna ökar ju längre den expansiva penningpolitiken pågår då denna bygger upp skuldnivån hos stater, privatpersoner och företag. Under ganska många år har vi lärt oss att skuld inte kostar något utan tvärtom har realräntan varit negativ. Om räntenivån alltför snabbt återgår till fundamentalt motiverade nivåer kommer det att generera konvulsioner i en kapitaltung bransch som fastighetssektorn. Vacse står dock starkt även i en sådan situation eftersom vi har en låg belåning i förhållande till intäkterna och både hyresavtalen och låneavtalen är långfristiga.

Aktiv transaktionsmarknad

Transaktionsmarknaden har varit mycket aktiv under året. Detta på grund av den goda tillgången på kapital, av eget kapital, men inte minst billigt lånekapital. Det senare inte bara i form av traditionella lån utan också så kallade hybridobligationer som emitterats av svenska fastighetsföretag, framförallt i Euro men även SEK. Noterade fastighetsbolag handlas med några få undantag till premie, och det driver också viljan till förvärv av fastigheter. Ett antal större förvärv har också ägt rum på börsen under 2021. Corem har köpt Klövern, Castellum har köpt Kungsleden och inom samhällsfastighetssegmentet har SBB köpt Offentliga Hus. Heimstadens förvärv av bostadsfastigheter från Akelius för drygt 90 miljarder kronor varav drygt 30 miljarder avsåg fastigheter i Sverige är också ett uttryck för den koncentration som pågår i branschen.

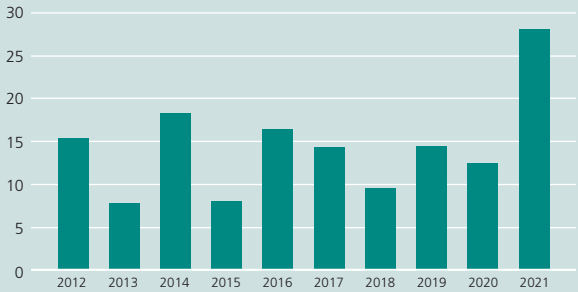
Underliggande behov av den typ av fastigheter som Vacse äger är fortsatt stort, inte minst gäller detta lokaler för rättsvårdande myndigheter. Dels på grund av att deras uppdrag växer med kriminaliteten, dels på grund av att äldre hus behöver ersättas med moderna.

Transaktionsvolym totalt 2012–2021 (Mdkr)



Källa: Catella

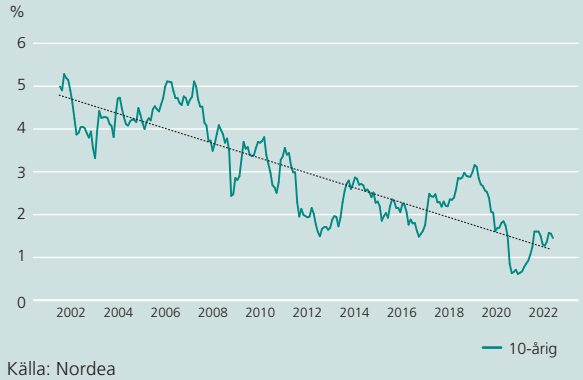
Transaktionsvolym samhällsfastigheter 2012–2021 (Mdkr)



Källa: Catella

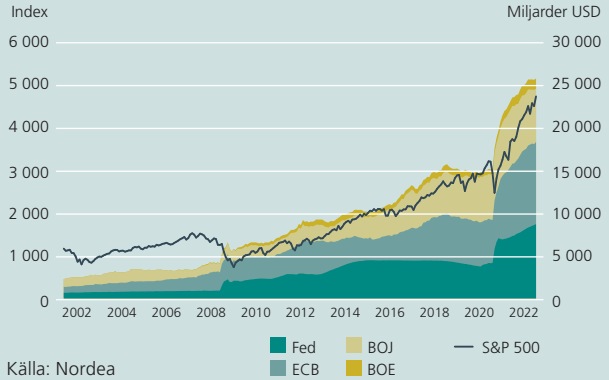
I ovanstående grafer ingår endast direkta affärer med ett värde om minst 80 mkr.

Historisk utveckling statsobligationer, USA



Källa: Nordea

Centralbankers tillgångar och börsutveckling



Källa: Nordea

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 kreditbetyget ”A-”
- Attraktiva finansieringsvillkor
- All finansiering är grön

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. Eftersom ägarna är svenskt pensionskapital är långsiktighet, stabilitet och förutsägbarhet grundläggande. Detta 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, riskjusterad 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 typ av hyresgäst och hyresperiodens längd av största vikt.

Utvecklings- och förvaltningsstrategin syftar till att ha nöjda hyresgäster och att utveckla lokalerna efter deras föränderliga behov. Fastigheter som hålls i löpande gott skick och utvecklas kontinuerligt innebär mindre risk för framtida vakanser. Att ha kompetenta och engagerade medarbetare som har nära och goda relationer med bolagets motparter är affärskritiskt. Därför erbjuder Vacse konkurrenskraftiga anställningsvillkor och goda utvecklingsmöjligheter.

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 eftersom hållbarhetskraven kommer öka över tid. Hållbara fastigheter möjliggör också grön finansiering som sker till bättre villkor.

Vacses affärsmodell med fokus på låg risk har av Nordic Credit Rating belönats med en stark kreditvärdering på nivån A- vilket medför att finansieringsvillkoren är gynnsamma och att det finns större tillgång till kapital även i tider med ansträngda finansmarknader.

698 Mkr

Återinvesteringar i svensk infrastruktur

301 Mkr

Kassaflöde från den löpande verksamheten

100 %

Miljöcertifierade byggnader

Affärsmodell, strategi och mål

Vacse ska vara den främsta 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. Vacse har en lång ägarhorisont och äger, utvecklar och förvaltar fastigheterna utifrån sin stora förståelse för offentliga hyresgästers speciella behov.

Utveckling

Vacse växer både genom att uppföra nya och utveckla befintliga fastigheter som tillgodoser hyresgästernas och brukarnas föränderliga behov. En stark kreditvärdighet och god tillgång till kapital ger i alla lägen resurser att hörsamma hyresgästernas behov vilket gör att Vacses fastighetsportfölj innehåller ändamålsenliga lokaler.

Hållbarhet

Hållbarhet är en central, integrerad fråga i Vacses strategi och affärsmodell av flera skäl. Givetvis är klimat- och miljöfrågan viktig på ett övergripande plan och i förlängningen har hållbarhet en allt större påverkan på Vacses verksamhet och är värdepåverkande på kort och sikt. I allt från förvärv och uppförande av fastigheter, till löpande förvaltning och finansiering är hållbarhetsfrågor viktiga och en naturlig del av det dagliga arbetet.

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 sig prioriterad. Förvaltningsarbetet har ett uttalat kvalité- och hållbarhetsfokus vilket långsiktigt påverkar fastigheternas attraktivitet och värde. Vacse arbetar utifrån en förvaltningsmodell med tre överlappande fokusområden: ökad samverkan, minskad klimatpåverkan och att långsiktigt stärka projekten ur ett hållbarhetsperspektiv.

För att kvalitetssäkra bolagets fastighetsbestånd långsiktigt och trygga kundnöjdheten sköts förvaltningen i egen regi. Bolagets tekniska drift är utkontrakterad för att kunna erbjuda såväl teknisk spetskompetens som för att kunna möta lokala verksamhetsbehov 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 lägger grunden för ett lyhört, säkert och hållbart förvaltningsarbete.

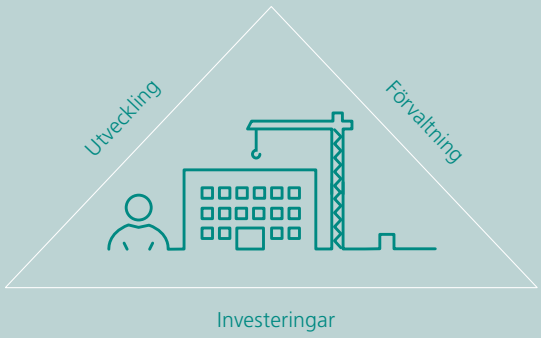
Ett av Vacses viktigaste förvaltningsmål är att minska fastigheternas klimatpåverkan, bland annat genom driftoptimering, investeringar i förnybar energi samt genom att informera och föra dialog med hyresgästerna för att uppnå beteendeförändringar.

Investeringar

Vacse söker ständigt investeringsmöjligheter. Dels genom att förvärva befintliga byggnader, dels via projektutvecklare som redan vid byggstart önskar avtala om försäljning när byggnaden är färdigställd. För att Vacse ska investera i befintliga byggnader måste de uppfylla högt ställda krav, men kvalitetsobjekt i detta segment är sällan till salu. Behoven av denna typ av fastigheter är stora, och Vacse har därför kunnat använda sin expertis och kapital till att utveckla nya fastigheter, vilket ofta är en bättre affär. Vacse har finansiell kapacitet att ytterligare expandera fastighetsbeståndet.

EN LÅNGSIKTIG HÅLLBAR AFFÄRSMODELL

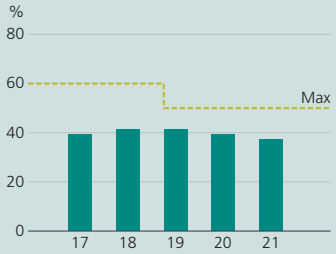
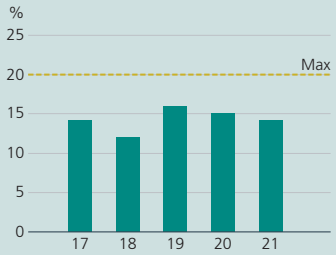
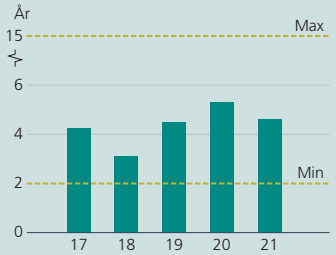
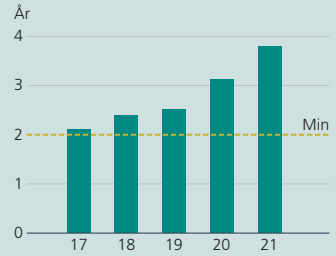
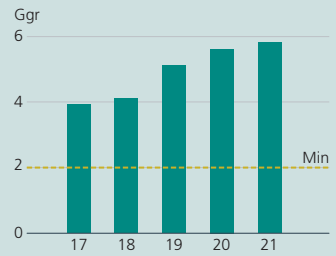
Vacses affärsmodell utgår från ett långsiktigt och hållbart fastighetsägande. Med tre samverkande strategiska fokusområden ges ägare, hyresgäster och finansiärer kvalitet och långsiktighet.



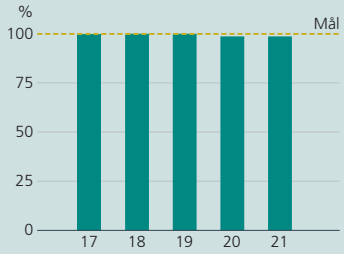
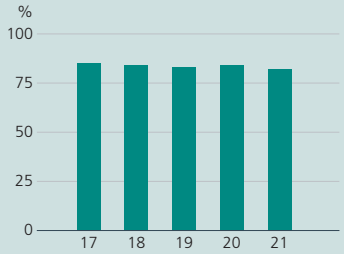
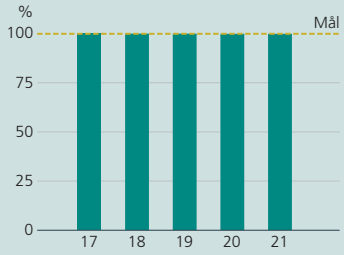
Läs mer om Vacses förvaltnings- och hållbarhetsarbete på sid 17.

ÖVERGRIPANDE MÅL

Finans

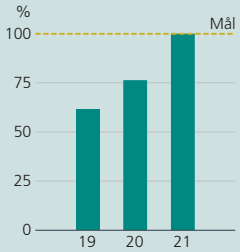
Strategi	Mål och bakgrund	Utfall 2021	
Vacse ska eftersträva en balanserad långsiktig upplåning med banklån och obligationer.	**Koncernens belåningsgrad ska inte överstiga 50 procent.** En marknadsmässigt konservativ belåningsgrad är viktigt för att säkerställa långsiktig stabilitet och möjliggöra framtida investeringar.		37%
Vacse ska ha god närvaro på kapitalmarknaden och ett gott rykte som emittent av obligationer.	**Lån mot säkerhet ska inte överstiga 20 procent av koncernens totala tillgångar.** Säkerställd finansiering ska endast användas i begränsad omfattning för att hålla en så god total kreditvärdighet som möjligt.		14%
För att motverka ränterisken använder sig Vacse av ränte-derivatinstrument.	**Räntebindningstiden ska uppgå till minst 2 år och maximalt 15 år.** Vacses verksamhet ska präglas av en hög grad av förutsägbarhet och stabilitet, och för att undvika kraftiga resultatförändringar binds upplåningsräntorna på olika löptider.		4,6 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.		3,8 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. Det är därför 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.		5,8 ggr

Fastighetsförvaltning

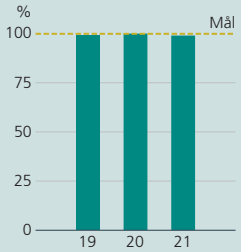
Strategi	Mål och bakgrund	Utfall 2021	
Fokus i verksamheten ska vara samhälls-fastigheter med offentliga parter som hyresgäster.	**Målet är att hyresgästerna utgörs till 100 procent av offentlig sektor.** Offentlig sektor har mycket hög kredit-värdighet, vilket är förenligt med Vac-ses mål om att fastighetsportföljen ska präglas av stabilitet och långsiktighet.		99%
Genom effektiv förvaltning skapas förutsättningar för en uthålligt hög överskottsgrad.	**Överskottsgraden ska optimeras utifrån befintliga hyreskontrakt.** Offentlig sektor har mycket hög kredit-värdighet, vilket är förenligt med Vac-ses mål om att fastighetsportföljen ska präglas av stabilitet och långsiktighet.		82%
Långsiktiga och trygga hyresavtal	**Målet är att 100 procent av portföljen ska vara uthyrd.**		100%

ÖVERGRIPANDE HÅLLBARHETSMÅL

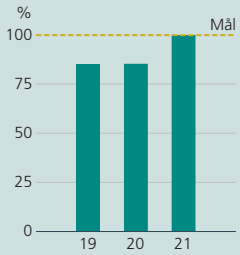
Ansvarsfullt företagande

Strategi	Mål och bakgrund	Utfall 2021	
God affärsetik	**Samtliga medarbetare ska årligen utbildas i God affärsetik.**		100%
Grön finansiering	**All finansiering ska vara grön från 2021.** Grön finansiering är ett led i Vacses hållbarhetsarbete och minskar risker i flera avseenden.		100%
Långsiktig linjering med EUs Taxonomi för hållbara investeringar	**100% av fastighetsbeståndet ska på sikt linjeras med EUs Taxonomi för hållbara investeringar.** Som ett sätt att framtidssäkra portföljen och även fortsättningsvis ha tillgång till grönt kapital ska Vacse arbeta aktivt med hållbarhetsprestandan enligt taxonomin.		33%

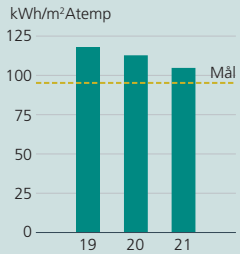
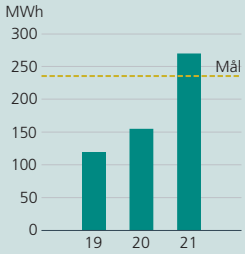
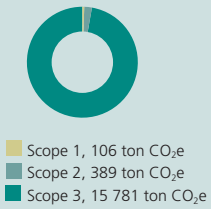
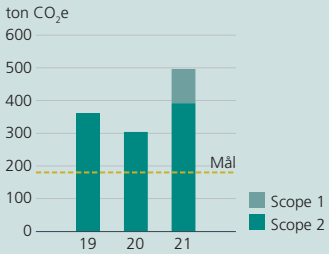
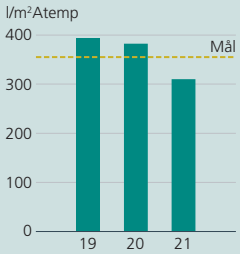
Samverkan för Samhällsnytta

Strategi	Mål och bakgrund	Utfall 2021	
Aktiv samverkan med hyresgäster för hållbar utveckling	**Samtliga hyresavtal i portföljen ska vara gröna hyresavtal.** Gröna hyresbilagor är det huvudsakliga verktyget för att säkerställa en gemensam målbild och ett forum för fortsatt utveckling av fastigheten ihop med hyresgästen.		99%

Hållbara fastigheter

Strategi	Mål och bakgrund	Utfall 2021	
Miljöcertifiera samtliga fastigheter	**Samtliga befintliga fastigheter i Vacses portfölj ska vara miljöcertifierade.** För att säkerställa kvalitet i nyproduktion och drift används certifieringar som ett verktyg för kravställning och uppföljning.		100%

Forts. Hållbara fastigheter

Strategi	Mål och bakgrund	Utfall 2021	
Systematiskt arbete med klimat anpassning och klimatrisker	**Samtliga fastigheter i beståndet ska vara klimatriskinventerade med åtgärdsplan som ses över årligen.** Som en långsiktig ägare av fastigheter för samhällsviktig verksamhet ska Vacse arbeta systematiskt med klimatadaption och risker.		**100%**
Effektiv och förnybar energianvändning	**Minskad energianvändning med 20 procent till år 2030 (basår 2019).** Med ökade krav finns behov för fortsatt energieffektivisering, även i ett högkvalitativt fastighetsbestånd med stor andel nyproducerade fastigheter.		**–11,5%**
	Öka mängden egenproducerad förnybar energi med minst 100% till 2030 (basår 2019)		**129%**
Vacse ska vara klimatneutralt till 2045	**Nettonollutsläpp i värdekedjan till år 2045.** Ett vetenskapligt grundat klimatarbete med sikte på 1,5-gradersmålet innebär ett stort åtagande och en aktiv samverkan med resten av branschen.		**16 276** ton CO_2e
	Halvering inom egen verksamhet (scope 1 + 2) till år 2030. Basåret är 2019.		**+37%**
Ändamålsenlig materal- och resursanvändning	**Minska vattenförbrukningen i fastigheterna med minst 10% till 2030 (basår 2019).** Som en del i ett aktivt arbete med material- och resurseffektivisering minskar Vacse vattenanvändningen. Extra fokus läggs på de fastigheter som ligger i områden med låg tillgång på färskvatten.		**–27%**

Vacse skapar långsiktigt och robust värde genom hållbarhet

För Vacse är hållbarhet grunden till ett lönsamt och långsiktigt fastighetsägande. Ett holistiskt hållbarhetstänk präglar verksamheten, från det dagliga arbetet på kontor till drift, skötsel och uppförande av bolagets fastigheter. Som en långsiktig fastighetsägare har Vacse målsättningen att uppföra och äga fastigheter som är hållbara ur ett miljömässigt och ekonomiskt perspektiv och som möjliggör samhällsbärande verksamhet.

Som långsiktig ägare av moderna samhällsviktiga fastigheter är Vacses målsättning att äga och uppföra fastigheter som är hållbara ur ett ekonomiskt och miljömässigt perspektiv under lång tid. I september 2021 antog bolagets styrelse en ny Hållbarhetspolicy som finns publicerad i sin helhet på www.vacse.se.

Hållbarhetsarbetet styrs och bedrivs utifrån hållbarhetsramverket nedan. Vacses ledning följer kontinuerligt upp ramverket samt rapporterar avvikelser och utfall till styrelsen. Ett resultat av det nya ramverket är att Vacse har publicerat en ny hållbarhetspolicy samt uppdaterade riktlinjer avseende hälsoplan och uppförandekod.

Vacses verksamhet bedrivs i enlighet med internationella konventioner som ILO:s kärnkonventioner, Parisavtalets mål om att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 grader C, samt FN:s globala mål för hållbar utveckling. Vacse är sedan 2017 miljöcertifierat enligt ISO 14001:2015 och sedan 2018 medlem i FN:s Global Compact och därmed förbundit sig till de 10 principerna kopplade till mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption.

Vacse har en stark förmåga att bedriva ett gediget och proaktivt utvecklingsarbete kopplat till ökad förväntan från omvärlden. Ett exempel är att Vacse under året valt att inventera hela fastighetsbeståndet för att förstå bolagets efterlevnad av EUs taxonomiförordning som trädde i kraft 1:a januari 2022, även fast de inte själva eller dess ägare omfattas av rapporteringskravet.

Läs mer om Vacses hållbarhetsarbete på sid 26–41.

VACSE HÅLLBARHETSRAMVERK

Hållbarhetsarbetet styrs och bedrivs utifrån tre övergripande områden:

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Vacse arbetar med att stärka kulturen kring god affärsetik och en inkluderande och välmående arbetsplats. Bolaget arbetar ambitiöst med hållbar finansiering och social och miljömässig leverantörsuppföljning.

- God affärsetik
- Social och miljömässig leverantörsuppföljning
- Hållbar finansiering
- Inkluderande och välmående arbetsplats

HÅLLBARA FASTIGHETER

Vacse både begränsar och anpassar fastigheterna efter klimatförändringarna, med förnybar och effektiv energianvändning som en av lösningarna. Fastigheterna håller en hög miljöprestanda och är alla certifierade. Förvaltningen arbetar med effektiv, cirkulär och ändamålsenlig material- och resursanvändning.

- Begränsning och anpassning till klimatförändringar
- Effektiv energianvändning
- Material- och resursanvändning
- Miljöcertifierat fastighetsbestånd

SAMVERKAN FÖR SAMHÄLLSNYTTA

Vacse erbjuder trygga och säkra miljöer för samhällsbärande verksamhet och samarbetar med hyresgästerna för att öka bidraget till en hållbar utveckling. Bolaget bedriver också ett aktivt samhällsengagemang i linje med kärnverksamheten.

- Trygga och säkra miljöer
- Samarbete med hyresgäster för hållbar utveckling
- Aktivt samhällsengagemang

Övergripande hållbarhetspolicy

HÅLLBAR FÖRVALTNING OCH PROJEKT

Bolagets fastighetsavdelning har gedigen erfarenhet av kommersiell-, teknisk- och hållbar förvaltning. Avdelningen består av Fastighets- och hållbarhetschef, tre kommersiella förvaltare, en teknisk förvaltare, två projektledare samt en projekt- och marknadskoordinator.

Förvaltarna har arbetat länge med sina fastigheter och ansvarar också för ett fåtal vilket möjliggör snabbhet och närhet till hyresgäster och övriga samarbetspartners. Vacse arbetar utifrån målbilden ”Genom en hållbar fastighetsförvaltning- och utveckling, bidra till en långsiktig och stabil relation till brukare, hyresgäster och samarbetspartners. Att alltid visa närvaro och lyhördhet, att vara en fastighetsägare som ”makes it happen” och som alltid ser ett gott samarbete som sin främsta ledstjärna.”

Samverkan

Vacse främjar kunskapsförhöjning och kunskapsutbyte i branschen och organisationen genom att vara engagerad i forum och projekt.

Under 2021 rullas en helt ny digital plattform ut till hela beståndet där hyresgästerna blir informerade om byggnadens klimatpåverkan och hur de kan vara med och påverka. Bolaget har även en aktiv roll i Sweden Green Building Council och sitter som medlem med i två av dess operativa råd.

Minskad klimatpåverkan

Vacse arbetar med att minska klimatpåverkan inom fastighetsportföljen genom diverse initiativ för att öka driftoptimering och kunskap hos hyresgäster.

Bolaget arbetar med driftoptimering för minskad energianvändning genom AI, vattenmätning i realtid samt kvartalsvisa hyresgästmöten för att följa upp och proaktivt arbeta med förbrukning.

Stärka projekt

Vacses mål är att samtliga projekt och fastigheter ska vara miljöcertifierade. Det minskar portföljens klimatpåverkan och säkrar kvalitén på lång sikt.

Förutom BREEAM SE nivå Excellent som minsta certifieringsnivå ska solceller, sedumtak, närvarostyrd belysning och ventilation vara standard i våra kommande projekt.

Hållbarhetsstyrning

Vacses hållbarhetsarbete styrs av ISO 14001:2015, initiativet Håll Nollan, FN:s Global Compact och FN:s Globala Mål för Hållbar Utveckling.

Vacses fastigheter

Vacse äger 19 (17) fastigheter geografiskt placerade 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 8 923 mkr (7 167) med en total area om 189 tkvm (173). Genomsnittlig återstående kontraktstid uppgick till 9,9 år (10,8).

Årets händelser

Under året har Vacse slutfört projektet Färgskrapan samt även tillträtt Jordbruksverkets och Skogsstyrelsens nya huvudkontor i Jönköping samt en förskola i Hammarby Sjöstad i Stockholm.

Totalt har bolaget hälsat 14 nya hyresgäster välkomna och överlämning från projekt till förvaltning har gått enligt plan trots pandemin. Invigningsceremonier, tillträden och överlämning från projekt till förvaltning har skett både digitalt och fysiskt vilket har fungerat bra då nya rutiner har etablerats när möjligheten att närvara fysiskt tidvis varit begränsat.

Björkö skola med Öckerö kommun som hyresgäst påbörjade som planerat undervisningen i samband med terminsstarten i januari 2021 och efter sommaren stod den nya grönskande skolgården klar.

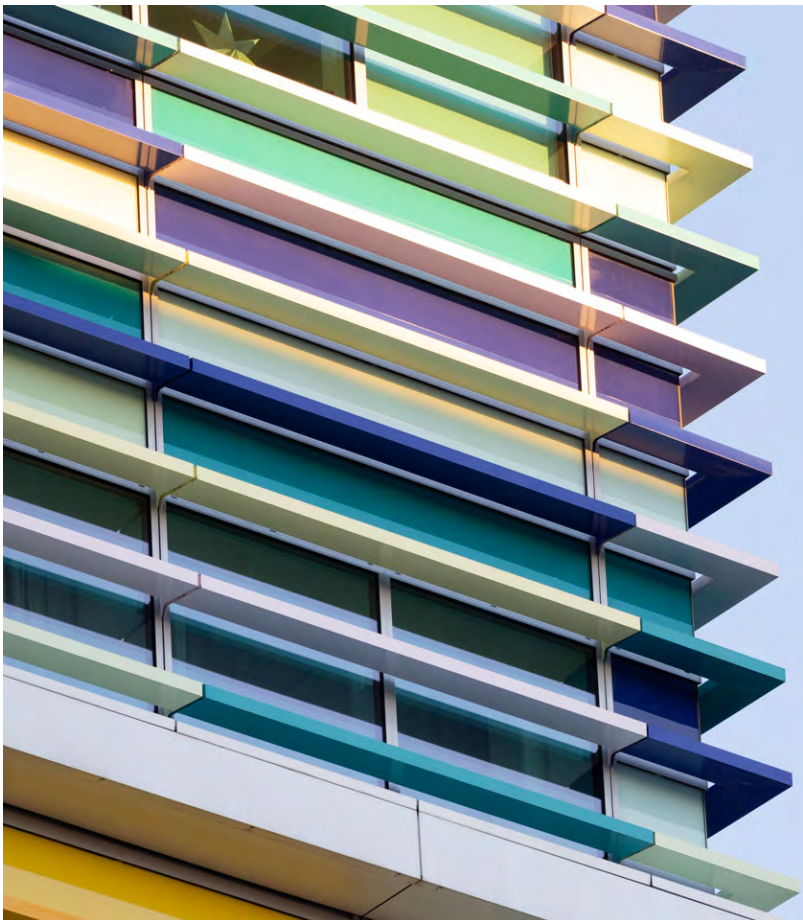
Pågående byggprojekt

Under året har Färgskrapan entreprenader färdigställts enligt plan och hyresgäster såsom Åklagarmyndigheten, Creanova och Shop n Go har tillträtt. Under våren 2022 avslutas den sista butiksentreprenaden och caféverksamheten Le Croissant flyttar in, vilket blir ett välkommet tillskott till hyresgästerna och omgivningen i stort.

Under 2021 tecknade Skanska ett hyresavtal med Boverket för byggnation av deras nya huvudkontor i Karlskrona. Avtalet är villkorat av bland annat en ny detaljplan. Vacse har sedan tidigare ett avtal med Skanska om förvärv av fastigheten när den färdigställts.

Detaljplanen för den nya tingsrätten i Norrköping vann laga kraft i början av 2022. Byggnaden kommer att uppföras av Serneke och har Domstolsverket som hyresgäst för hela byggnaden.

Läs mer om våra pågående byggprojekt på sid 18–19.



> Under året har Färgskrapans entreprenader färdigställts enligt plan och hyresgäster såsom Åklagarmyndigheten, Creanova och Shop n Go har tillträtt.

Vacses hyresgäster

Geografisk fördelning

Vacses fastighetsbestånd

ORT	FASTIGHET	BYGGT/ OMBYGGT	VERKSAMHETSOMRÅDE	CERTIFIERING	UTHYRNINGS-BAR AREA, KVM
Håbo	Rölunda 1:6	1985/2020	Arkiv	BIU* Good/Very Good	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	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
Jönköping	Öppningen 1	2021	Kontor	BREEAM SE Excellent	14 582
Stockholm	Godsvagnen 13	2020	Utbildning	BIU* Very Good	1 173

BIU* = BREEAM-In-Use

Pågående fastighetsprojekt

Vacses strategi är att växa via förvärv av befintliga fastigheter, förvärv av projektfastigheter samt att utveckla befintligt fastighetsbestånd tillsammans med hyresgästerna. Under 2021 har projekten i Jönköping, Öckerö och Sollentuna avslutats och 14 nya hyresgäster tillträtt. Bolaget har förvärvat projektet för Boverkets nya huvudkontor i Karlskrona och den nya Tingsrätten i Norrköping är i projekterings- och detaljplaneskede.

Myndighetskontor, Karlskrona

Beräknat färdigställande: 2025
Uthyrningsbar area: 4 200 kvm
Hyresgäst: Boverket samt café i gatuplan
Hyrestid: 6 år
Certifiering: BREEAM Excellent SE i kombination med WELL

Kontorsbyggnaden är aktivitetsbaserad med 250 arbetsplatser vackert belägen med kajplats intill Pottholmen. Byggnaden får en total uthyrningsbar yta på cirka 4 200 kvm och är ritad av SandellSandberg.

Byggnaden har ett unikt läge intill hamnen och målet är att skapa ett kontor där de anställda trivs och mår bra. I byggnaden kommer det även finnas en cafédel för att kunna servera närproducerad och hälsosam mat. Målet är att certifiera fastigheten enligt BREEAM SE nivå Excellent samt WELL vilket innebär att parterna redan i ett mycket tidigt skede fokuserar på byggnadens miljöprestanda, klimatavtryck och hälsa.

Tingsrätt, Norrköping

Beräknat färdigställande: 2024
Uthyrningsbar area: 4 200 kvm
Hyresgäst: Domstolsverket
Hyrestid: 20 år
Certifiering: BREEAM Excellent SE

Projektet är ett samarbete med Serneke Projektutveckling. Den nya tingsrätten blir Vacses femte domstol. Ett starkt 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 gällande energianvändning.

ON Arkitekter

Klart 2024

Dialogen – startskottet för en hållbar stadsdel

I början av 2021 flyttade Jordbruksverket och Skogsstyrelsen in i den nya fastigheten Dialogen i Jönköping.

Munksjöns södra strand i Jönköping har varit en viktig plats i stadens historia i flera århundraden. Redan på 1700-talet fanns en hälsobrunn i området och idag är det ett av Sveriges största stadsbyggnadsprojekt. När stadsdelen är färdigställd beräknas den ha ca 20 000–25 000 boende, 11 500 arbetsplatser och 435 000 kvm kommersiella ytor. Det här är platsen för den nya byggnaden Dialogen som sedan april 2021 inrymmer huvudkontoren för både Skogsstyrelsen och Jordbruksverket.

Under hösten 2017 presenterade Skanska projektidén för Vacse som klev in i projektet som blivande fastighetsägare och hyresvärd. I december 2018 påbörjade Skanska Sverige byggnationsarbetena för Dialogen genom en omfattande grundläggning.

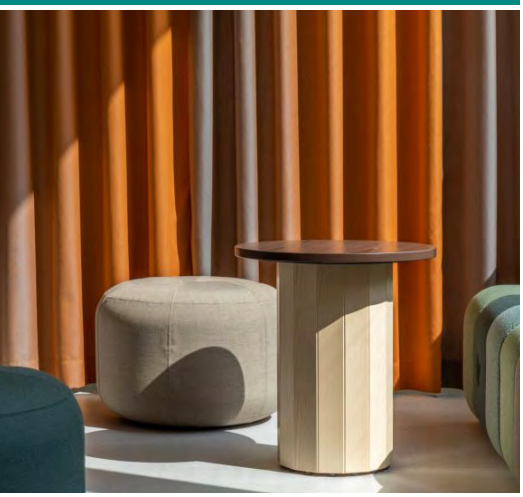
–Hyresgästernas krav och behov har varit vägledande för alla de beslut som fattats under byggnationen. Därför har det varit väldigt givande att alla parter varit så intresserade av hållbarhetsfrågan, förklarar Pierre Gylbert, ansvarig förvaltare Vacse.

–Samarbetet med Skanska har fungerat väldigt bra under projekteringen och under byggtiden. De har varit väldigt professionella och duktiga. När Vacse kom in i bilden så kändes det väldigt tryggt. Man märkte direkt att de brydde sig och verkligen var lyhörda, berättar Mali Jankovic, lokalsamordnare på Jordbruksverket.

Höga krav genom certifieringar

Ursprungligen var avsikten att certifiera byggnaden enligt LEED, men Vacse insisterade på BREEAM Excellent, en certifiering som ställer krav på allt från material till klimat, energianvändning och vattensnål utrustning. BREEAM väger även in aspekter kring var byggnaden uppförs och har ett stort fokus på projektets startfas.

> Hyresgästernas krav och behov har varit vägledande för alla de beslut som fattats under byggnationen. Därför har det varit väldigt givande att alla parter varit så intresserade av hållbarhetsfrågan, förklarar Pierre Gylbert, ansvarig förvaltare Vacse.



–Valet av certifieringsorgan och nivån har stor påverkan på byggnationen, det genomsyrar hela projektet. Det var mycket arbete att nå upp till den högre nivån i BREEAM, men arbetet har gett ringar på vattnet både hos oss som företag, men också på ett privat plan, säger Kristin Kallebo-Ydrén, projektchef på Skanska.

De frågor som Vacse och Skanska hade mest fokus på var energianvändning och vattenförbrukning. Genom hela projektet har byggnadens energianvändning modellerats och mätts, arbetet har genomförts utifrån BREEAMs nya manual för energianvändning. Genom teknisk utrustning kan Vacse nu följa upp all energianvändning per våningsplan och per hyresgäst. Mätare finns också på alla kyl- och värmeaggregat.

–Den här realtidsmätningen är något som gör det enklare att styra användningen och identifiera energikrävande utrustning. Även system för att följa upp vattenförbrukningen har installerats i byggnaden, berättar Fredrik Johansson, projektledare på Vacse.

–Det känns väldigt bra att veta att huset både är byggt på ett väldigt hållbart sätt samt att det är en energisnål byggnad, säger Mali.

Schyssta val för produkter och tjänster

Byggnationen av Dialogen pågick under drygt två år, från det att Skanska påbörjade en omfattande grundläggning i december 2018 till tillträdet i april 2021. En löpande dialog mellan parterna och hållbara val har varit vägledande under processen. Under byggnationen arbetade parterna med att minska avfallsmängderna som gick till deponi och fjärrvärme kopplades in tidigt för att slippa använda dieselgenerator. Analyser av miljödeklarationer (EPD) användes också frekvent under projektet för att kunna analysera olika material ur ett livscykelperspektiv. Resultatet av dialogen ses även i den färdigställda byggnaden, exempelvis är allt trä FSC-märkt, svenskt och spårbart, mycket av möblemanget är återbrukat från tidigare kontor och byggnaden har sedumtak för att gynna den biologiska mångfalden. Dessutom har allt material i byggnaden dokumenterats. Den dag byggnaden rivs kan samtliga delar återanvändas eller återvinnas.

> Det är fantastiskt trevliga lokaler att få komma till varje morgon. Ljust, luftigt och fräscht.
> Per-Olof Helmer, lokalhandläggare på Skogsstyrelsen.

Även leverantörer valdes med stor noggrannhet. I kravställningen ingick exempelvis svenska kollektivavtal och arbetsplatssäkerheten var en prioritet. Eftersom byggnaden ligger intill en vattentäkt arbetade Skanska med invallningar och särskilda säkerhetsrutiner vid användning av byggkranar. Det uppfördes även en insatsplan för ett eventuellt läckage. Platsens fysiska klimatrisker analyserades också, främst vad gäller dagvatten och översvämningsrisker. Marken för byggnationen har även höjts med en meter och en dagvattentäkt har anlagts för att minska riskerna från potentiella vattennivåhöjningar i sjön och en närliggande å.

–Kunskapen om fysiska klimatrisker var inte lika stor vid planeringen av Dialogen som den är i dag. Trots detta har vi gjort analyser på hur våra installationer skulle klara exempelvis en temperaturhöjning på några grader, berättar Kristin.

Hållbarhet i vardagen

Fastighetens hållbarhetsprestanda märks även av i vardagen genom exempelvis belysning, vattensnål utrustning och automatiska solskyddsgardiner. I Dialogen får också hyresgästerna möjlighet att testa nya arbetssätt.

–Det är fantastiskt trevliga lokaler att få komma till varje morgon. Ljust, luftigt och fräscht. Eftersom Skogsstyrelsen på kontoret i Jönköping övergått till aktivitetsbaserat, ges nu möjlighet att välja den arbetsplats som man själv tycker fungerar bäst för dagen, berättar Per-Olof Helmer, lokalhandläggare på Skogsstyrelsen.

Omgivningen kring byggnaden har också ett hållbarhetstema. Alla gator i området har

mycket träd och planteringar och en park har anlagts. Urvalet av växtlighet i parken har genomförts noggrant med hänsyn till de bin som bor i bikuporna på byggnadens tak och invasiva arter har plockats bort av en biolog. På takterrassernas sedumtak finns också insektshotell i form av dödved från olika träslag som kommer förmultna över tid.

– Veden kommer förmultna i olika takt och kräver en del underhåll. Det är inte alla fastighetsägare som skulle gillat den lösningen, men vi tycker att det är väl investerad tid för att gynna den lokala biologiska mångfalden, säger Pierre.

I byggnaden finns restaurangen Vesterbrunn Brasserie & Bar som erbjuder mat lagad från grunden. Matsedeln är varierad med vegetariskt, husmanskost och vilt, köttet som serveras är svenskt och oftast lokalt producerat.

– Hållbarhet är vårt ledord och genomsyrar allt vi gör. I vårt kök förvandlas närproducerade, ekologiska och biodynamiska råvaror till smakupplevelser, berättar David Jonsson, ägare av Vesterbrunn Brasserie & Bar.

– Vi ville ha ett hälsosamt och hållbart restaurangalternativ för hyresgästerna och vi uppskattade filosofin bakom Vesterbrunn Brasserie & Bar, förklarar Fredrik.

Omsorgen för hyresgästernas hälsa syns också i att fastigheten saknar parkeringsplatser och de som har sin arbetsplats i byggnaden uppmuntras att gå, cykla eller ta kollektivtrafik till sin arbetsplats. I Dialogen har också Vacse låtit installera ett trettiotal laddstationer för elcykelbatterier.

Ett givande samarbete

Dialogen mellan Skanska och Vacse, men också med hyresgästerna, har varit lyckosamt. Tack vare en gemensam ambition och vision har projektet uppnått den höga certifieringsnivån och är idag en förebild i den helt nya, hållbara stadsdelen.

– Det är vårt gemensamma engagemang i hållbarhetsfrågorna som gjort att vi nått det här fina resultatet, avslutar Pierre.

Muralmålningar i blickfånget

Den holländska konstnären Nina Valkhoff fick i uppdrag att uppföra tre muralmålningar på fastigheten, en större muralmålning av en utter och blomsterlupin på fasaden och två mindre väggmålningar på respektive huvudkontor. Initiativet till muralmålningarna kom från Kristin Kallebo-Ydrén, projektchef på Skanska Sverige AB.

–Jag tycker verkligen att konst i det offentliga rummet skapar en intressantare stad och det är jättekul att med den här muralen få knyta ihop vårt arbete med att bygga byggnaden, verksamheterna som verkar i den, platsens historia, staden Jönköping och Småland, säger Kristin.

Uttern är Smålands landskapsdjur. Under 1970-talet var den starkt hotad, troligtvis som ett resultat av människans påverkan på naturen genom miljögifter som PCB och DDT, men också som ett resultat av försurning, utdikning och avverkning av skog. Genom ett målinriktat arbete har arten åter börjat växa. Blomsterlupin är däremot en invasiv art i Sverige. Även om arterna inte utgör direkta hot mot varandra har konstnären önskat väcka frågor genom att avbilda dem bredvid varandra.

Ny hållbarhetsstrategi med sikte på 1,5 gradersmålet

För Vacse är ett strukturerat hållbarhetsarbete grundläggande för att bedriva en långsiktigt lönsam verksamhet. Under året har en ny hållbarhetsstrategi med tillhörande mål, däribland vetenskapsbaserade klimatmål, antagits. På så sätt möter Vacse även det ökade intresset från omvärlden och de höjda förväntningarna från ägare och medarbetare.

En holistisk syn på hållbarhetsarbete präglar verksamheten, från det dagliga arbetet på kontor till drift, skötsel och uppförande av bolagets fastigheter. Som en långsiktig fastighetsägare har Vacse målsättningen att uppföra och äga fastigheter som är hållbara ur ett miljömässigt och ekonomiskt perspektiv och som möjliggör samhällsbärande verksamhet.

Ny hållbarhetsstrategi

Under året har Vacse tagit fram en hållbarhetsstrategi med tre fokusområden: ansvarsfullt företagande, hållbara fastigheter och samverkan för samhällsnytta. Strategin utgår från Vacses verksamhet och innefattar miljö, antikorruption, mänskliga rättigheter och sociala frågor. Syftet är att göra hållbarhetsfrågan till en än mer integrerad del av bolagsstyrningen. Fokusområdena är utformade för att konkretisera hållbarhetsbegreppet för Vacses intressenter, inte minst för medarbetarna som är avgörande för implementeringen. Vacses medarbetare har också varit delaktiga under framtagandet av strategi och mål.

I fokus 2021

Hållbarhetsarbetet har stärkts med fokus på klimatfrågan. Under 2021 har Vacse antagit ett mål om nettonollutsläpp från värdekedjan till 2045 och ett delmål att utsläppen från Vacses egen verksamhet ska halveras till 2030. Vacse har gått med i Science Based Targets Initiative och fått klimatmålen godkända under 2022.

Under året har ett omfattande arbete gjorts för att säkerhetsställa den höga andelen hållbar finansiering och en uppdatering av bolagets gröna ramverk publicerades under hösten. Vacse har också utformat en plan för att fastigheterna ska uppnå kriterierna i EU:s taxonomi för hållbara investeringar. Som en del av planen har hela fastighetsbeståndet inventerats ur ett klimatriskperspektiv.

Vacse har också tagit flera steg i det proaktiva affärsetiksarbetet istället för inom affärsetik, där ett arbete med att motverka ekonomisk brottslighet och korruption sjösatts genom samarbete med Håll Nollan, Ansvar säkerhet och Sila Snacket.

Agenda 2030

Som fastighetsbolag och förvaltare har Vacse en direkt och indirekt påverkan för flera av FN:s globala mål för hållbar utveckling. Vacse har identifierat de mål och delmål som bolaget bidrar till och har en påverkan på, och baserat den nya hållbarhetsstrategin på dessa. Genom att mäta bolagets framsteg och leverera på hållbarhetsmålen säkerställs en tydlig koppling mellan verksamheten och Agenda 2030. De valda målen och delmålen presenteras i mer detalj på sidorna 29, 32 och 38.

Hållbarhetsstyrning

Hållbarhet är integrerat i Vacses verksamhet, från det dagliga arbetet på kontor till drift, skötsel och uppförande av bolagets fastigheter. Arbetet styrs av en hållbarhetspolicy som samspelar med bolagets affärsidé, mål och övriga policyer för att styra bolaget i en långsiktigt hållbar riktning. Policyn beskriver Vacses förhållningssätt till hållbarhet som ett långsiktigt miljömässigt, etiskt och socialt ansvar för utvecklingen av bolaget gentemot

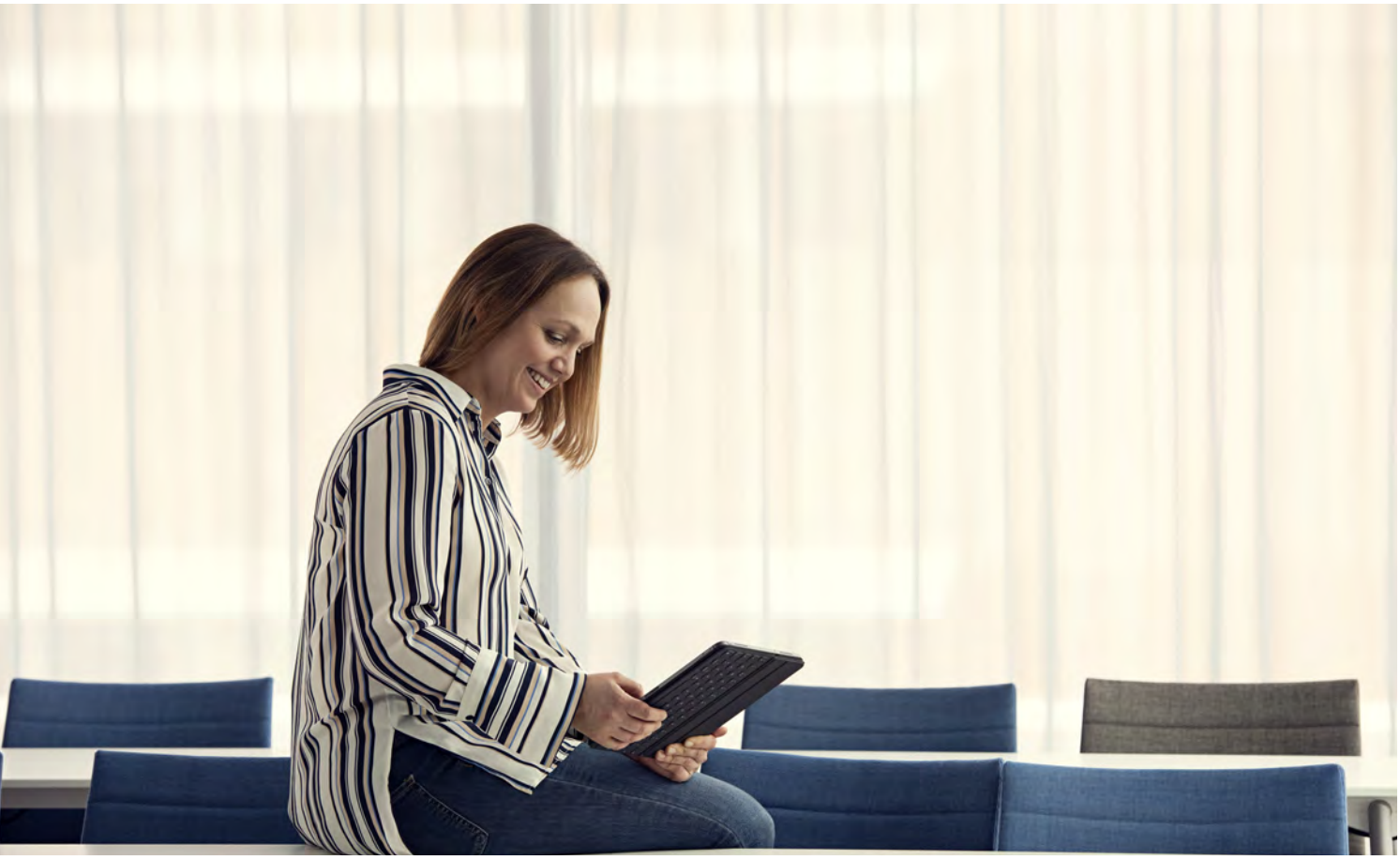
Hållbarhet enligt ÅRL

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

OMRÅDE	SIDHÄNVISNING
Affärsmodell	10
Miljö och klimat	32–35
Sociala förhållanden och personal	31
Mänskliga rättigheter och anti-korruption	29–30
Policys och uppföljning	26–27
Risker och riskhantering	46–50

SCIENCE BASED TARGETS
DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

GLOBALA MÅLEN
för hållbar utveckling



VACSES HÅLLBARHETSSTRATEGI

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

God affärsetik

Social och miljömässig leverantörsuppföljning

Hållbar finansiering

Inkluderande och välmående arbetsplats

33%
av fastighetsvärdet 2021 är i linje med EU:s taxonomi för hållbara investeringar

100%
grön finansiering 2021

HÅLLBARA FASTIGHETER

Begränsning och anpassning till klimatförändringar

Effektiv energianvändning

Material- och resursanvändning

Miljöcertifierat fastighetsbestånd

–11,5%
minskad energianvändning 2021

100%
av fastighetsbeståndet klimatrisk-inventerat och miljöcertifierat under 2021

SAMVERKAN FÖR SAMHÄLLSNYTTA

Trygga och säkra miljöer

Samarbete med hyresgäster för hållbar utveckling

Aktivt samhällsengagemang

21%
genomförda trygghetsvandringar under 2021 av totala beståndet

99%
Gröna hyresavtal för 2021

ägare, hyresgäster, leverantörer, medarbetare och samhället.

Hållbarhetspolicyn omfattar all verksamhet som bedrivs i koncernen. Policyn revideras årligen och fastställs av bolagets styrelse. Vacses VD är ytterst ansvarig för hållbarhetspolicyn och att den integreras i verksamheten. Medarbetarna ansvarar för att känna till och agera i linje med policyn.

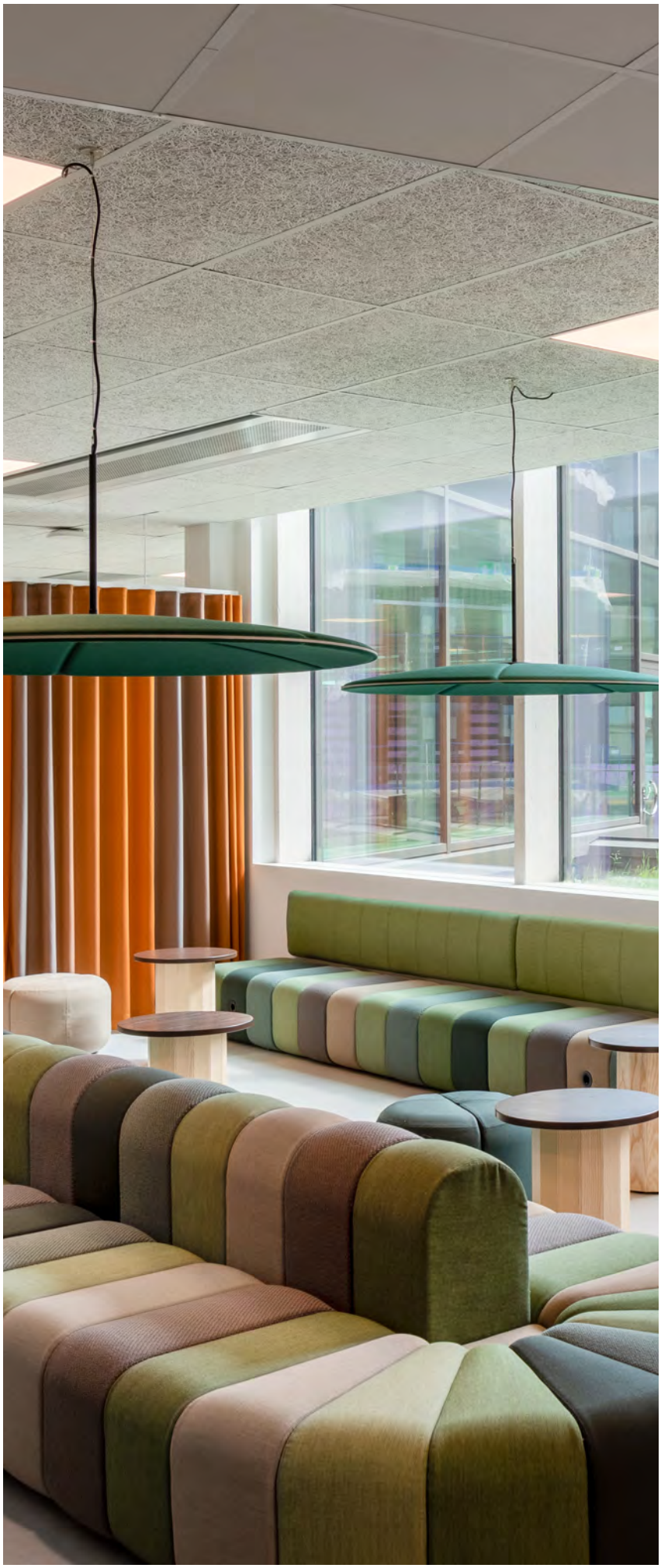
Medlem i FN:s Global Compact

Vacse är sedan 2018 medlem i FN:s Global Compact och förbundna till de tio principerna kopplat till mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption. Verksamheten bedrivs i enlighet med internationella konventioner som ILO:s kärnkonventioner, Parisavtalets mål om att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 grader C, samt FN:s globala mål för hållbar utveckling, Agenda 2030. Vacse AB är sedan 2017 miljöcertifierat enligt ISO 14001:2015 och kommer under 2022 verka för att inkludera samtliga dotterbolag i certifikatet.

Årlig intressentdialog

Varje år genomförs en intressentanalys som baseras på dialog med de intressenter som påverkar och påverkas av Vacses verksamhet. Väsentlighetsanalysen genomförs baserat på Vacses påverkan, både positiv och negativ, till en hållbar utveckling – utifrån ekonomi, miljö och samhälle. För de väsentliga ämnena utvärderas årligen möjligheter och risker. Läs mer om intressentdialogen och väsentlighetsanalysen på sid 40.

Vacse omfattas av, och följer de lagar som styr fastighetsverksamheten, samt finansiering och redovisning av denna. Läs mer om bolagsstyrning på sid 52.



Ansvarsfullt företagande

Vacse ska bedriva ett ansvarsfullt företagande i alla led. Det innebär att Vacse tar ansvar inom bolagets gränser, i leverantörskedjan och som en långsiktig aktör i svenska bygg- och fastighetsbranschen.

God affärsetik

God affärsetik är en grundläggande förutsättning för att bedriva en långsiktigt hållbar affärsverksamhet. Ett icke affärsetiskt handlande skulle innebära allvarliga konsekvenser för flera av bolagets intressenter, inte minst ägarna i form av pensionsstiftelser och kunderna som till 99 procent är offentliga. Förekomsten av brott mot mänskliga rättigheter och antikorruption kan orsaka stor negativ påverkan på samhälle och människor. Bygg- och fastighetsbranschen är en särskilt utsatt bransch när det kommer till risker kopplade till dessa frågor. Som ansedd aktör i branschen med flera betydande projekt som upphandlas offentligt, kan Vacse ställa krav och påverka branschen i en positiv riktning. Vacse har stor rådighet att proaktivt arbeta för hög affärsetik, även om det inte fullt ut går att kontrollera individuellt agerande hos anställda, leverantörer och samarbetspartner.

Mänskliga rättigheter

Vacses verksamhet bedrivs i enlighet med ILO:s kärnkonventioner, OECD:s riktlinjer för multinationella företag och enligt FN Global Compacts tio principer som är kopplade till mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption. En årlig redogörelse för framstegen i arbetet publiceras öppet sedan 2018 då Vacse anslöt sig till UN Global Compact

Vacses arbete för att främja mänskliga rättigheter regleras i bolagets uppförandekod. Uppförandekoden specificerar de etiska principer som alla bolagets intressenter förväntas följa. Alla nya medarbetare skriver under uppförandekoden och dess principer vid påbörjad anställning. Medarbetare uppmanas rapportera misstanke om missförhållanden, eller identifierade missförhållanden, till närmsta chef eller till VD. Under året har inga fall rapporterats. För leverantörer finns en särskild uppförandekod eftersom risken för överträdelser av mänskliga rättigheter är betydande i branschen.

Antikorruption

Vacses uppförandekod för leverantörer beskriver bolagets förväntningar och krav på leverantörer, och undertecknas för varje ny avtalsrelation. Under året har ytterligare steg tagits för att följa upp avtalstrohet, med mål att 100 procent av strategiska leverantörer granskas under en treårsperiod. Vacses uppförandekod, som omfattar medarbetarna, beskriver de etiska principer som styr arbetet med att motverka korruption inom bolaget och i externa relationer. I attestordningen finns också inbyggda processer som en del i antikorruptionsarbetet. Ett exempel är vid upphandling och tecknandet av större avtal där två anställda signerar, som ett sätt att minska risken för korruption.

Misstanke om korruption rapporteras till närmsta chef, VD eller och styrelseordförande. Under året har inga incidenter rapporterats. Vacse omfattas inte av lagkravet för att tillhandahålla en visselblåsarfunktion, men valt att undersöka möjligheten att införa en anpassad tjänst som beräknas vara på plats under nästa verksamhetsår.

För att stärka medarbetarnas kunskap och bygga en medvetenhet kring frågorna har Vacse under året anordnat ett flertal frukostseminarier om ansvarsfullt företagande, antikorruption och compliance. Som en del av den nya hållbarhetsstrategin har Vacse som mål att samtliga medarbetare årligen ska genomgå utbildning i affärsetik.

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

God affärsetik

Social och miljömässig leverantörsuppföljning

Hållbar finansiering

Inkluderande och välmående arbetsplats

HÖJDPUNKTER 2021

- Samarbete med Ansvar säkerhet
- Nytt grönt ramverk
- Hälsoplan för medarbetare

3.4 Minska antalet dödsfall till följd av icke smittsamma sjukdomar och främja mental hälsa

5.1 Utrota diskriminering av kvinnor och flickor

5.5 Säkerställ fullt deltagande för kvinnor i ledarskap och beslutsfattande

8.7 Utrota tvångsarbete, människohandel och barnarbete

8.8 Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygg och säker arbetsmiljö för alla

10.3 Säkerställ lika rättigheter för alla och utrota diskriminering

16.5 Bekämpa korruption och mutor

16.7 Säkerställ ett lyhört, inkluderande och representativt beslutsfattande

Leverantörsuppföljning

Genom att aktivt välja, utveckla och utesluta leverantörer kan Vacse skapa förändringstryck i branschen, även som liten aktör. Vacse arbetar aktivt, integrerat och långsiktigt med sina leverantörer. Det finns en hög ambition när det kommer till att implementera hållbarhetstänket i leverantörskedjan. Ett exempel är att Vacse varje år samlar hela förvaltningsorganisationen, även de externa driftsleverantörerna, på en strategikonferens för att arbeta med hållbarhetsfrågor. På årets konferens som hölls i oktober stod FN:s globala mål, klimatrisker och Vacses nya hållbarhetsstrategi på agendan.

Ny uppförandekod för leverantörer

För att ytterligare stärka det sociala och miljömässiga arbetet i leverantörsledet, har Vacse under året antagit en ny uppförandekod för leverantörer som omfattar Vacses leverantörer av varor och tjänster, exempelvis entreprenörer, konsulter och andra affärspartner. Uppförandekoden utgår från de tio principerna i FN:s Global Compact, vilken grundar sig i ILO:s grundläggande konventioner om de mänskliga rättigheterna i arbetslivet, Riodeklarationen om biologisk mångfald och FN:s konvention mot korruption.

Från och med 2022 kommer Vacse genomföra stickprovskontroller för att säkerställa avtalstroheten hos leverantörer. Kontrollerna kommer att genomföras av en tredjepartsorganisation med syfte att säkerställa att sociala, miljömässiga och ekonomiska aspekter efterföljs. Inom tre år ska samtliga strategiska leverantörer har granskats. Vilka leverantörer som klassas som strategiska bedöms utifrån respektive leverantörs försörjningsrisk, finansiell betydelse och hållbarhetspåverkan. Under 2021 innebar det 94 procent av den totala inköpsvolymen

Leverantörsdialog

Vacse ser ett nära samarbete med leverantörer som avgörande för att lyckas med både affärs-, och hållbarhetsmål. Därför har strukturerade intressentdialoger genomförts under året, med syfte att fördjupa relationen och fånga förväntningar. Totalt deltog nio av Vacses leverantörer från grupperna: entreprenörer, fjärrvärmeleverantörer, driftoperatörer, kontor, försäkringsbolag och konsulter. Urvalet av tillfrågade leverantörer gjordes baserad på strategisk vikt med fokus på att framgent stärka Vacses utifrån kriterierna i EUs taxonomi för hållbara aktiviteter, där klimat- och energifrågorna är i fokus.

Hållbar finansiering

Grön finansiering är en viktig mekanism för hållbarhetsomställningen i samhället. Ur ett finansieringsperspektiv skapar det också fördelar, då det ger en lägre upplåningskostnad, ökar tillgången på kapital över tid och minskar risken då hållbara fastigheter är långsiktigt attraktiva investeringar. Under året ökade andelen grön finansiering bestående av gröna obligationer och gröna lån till 100 (76) procent av den totala skuldportföljen.
I en tid där förändring sker snabbt kopplat till både efterfrågan, utbud och definition av hållbara tillgångar, är det en finansiell risk för en kapitalberoende verksamhet som Vacse att hamna efter. Under året har därför ett proaktivt arbete gjort för att genomlysa nuläget och ta fram en strategi för att nå kriterierna i EU:s taxonomi för hållbara investeringar.

33%

av totala fastighetsvärdet uppfyller i dagsläget taxonomins kriterier

EU:s taxonomi för hållbara investeringar

Syftet med EU:s taxonomi är att styra de finansiella flödena till hållbara investeringar. Taxonomin definierar kriterier för hur verksamhet ska bedrivas för att anses vara hållbart. För fastighetsbranschen innebär detta nya och mer omfattande krav, framförallt kring energi och klimatrisker. Vacse eller dess ägare omfattas inte av rapporteringskravet, men har under året valt att inventera hela fastighetsbeståndet för att förstå bolagets taxonomiefterlevnad.

Genomlysningen visar att uppskattningsvis 31 procent av det totala fastighetsvärdet i dagsläget uppfyller taxonomins kriterier. Bedömningen grundar sig på branschorganisationen Fastighetsägarnas tolkning av energikravens tillämpning i Sverige. Både bidragskriterier och minimikrav har bedömts för Vacses fastighetsbestånd. Även minimi-normer för mänskliga rättigheter och arbetstagarrättigheter har genomlyst på en övergripande bolagsnivå. En plan för det framåtriktade arbetet att fler fastigheter ska uppnå kriterierna i taxonomin har tagits fram. Planen kommer ligga till grund för det fortsatta utvecklingsarbetet i fastighetsbeståndet, i samråd med hyresgästerna.

Samarbete med Ansvar säkerhet och Håll Nollan

För att ställa rätt krav och säkerställa att de efterlevs, har Vacse under året ingått samarbeten med branschinitiativet Håll Nollan och tredjepartsgranskaren Ansvar säkerhet. Vacse följer Håll Nollans krav för att säkerställa att inga olyckor sker på arbetsplatsen, framförallt på de tillfälliga byggarbetsplatserna som Vacse ansvarar för i rollen som byggherre. Genom samarbetet med Ansvar säkerhet genomförs stickprov på byggarbetsplatser samt granskning av underleverantörer.
Detta är ett proaktivt arbete för att bidra till en sundare kultur och säkrare arbetssätt i bygg- och fastighetsbranschen.

En hälsosam arbetsplats

Vacse värnar om att skapa en god och hälsosam arbetsplats för medarbetarna. Den fysiska arbetsplatsen erbjuder såväl trivsamma som goda tekniska och ergonomiska förutsättningar. Under året har en hälsoplan för samtliga medarbetare tagits fram som berör arbetsplatsmiljö, samt fysisk och psykisk hälsa.
De individuella planerna kommer att följas upp årligen.

Nytt ramverk för gröna obligationer

Under året har Vacse tagit fram ett nytt grönt ramverk som styr vilka tillgångar den gröna obligationen kan finansiera. Det nya ramverket har höjda ambitioner och utgår, likt föregående version, från FN:s globala mål för hållbar utveckling. Det är också ett steg mot att linjera Vacses gröna finansiering med EU:s taxonomi för hållbara investeringar. Ramverket har granskats av Cicero (Centre for International Climate Research).

Finansieringen från de gröna obligationerna investeras i projekt inom fem kategorier: gröna byggnader, energieffektivisering, förnybar energi, rena transporter samt naturvärden och biologisk mångfald. Kategorin gröna byggnader innefattar höga miljöcertifieringskrav med ytterligare gränsvärden för energieffektivitet, i linje med taxonomins kriterier.

En inkluderande och välmående arbetsplats

Medarbetarnas närvaro och engagemang är nyckeln till bolagets utveckling. Vacse arbetar aktivt för att vara en attraktiv arbetsplats som präglas av öppenhet, jämställdhet och mångfald, där alla delar med sig av sin kompetens och mår bra.

Vacse som arbetsgivare

Vacse är verksamt i Sverige, med 13 (13) medarbetare som utgår från huvudkontoret i Stockholm. Som liten organisation, är varje enskild medarbetare högst involverad i att bygga och utveckla bolagets kultur. Varje år görs en mätning med uppföljande workshop om förbättringsåtgärder. Förbättringsmöjligheter avseende miljö- och arbetsmiljö dokumenteras i enlighet med bolagets ISO-14001 processer.

Värderingar är viktigt på Vacse. Vid anställningar görs, förutom säkerhetsprövningar, även djupintervjuer med psykolog för att säkerhetsställa den moraliska kompassen. Medarbetare arbetar i en öppen och trygg miljö där alla har gemensamt ansvar för att rapportera brister och brott mot lagar, regler samt uppförandekod. En risk är således att medarbetena eller nära samarbetspartner ej följer gällande regelverk och således missbrukar bolagets och hyresgästernas förtroende. Därav arbetar hela bolaget kontinuerligt med att synliggöra värderingsfrågor genom olika seminarium och workshops.

Bolaget ska vara en flexibel och föräldravänlig arbetsplats, där medarbetarna har möjlighet att arbeta hemifrån och uppmuntras att utnyttja den flexibilitet som ett mer digitalt arbetssätt möjliggör. Pandemin har förstärkt denna flexibilitet och även bidragit till att Vacse har klarat av den omställning av arbetssätt som krävts på ett bra sätt. En gång i veckan samlas bolaget, digitalt eller fysiskt, för att överföra information mellan avdelningar och medarbetare. Återkommande anordnas frukostseminarier med externa talare för att kontinuerligt diskutera och belysa viktiga frågor.

Varje år genomförs en anonym medarbetarenkät för att säkerställa att inga missförhållanden råder. Vacse har nolltolerans mot alla former av trakasserier och våld på arbetsplatsen. Inga fall av missförhållanden har rapporterats under året.

Kompetensutveckling

Varje medarbetare ges möjlighet att uppnå sina individuella utvecklingsmål. Detta görs främst genom att uppmuntra kompetensutveckling via utbildningar eller webinarier.

Samtliga medarbetare har under året haft tillgång till en digital utbildningstjänst med ett brett utbud av kurser. Under året har medarbetarna lagt totalt 746 (550) timmar på utbildning, i snitt 50 (40) timmar per person. 2018 skapades ett incitamentsprogram för samtliga medarbetare, i syfte att belöna och motivera till långsiktig anställning och på så sätt bidra till att trygga kompetensförsörjningen framåt. Programmet bygger på Vacses finansiella utdelning till ägarna och har samma utformning för samtliga medarbetare. Sedan start har programmet uppskattats av medarbetarna.

Likabehandling vid rekrytering

Medarbetare rekryteras och befordras baserat på kvalifikationer och utan hänsyn till etnicitet, religion, ålder, sexualitet, civiltillstånd, medlemskap i fackförening, politisk övertygelse eller funktionsvariation som inte hindrar utförande av arbetsuppgifter.

Tillfälliga arbetsplatser

Vacse har under perioder, i rollen som byggherre, ansvar för stora projekt. Byggprojekt som pågår mer än sex månader, där medarbetare och leverantörer verkar sida vid sida, definierar Vacse som tillfälliga arbetsplatser. För att minimera de risker som uppstår är det av stor vikt att ha en tydlig struktur på plats för att efterleva lagar och föreskrifter. Vacse har som mål att säkerställa att de tillfälliga arbetsplatserna, framförallt själva byggarbetsplatsen, är säker och att det finns en lättillgänglig process för att rapportera missförhållanden.

NYCKELTAL	UTFALL 2021	MÅL
Andel av medarbetarna som utbildats i affärsetik, %	100 √	100
Andel grön finansiering, %	100 √	100
Övergripande compliance med taxonomi, %	33	100

Årlig redogörelse för Vacses arbete med FN:s Global Compacts tio principer publiceras öppet.

Hållbara fastigheter

Fastigheter har en stor klimatpåverkan under hela sin livscykel, från planering och uppförande till förvaltning, ombyggnation och slutskede. Totalt står bygg- och fastighetsbranschen för en femtedel av Sveriges totala klimatutsläpp. Under året har Vacse tagit betydande steg för att säkerställa en kraftfull minskning av växthusgasutsläpp från fastigheterna, och åtagit sig att ansluta bolaget till Science Based Targets Initiative.

HÅLLBARA FASTIGHETER

Begränsning och anpassning till klimatförändringar

Effektiv energianvändning

Material- och resursanvändning

Miljöcertifierat fastighetsbestånd

HÖJDPUNKTER 2021

- Klimatriskinventering av fastighetsbeståndet
- Nya klimatmål i linje med SBTi:s kriterier
- Miljöcertifiering av samtliga fastigheter

6.1 Säkert dricksvatten för alla

6.4 Effektivisera vattenanvändning och säker vattenförsörjning

7.3 Fördubbla ökningen av energieffektivitet

12.4 Ansvarsfull hantering av kemikalier och avfall

12.5 Minska mängden avfall markant

12.8 Öka allmänhetens kunskap om hållbara livsstilar

13.1 Stärk motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade katastrofer

14.1 Minska föroreningarna i haven

15.5 Skydda den biologisk mångfalden och naturliga livsmiljöer

Begränsning och anpassning till klimatförändringar

Aktiviteter som orsakar utsläpp av växthusgaser uppstår över hela värdekedjan. Vacse har stor rådighet över direkta utsläpp i verksamheten (Scope 1) och viss rådighet över inköpt energi (Scope 2) och indirekta utsläpp från värdekedjan (Scope 3). I leverantörsled är Vacse beroende av beställarens krav, regulatoriska bestämmelser och tillgången på klimatsmarta lösningar. I driftskedet är man beroende av brukarnas beteende, exempelvis användning av energi, vatten och transporter.

Under 2021 har en kartläggning av Vacses Scope 3-utsläpp gjorts för att lägga en bra grund inför fortsatt fördjupat arbete med mätning och reduktion. De största utsläppsposterna är kopplade till byggprocessen samt hyresgästernas energianvändning i brukandet av fastigheten, och visar på vikten att fortsätta stärka förmågan att bygga klimatneutralt och utveckla samarbetet med hyresgästerna.

Att bidra till en kraftfull minskning av klimatförändringarna är ett riskminimeringsarbete. Riskbilden för Vacse som långsiktig ägare av samhällsviktiga fastigheter kommer att öka baserat på hur stor effekten från klimatförändringarna blir. Den stora påverkan ökar med tiden. För att kunna implementera nödvändiga åtgärder i tid har Vacse under året gjort en genomlysning av klimatrelaterade risker i hela beståndet.

Nettonoll utläpp 2045

Vacse har sedan start arbetat för att minska fastigheternas klimatpåverkan. Nu växlas ambitionerna upp med två nya klimatmål: att till 2030 halvera påverkan från den egna verksamheten (scope 1 och 2) och uppnå nettonoll-utsläpp i värdekedjan till 2045 från basår 2019. Målen skapar en långsiktig färdplan och tydlig riktning mot Parisavtalets 1,5-graders mål. Vacse har som ambition att få sina klimatmål godkända av Science Based Targets Initiative under 2022.

Som en del i processen att sätta klimatmålen har Vacse kartlagt bolagets utsläpp enligt GHG-protokollet och identifierat viktiga områden att arbeta med för att nå målen. Framförallt handlar det om att minska energianvändningen, bygga med väsentligt lägre klimatpåverkan, ställa klimatkrav på leverantörer och att underlätta för hyresgäster att minska sin energi- och vattenanvändning.

Inventering av klimatrisker

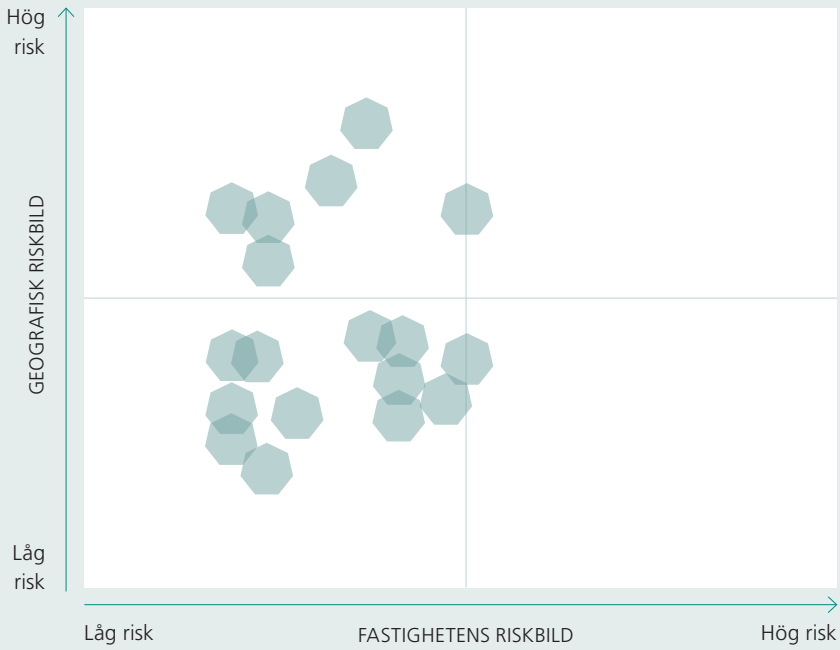
Ett förändrat klimat, som ger ökad förekomst av extremväder, innebär ökade risker för Vacse, då fastigheterna utsätts för nya påfrestningar. För att förstå riskbilden har det under året genomförts en klimatriskinventering med övergripande åtgärdsplan för hela fastighetsbeståndet. Analysmetoden har utgått från de kriterier för klimatriskbedömning som utformats av EU:s expertgrupp för hållbara finanser, uppdelade efter Systematiska (kroniska) och Brådskande (akuta) risker utifrån temperatur, vind, vatten och massa.

Klimatriskanalysen har baserats på extern data från SMHI, SGI, MSB, länsstyrelser och kommuner samt uppgifter från Vacses förvaltare som samlats in genom intervjuer. Datainsamlingen har skett under oktober–november 2021.

I inventeringen har inga stora omedelbara risker identifierats. Analysen visar att klimatriskerna har en större koppling till geografisk placering än prestandan på själva fastigheterna. I ett scenario med fortsatt höga utsläpp av koldioxid, där utsläppen 2100 är tre gånger högre än dagens nivå, även kallat scenario RCP8,5, ökar risken för varaktig värmebölja på flera av de orter fastigheterna är belägna.

KLIMATRISKBEDÖMNING AV VACSES FASTIGHETER

Klimatriskinventeringen kommer att ligga till grund för ett långsiktigt arbete med att säkra tillgångarna i ett klimat som påverkas av växthusgasutsläpp. Inventeringen ger även en möjlighet att arbeta proaktivt med säkerhetsåtgärder för att skydda hyresgästernas samhällsviktiga verksamhet.



Följande risker har identifierats:
Två av fastigheterna ligger inom 50-årsflöde för översvämning från sjöar och vattendrag enligt MSB:s riskkartor.

Två av fastigheterna ligger inom område som kan drabbas av havsnivåhöjning vid slutet av detta sekel. Sex av fastigheterna ligger inom aktsamhetsområde för jordskred enligt SGU:s modell.

Effektiv energianvändning

Vacse är en stor energianvändare, framförallt i förvaltningsskedet. Förvaltningsorganisation arbetar kontinuerligt med åtgärder för att minska energianvändningen i fastigheterna. Ett aktivt energiarbete är både ett sätt att nå satta klimatmål och att bidra till ett hållbart energisystem. För att framtidssäkra beståndet ska samtliga byggnader ha minst energiklass C till 2030. Vacse har även som mål att minska energianvändningen med 20 procent till 2030 med basår 2019. 2021 hade beståndet en energianvändning på 104 kWh/m2, vilket är en minskning med 11,5% från basåret. Ett antal större insatser i de befintliga fastigheterna de senaste åren ger utslag, samtidigt som nya fastigheter med god prestanda färdigställs.

Den samhällsbärande verksamhet som bedrivs i fastigheterna driver i vissa fall upp energianvändningen, exempelvis kriminalvård och polisiär verksamhet med särskilda krav och intensiv användning dygnet runt. En viktig del i Vacses energiarbete är därför att ha en god dialog med hyresgäster och brukare för att tillsammans skapa förutsättningar för att energieffektivisera fastigheterna. De gröna hyresavtalen är ett forum för att arbeta systematiskt med detta. Vacse arbetar kontinuerligt med att förbättra mätning

AI-styrning sänker energianvändning

Under året har utvalda fastigheter kompletterats med Myrspoven, ett system för automatiserad optimering av energianvändning och inomhusklimat. Myrspoven sammanställer data från energibolag, metereologiska tjänster, koldioxidmätare och temperaturmätning, och förutsäger fastighetens behov med hjälp av machine learning. Pilotprojektet kommer att utvärderas under 2022.

och uppföljning av tekniska system och har även under året tagit steget att återkoppla till hyresgästerna i realtid genom informationsskärmar i fastigheterna.

Ökad andel förnybar energi

För att minska behovet av köpt energi i fastigheterna och samtidigt säkerställa att förnybar energiproduktion adderas har Vacse som mål att öka mängden egenproducerad förnybar energi med minst 100 procent till 2030, från basåret 2019.

Vacses inköpta el är 100% ursprungsmärkt och förnybar från sol-, vind- och vattenkraft. Under året har beslut tagits om utökad installation av solpaneler, som finns i samtliga nybyggnadsprojekt och stora delar av övriga fastighetsbeståndet. I nybyggnadsprojektet Norrköpings Tingsrätt kommer även värme och komfortkyla att produceras lokalt med en geoenergianläggning. Under kommande år kommer Vacse att ytterligare undersöka möjligheterna till egen energiproduktion.

Ändamålsenlig material- och resursanvändning

Användning av material och resurser är en av Vacses största påverkan över hela värdekedjan. I användandeskedet av byggnaden förbrukas vatten och olika typer material. Avfall skapas. Uppströms har Vacse ett stort bidrag, framförallt kring materialförbrukning i byggprojekt. Vacses påverkansmöjlighet ligger i gestaltning, projektering och att föreskriva material. Den verksamhet som bedrivs i fastigheterna och LOU som upphandlingsform, försvårar ibland klimatsmarta val, som byggande i trä eller storskaligt återbruk. Dialog och samverkan är avgörande för att åstadkomma en förändring.

Minskad vattenförbrukning med digitala lösningar

Effektivt användande av färskvatten blir en alltmer aktuell fråga, och goda möjligheter finns till att minska användningen i fastigheterna. Under året har en digital lösning "Smart Vatten" implementerats i hela beståndet som i realtid mäter och rapporterar vattenförbrukning. Genom att omedelbart kunna upptäcka vattenläckor skapas bättre förutsättningar för en ändamålsenlig vattenanvändning. Vacse har som mål att minska vattenförbrukningen med minst 10 procent till 2030 från basåret 2019 (l/m2). Årets resultat är 309 l/m2, vilket redan nu innebär en minskning med 21% från basåret. Utfallet är både ett resultat av systematiskt förbättringsarbete i fastigheterna, men även en konsekvens av att fastigheter med mindre vattenintensiva verksamheter adderats till i portföljen.

Under året har en digital lösning implementerats i hela beståndet som i realtid mäter och rapporterar vattenförbrukning. Genom att omedelbart kunna upptäcka vattenläckor skapas bättre förutsättningar för en ändamålsenlig vattenanvändning.

Innovationer skapar nya vattenkällor

Mycket av det vatten som förbrukas i en byggnad utgörs av dricksvatten, oavsett användningsområde. Vacse bedriver ett aktivt arbete för att ersätta färskvatten med andra vattenkällor där det är lämpligt. Nya lösningar och innovationer undersöks för att implementeras i beståndet, exempelvis att samla upp regnvatten för att vattna grönska i och runt fastigheterna.

Mindre avfall med ökad återvinning

Vacse tar ett stort ansvar för att möjliggöra återvinning av det avfall som skapas vid brukandet av fastigheterna. Under året har hyresgästernas möjlighet till avfallshantering setts över och förbättrats. Fokus har varit på att sänka de trösklar som finns, exempelvis genom att tillhandahålla kartongpressar för att underlätta hanteringen.

Miljöcertifierat fastighetsbestånd

Vacse har som mål att hela fastighetsportföljen ska vara miljöcertifierad, vilket omfattar både fastigheter i förvaltningsskede och nyproduktion. Certifiering till höga nivåer används som ett kvalitetssäkrat verktyg för att systematiskt höja miljöprestandan över tid och är en grund i Vacses förvaltning och finansiering.

100 procent certifierade byggnader

Från och med 2021 är 100 (85) procent av beståndet certifierat, vilket motsvarar 187 830 kvadratmeter (146 306). Majoriteten av fastigheterna, 71 procent, är certifierat enligt BREEAM In-Use Very Good, följt av 16 procent certifierat enligt BREEAM SE, 8 procent enligt Miljöbyggnad Silver, och 5 procent enligt Leed, Gold. Under året har ett omfattande arbete gjorts för att omcertifiera beståndet i linje med BREEAM In-Use uppdaterade standarder där bolaget har bibehållit sina certifieringsnivåer.

I slutet av året meddelade BREEAM att Vacse för fjärde året i rad har en fastighet nominerad till priset BREEAM Awards BREEAM-In-Use Public sector. Tävlingen

Tillsammans med hyresgästerna når vi målet!

Mer information till hyresgästerna

För att hjälpa hyresgästerna minska sin energianvändning installeras informationsskärmar i byggnaderna som illustrerar förbrukningsdata så som vatten, värme, kyla, el och avfall och ger tips på energisparande åtgärder. På så vis når information stora grupper av mottagare som tidigare varit svåra att kommunicera med.

Visual Art skapar engagemang

Vacse har sedan 2019 ett samarbete med Visual Art. Det skapar förutsättningar att engagera besökare och brukare i kring fastigheterna. Hos Polisen i Kalmar har skärmen skapat nya möjligheter till informationsdelning och visualisering av byggnadens energianvändning, som man hoppas utöka framöver. Även Hovrätten över Skåne och Blekinge ser ett tydligt skifte i engagemang kring förbrukningsdata. ”Det skapar diskussioner bland de som arbetar i fastigheten, genom att jämföra siffrorna med föregående år ser man om vi minskat eller ökat vår förbrukning. Det är ett jättebra sätt att skapa medvetenhet hos hyresgästerna” säger Dan Göthed, fastighetsansvarig på Hovrätten i Malmö.

För skolor har man tagit det ytterligare ett steg längre, med ett specialanpassat system med informationen och möjlighet för lärare att löpande plocka ut information och utbildningsunderlag direkt från skärmarna via en QR-kod.

är internationell och nomineringen tas fram av BRE och baseras på antal poäng som projekten har erhållit i certifieringsprocessen. ”Det är med stor glädje vi har mottagit nomineringen för fastigheten Södertälje Mörten 3 i som är certifierad enligt Breeam-In-Use Nivå Excellent”, säger ansvarig förvaltare Lena Steen. Byggnaden har många miljömässiga fördelar såsom sedumtak, solceller, rekreativa pausytor för personalen både inomhus och ute. Byggnaden ligger också i närhet till grönska, parker och även kollektivtrafik och butiker. I certifieringsprocessen vägs dessa och många andra faktorer in, och även mätvärden med avseende på hållbarhet gällande byggnadens konstruktion, produktion, underhåll och användning. Höga krav ställs för att uppnå ”Excellent”-nivå och en nominering i denna kategori, förutom att ge ett kvitto på fastighetsägarens engagemang, även genererar fördelar för hyresgästen då viktiga poäng uppnås i dennes interna miljöarbete.

Utökade ekosystemtjänster

Vacse vill bidra till att stärka ekosystemtjänster i och omkring fastigheterna. Detta för att bidra till biologisk mångfald, för att skapa bättre inomhusmiljöer för hyresgästerna och bidra till att skydda fastigheterna från extremväder. Sedan tidigare finns gröna inomhusmiljöer och sedumtak på en majoritet av fastigheterna.

Bolagets målsättning är att utöka dessa insatser framåt. Som första steg kommer Vacse under 2022 tillsammans med ekologer inventera fastighetsbeståndet för att identifiera och stärka ekologiska värden. Ekosystemtjänster har varit en viktig ansats i bolagets arbete med Dialogen som beskrivs på sid 22–25.

	UTFALL			
NYCKELTAL	2019	2020	2021	MÅL
Växthusgasutsläpp, ton CO_2e				
Utsläpp i Scope 1[1)]	1	4	106	—
Utsläpp i Scope 2[3], marknadsbaserat	360	328	389	—
Utsläpp i Scope 2[2)], platsbaserat	*812*	*826*	*898*	—
Summa utsläpp i Scope 1 och 2[4)] (marknadsbaserat)	361	332	495	Halvering av utsläpp till år 2030 från basår 2019, detta motsvarar 180 ton CO_2e.[5)]
Utsläpp i Scope 3[6)]	—	—	15 775	
Summa utsläpp i scope 1,2 och 3 (utsläpp i värdekedjan)	—	—	16 276	Nettonollutsläpp från värdekedjan år 2045

Klimatberäkningen har utförts i enlighet med Greenhouse Gas Protocol och innefattar de fastigheter som varit i drift och i Vacses ägo under hela kalenderåret.

1) Bränslebaserad metod. Innefattar köldmedier, direkta energiutsläpp i fastigheter och tjänstebilar.
2) Bränslebaserad metod. Innefattar köpt fastighetsenergi med hänsyn taget till köp av fossilfri el. Utsläppen utgörs huvudsakligen av fjärrvärme.
3) Bränslebaserad metod. Elutsläpp från nordisk elmix. Källa: Svensk Miljöemissionsdata.
4) Ökning av utsläpp i absoluta tal beror främst på att beståndet växt genom nyproduktion. Utsläppsintensitet per kvadratmeter har sjunkit i scope 2, men ökat i Scope 1 på grund av ett fåtal fall av köldmediepåfyllnad.
5) Målet justeras vid förvärv av befintliga fastigheter.
6) Baseras på inventering av följande kategorier i Scope 3: inköpta varor och tjänster, kapitalvaror (inkl. nyproduktion av två fastigheter färdigställda år 2021), bränsle- och energirelaterade aktiviteter, avfall, tjänsteresor, pendlingsresor, hyrd tillgång nedströms (inkl. hyresgästernas energiförbruking, pendling och avfallshantering). Beräkningen baseras på utgiftsbaserade utsläppsmängder, uppmätt energianvändning och nyckeltal. Inventeringen är delvis baserad på schablonvärden. Mätmetoden kommer att uppdateras fr.o.m. år 2022.

NYCKELTAL	UTFALL 2021	MÅL
Andel av fastigheterna som är klimatriskinventerade, %	100 √	100
Minskad energianvändning till 2030 (basår 2019) (kWh/m²), %	–11,5	–20
Mängd egenproducerad förnybar energi till 2030 (basår 2019), %	129 √	>100
Minskad vattenförbrukning i fastigheterna till 2030 (basår 2019), (l/m²), %	–27 √	>10
Andel miljöcertifierade byggnader, %	100 √	100

Möjlighet att påverka

Som ägare och förvaltare av samhällsfastigheter har Vacse möjlighet att påverka längs en fastighets värdekedja. Genom nya lösningar har man i projektet Dialogen skapat en innovativ byggnad där hållbarhetsperspektivet har inkorporerats på många olika sätt.

1 Planering

Planeringsfasen sätter förutsättningarna för byggprocessens påverkan. Den nivå som väljs för byggnaden genomsyrar allt, och har en betydande påverkan genom hela projektet.

När Vacse tog över projektet ställde bolaget krav på Skanska att ändra miljöcertifieringen till BREEAM. För att ställa om projektet och klara certifieringskravet krävdes ett omfattande jobb av Skanska.

”Med BREEAM spänner Vacse bågen – det tycker vi har varit väldigt bra”.
Kristin Kallebo Yrdrén, projektledare Skanska

Exempel på insatser

- Ökade energikrav och krav på mätning
- Vattenförbrukning mäts mer detaljerat
- Värme och kylaggregat mäts per våningsplan

Möjlighet att påverka

Medel

2 Materialval

Materialval har en stor betydelse för en byggnads totala påverkan. Påverkan kommer dels från de material som väljs, och från transport av materialet, men även arbetsvillkor för tillverkning och påverkan på biologisk mångfald.

För hyresgästerna var det viktigt att val av träslag var representativa för verksamheten. De fyra våningsplanen har inretts med svenskt trä som representerar Sveriges fyra skogsregioner.

Exempel på insatser

- Allt trä är FSC-märkt och spårbart
- Endast svenskt trä för inredningen
- Svensk natursten ger mindre transporter och bättre arbetsvillkor
- Endast godkända leverantörer enligt Skanskas Code of Conduct

Möjlighet att påverka

Medel

100%

FSC-märkt och spårbart trä

3 Byggproduktion

Byggskedet står för majoriteten av en fastighets klimatutsläpp. Genom effektiva processer, god planering och samarbete kan påverkan minskas samtidigt som vi skapar en bättre arbetsplats.

Flera åtgärder gjordes för att minska påverkan från byggskedet och skapa en säker och trygg arbetsplats. Med genomtänkt planering drogs fjärrvärme in tidigt under projektet, och med det vattennära läget gjordes flera åtgärder för att minska översvämningsriskerna.

”Utomhusmiljöerna togs fram tillsammans med en ekolog för att säkerställa pollinerande plantering utan invasiva arter, som gynnar bikuporna på taken”.
Kristin Kallebo Yrdrén, projektledare Skanska

Exempel på insatser

- Fjärrvärme minskade användningen av dieselvärmare
- Grön arbetsplats arbetar aktivt med sortering för att minska mängden deponi
- Landhöjning för att minska översvämningsrisk
- Sedumtak
- Analys av kylningssystemets förmåga att klara varmare temperaturer

Möjlighet att påverka

Medel

4
Drift och förvaltning

Vacse äger och förvaltar fastigheter på lång sikt, där certifieringen skapar förutsättningar för en bra långsiktig förvaltning. En styrka med BREEAM-certifieringen är att även förvaltningen tas i beaktan, en förutsättning för att äga och förvalta hållbart och långsiktigt.

Genom klimatsmarta byggnader minskas byggnadens påverkan, och skapar förutsättningarna för en god miljö för hyresgästerna. Insatserna fokuserar både på att minska påverkan och skapa dialog med hyresgästerna, som att stärka den social hållbarheten och bidra till området i stort.

Exempel på insatser

- Gröna hyresavtal
- Fossilfri el och solceller
- Källsortering och kompost
- Informationsskärmar
- Närvarostyrd ventilation
- Laddstationer för elcyklar
- Driftoptimering

Möjlighet att påverka

Hög

5
Slutskedet

Påverkan i slutskedet av ett projekt är 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 skapar förutsättningar för ökad återvinning och återbruk av material som har en hög demonterbarhet. Det säkerställer även att farligt avfall samlas in och minskar mängden material som går till deponi.

> *"Vi har hela tiden känt ett stöd från Vacse avseende hållbarhetsinsatser. Vårt gemensamma engagemang har gjort det möjligt att främja hållbarhetsaspekter och insatser genomgående i projektet".*
> Kristin Kallebo Yrdrén, projektledare Skanska

Exempel på insatser

- Metallstomme har hög demonterbarhet

Möjlighet att påverkan

Medel

Samverkan för samhällsnytta

Vacses största positiva samhällspåverkan är att tillhandahålla trygga och säkra fastigheter för samhällsbärande verksamhet. Beläggningstrycket på landets anstalter och häkten är hög och behovet av skolor ökar. Genom klimatsmart nybyggnation enligt höga standarder kan Vacse vara med och bidra.

SAMVERKAN FÖR SAMHÄLLSNYTTA

Trygga och säkra miljöer

Samarbete med hyresgäster för hållbar utveckling

Aktivt samhällsengagemang

HÖJDPUNKTER 2021

- Trygghetsvandringar
- Gröna hyresavtal
- Praktikplatser och mentorskap

3.9 Minska antalet sjukdoms- och dödsfall till följd av skadliga kemikalier och föroreningar

4.A Skapa inkluderande och trygga utbildningsmiljöer

8.6 Främja ungas anställning, utbildning och praktik

11.3 Inkluderande och hållbar urbanisering

11.A Främja nationell och regional utvecklingsplanering

11.B Implementera strategier för inkludering, resurseffektivitet och katastrofriskreducering

Trygga och säkra miljöer

I nära samarbete med hyresgäster tar Vacse ansvar för att förbättra tryggheten i och omkring byggnaderna. Att skapa trygga och säkra miljöer är ett viktigt bidrag för den långsiktiga stadsutvecklingen i de kommuner fastigheterna finns. Det bidrar också till att bygga förtroende hos allmänheten för de samhällsbärande funktionerna i fastigheterna.

Trygghetsvandring

Ett initiativ som Vacse tar är trygghetsvandringar, för att genomlysa byggnaderna och utomhusmiljön ur olika perspektiv. Tillsammans med hyresgäst, förvaltare, driftoperatör och externa intressenter, så som representanter från polisen och kommunen görs en systematisk inventering för att säkerställa att allt fungerar som det ska, och för att identifiera förbättringsåtgärder. Trygghetsvandringarna skapar fördjupande samtal mellan parterna och dokumenteras i protokoll. Vacse har som mål att alla fastigheter ska genomföra trygghetsvandringar, ett arbete som påbörjats under året och som beräknas vara genomfört under 2022.

Barnperspektiv

I Vacses fastigheter vistas barn, även fast barn inte alltid är den primära brukaren som i utbildningslokaler. För att säkerställa att alla fastigheter tillvaratar barnets intresse och är säkra ur ett barnperspektiv, kommer Vacse under nästa år genomlysa samtliga fastigheter. Det är ett ansvar som Vacse väljer att ta. De förbättringsåtgärder som identifieras kommer att ligga till grund för dialog med hyresgästen.

Samarbete med hyresgäster för hållbar utveckling

Förvaltningen av Vacses fastigheter sker i nära samarbete mellan hyresgäster, externa driftoperatörer och andra samarbetspartners. Genom en ambitiös hållbarhetsagenda sätt Vacse tonen för arbetet. Varje år samlas hela förvaltningsorganisationen, både externa och interna partners och diskuterar utvecklingsmöjligheter.

Grön hyresbilaga

Vacse har som mål att teckna en grön hyresbilaga i alla hyresavtal. 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. För att säkerställa uppföljning har Vacse som mål att genomföra fyra protokollförda möten under året med samtliga hyresgäster som omfattas.

Aktivt samhällsengagemang

Aktiv samverkan och partnerskap med offentliga aktörer i det lokala samhället ger en plattform för Vacse att bidra till en hållbar stadsutveckling. Sedan start har Vacse också stöttat organisationer som delar Vacses värderingar och arbetar för att utveckla samhället i stort.

BIDs – Business Improvement Districts

Som samhällsfastighetsbolag är Vacse en viktig aktör i det lokala samhället. Syftet med BIDs är att samarbeta kring den lokala stadsutvecklingen, exempelvis genom ett strukturerat arbete kring trygghetsfrågor, koordinera aktiviteter samt dela lokaler och med varandra för att främja områdets utveckling. Vacse är aktiva i BID Flemingsberg (Huddinge) och BID Tureberg (Sollentuna).

Teknikspråget

En viktig fråga för fastighetsbranschen är att säkerställa kompetensförsörjningen och attrahera nya medarbetare oavsett bakgrund Teknikspråget vill genom praktikplatser ge unga möjlighet att se vad en teknikutbildning kan leda till för typ av arbete.

Under fyra månader praktiserade Alfonsina Robin på Vacses huvudkontor.

Vad har praktiken betytt för dig?

”Jag fick möjlighet att genomföra praktiken innan jag påbörjade mina universitetsstudier till arkitekt. Jag hade en duktig handledare och fick jobba med olika typer av arbetsuppgifter, vilket gav en inblick i hur branschen fungerar och hur olika parter däri samspelar. Det har varit otroligt värdefullt att få en ökad förståelse för hur arbetet ser ut i praktiken, och börja skapa ett nätverk inom den bransch jag vill jobba inom.”

Alfonsina Robin

Mitt Livs Chans

Vägen in på den svenska arbetsmarknaden går ofta via det personliga nätverket, något många utländska akademiker saknar. Flera av Vacses medarbetare är engagerade i Mitt Livs Chans, ett mentorsprogram som syftar till att överbrygga gapet. Genom mentorskap, nätverksträffar och utbildning ges möjlighet att skapa nya nätverk och få en djupare förståelse för den svenska arbetsmarknaden. Varje år deltar cirka 500 adepter och mentorer i Mitt Livs program.

Forskningsprojekt om grönskande miljöer – Sveriges Lantbruksuniversitet

Det Vinnovafinansierade forskningsprojektet, lett av SLU Alnarp, ska utveckla ett rankingsystem för byggnaders och utomhusmiljöers miljöpsykologiska upplevelsekaraktärer. Projektets hypotes är att det kan leda till bättre samarbetsklimat och mer hälsosamma arbetsplatser, vilket minskar sjukskrivningstalen. Fem av Vacses projektfastigheter har inventerats inom projektet, vilket lett till bland annat mer grönskande miljöer, fågelljud i trappor och målningar.

Vacse är sedan 2019 ansluten till tankesmedjan Movium vid Sveriges Lantbruksuniversitet för att lära mer om grönskande miljöer och framför allt utvecklingen av skolgårdar.

Sweden Green Building Council

Sweden Green Building Council (SGBC) arbetar för en god bebyggd miljö där hållbara lösningar efterfrågas och premieras för att utveckla och driva arbetet för en hållbart byggd miljö. Vacses fastighets- och hållbarhetschef Sara Jägermo är medlem i SGBC:s operativa råd för BREEAM samt det operativa rådet för Utbildning.

Forum Bygga Skola

Huvudsyftet är att ta fram målsättningen med den nya eller ombyggda skolan så att detta blir mer genomtänkt och att fler smarta lösningar kan spridas. I forumet ingår representanter från bland annat byggbolag, arkitekter och fastighetsbolag.

SIQ Fastighetsnätverk

Swedish Institute for Quality’s Fastighetsnätverk är ett fördjupat utbyte och lärande mellan fastighets- och bostadsbolag kring arbetssätt inom prioriterade områden för att bidra till ökad utveckling till nytta för kunder och intressenter.

SF Ventures

SF Ventures är investerare i nordiska PropTech-bolag inriktade mot den kommersiella fastighetsbranschen. För att vara i framkant för innovation, fördjupa kunskaperna inom segmentet samt dela erfarenheter med andra aktörer är Vacses fastighets- och hållbarhetschef medlem i SF Ventures Advisory board.

NYCKELTAL	UTFALL 2021	MÅL
Genomförda Trygghetsvandringar	4 av 17, 2 ej möjliga	samtliga
Genomlysa samtliga fastigheter ur ett barnperspektiv	Genomförs 2022	samtliga
Andel gröna hyresavtal, %	99	100
Genomlysa samtliga fastigheter ur ett ekologiskt perspektiv	Genomförs 2022	samtliga

Intressentdialog och väsentlighetsanalys

Vacse som samhällsfastighetsbolag är i många fall beroende av andra aktörer för att uppnå sina hållbarhetsmål. Under året har en fördjupad intressentdialog genomförts för att ge en nyanserad bild av hållbarhetspåverkan och betydelse. Detta har legat till grund för väsentlighetsanalysen 2021.

Intressentdialog

Under hösten 2021 har en strukturerad intressentdialog genomförts med de intressentgrupper som har en betydande påverkan på, och som påverkas av, Vacses verksamhet och aktiviteter. Syftet för dialogerna är att få en nyanserad och fördjupad bild av de mest prioriterade frågorna för Vacse på kort och lång sikt avseende miljö, ekonomi och sociala frågor. Den strukturerade dialogen är ett tillägg till en kontinuerlig dialog som i det löpande arbetet. Totalt har 20 djupintervjuer eller kortare samtal genomförts med representanter från de åtta intressentgrupperna.

Identifiering och urval av intressentgrupper har gjorts av Vacses ledningsgrupp tillsammans med extern konsult. Definitionen av intressent följer OECD Due Diligence Guidance for Responsible Business Conduct och GRI Standards.

Dialogerna har genomförts med utgångspunkt i Vacses hållbarhetsramverk med 11 hållbarhetsaspekter uppdelade utifrån ansvarsfullt företagande, hållbara fastigheter och samverkan för samhällsnytta. Intressenterna har belyst om aspekterna är kritiska, prioriterade eller viktiga. I vissa fall har dialogerna lett till möjlighet till fördjupat samarbete.

INTRESSENTGRUPP	METOD FÖR INTRESSENTANALYS	PRIORITERADE FRÅGOR
Medarbetare	• Workshop • Verksamhetsplanering • Löpande dialog	• God affärsetik • Inkluderande och välmående arbetsplats • Hög miljöprestanda
Ägare	• Styrelsemöten • Årligt strategimöte • Kontinuerlig dialog	• God affärsetik • Hållbar finansiering • Förnybar och effektiv energianvändning
Hyresgäst och brukare	• Löpande dialog mellan förvaltare på Vacse och brukare • Kvartalsvisa brukarmöten • Löpande dialog med fastighetsförvaltare	• Förnybar och effektiv energianvändning • Inkluderande och välmående arbetsplats • Trygga och säkra miljöer
Långivare	• Djupintervjuer • Kontinuerliga möten • Investerarrapport för Gröna Obligationer	• Förnybar och effektiv energianvändning • Begränsning och anpassning till klimatförändringar • God affärsetik
Leverantörer	• Djupintervjuer • Årlig enkät • Möten med driftoperatörer • Upphandling och beställning	• Förnybar och effektiv energianvändning • Hög miljöprestanda • Begränsning och anpassning till klimatförändringar • Samarbete med hyresgäster för hållbar utveckling
Lokalsamhälle	• Samtal • Mail	• Trygga och säkra miljöer • Aktivt samhällsengagemang
Stat och myndigheter	• Research	• Begränsning och anpassning till klimatförändringar • Förnybar och effektiv energianvändning • Hög miljöprestanda
Samverkansaktörer	• Uppföljning av samarbetet per mail	N/A

Väsentlighetsanalys

Väsentlighetsanalysen visar Vacses påverkan, positiv och negativ, till en hållbar utveckling – utifrån ekonomi, miljö och samhälle. Bakomliggande aktiviteter har utvärderats utifrån vart i värdekedjan de uppstår och Vacses möjlighet att påverka. Nuvarande och potentiell påverkan, dess allvarlighetsgrad och sannolikhet har bedömts för respektive ämne. Den strukturerade intressentdialogen tillsammans med extern analys, exempelvis klimatberäkning, energianvändning och genomlysning av mänskliga rättigheter, har legat till grund för bedömningarna.

Fem ämnen har identifierats som väsentliga i 2021 års analys: Begränsning och anpassning till klimatförändringar, Förnybar och effektiv energianvändning, Ändamålsenlig material- och resursanvändning, God affärsetik samt Hög miljöprestanda. I bedömningen av väsentlighet har det största fokuset lagts på Vacses negativa påverkan.

Samtliga frågor rapporteras på och följs upp inom ramen för hållbarhetsstrategin för att långsiktigt säkerställa en balanserad styrning av hållbarhetsfrågorna.

Väsentlighet enligt den dubbla väsentlighetsprincipen

	HÅLLBARHETSFRÅGOR	DEL AV VÄRDEKEDJAN AKTIVITETEN UPPSTÅR			VACSES MÖJLIGHET ATT PÅVERKA	POSITIV PÅVERKAN	NEGATIV PÅVERKAN
		Leverantörer	Vacse	Användande/ drift			
HÖG	Begränsning och anpassning till klimatförändringar	●	●	●●	●	○	●●
HÖG	Förnybar och effektiv energianvändning			●●	●	●●	●●
HÖG	Ändamålsenlig material- och resursanvändning	●●	●	●	●	○	●●
HÖG	God affärsetik	●●	●●		●	●●	●●
HÖG	Hög miljöprestanda	●		●●	●	●●	●●
MEDELHÖG	Social och miljömässig leverantörsuppföljning		●●		●●	○	●●
MEDELHÖG	Hållbar finansiering		●●		●	●●	○
MEDELHÖG	Inkluderande och välmående arbetsplats	●	●		●●	○	○
LÄGRE	Trygga och säkra miljöer			●●	●	●●	○
LÄGRE	Samarbete med hyresgäster för hållbar utveckling			●●	●	●●	○
LÄGRE	Aktivt samhällsengagemang		●		●●	○	○

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2021 på sidorna 26–41, och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 30 mars 2022
Grant Thornton Sweden AB

Mikael Östblom
Auktoriserad revisor

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Vacse AB (publ), organisationsnummer 556788–5883, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2021.

Verksamheten

Vacse är ett fastighetsbolag inriktat på långsiktigt ägande av samhällsfastigheter med offentliga hyresgäster. Vacse ägs av sju svenska pensionsstiftelser och ägde per årsskiftet 19 (17) fastigheter med ett marknadsvärde om cirka 8,9 (7,2) mdkr. Bolaget har emitterat obligationer som är noterade på Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året förvärvade och tillträdde Vacse en förskola i Hammarby Sjöstad Stockholm, Godsvagnen 13 samt Öppningen 1 i Jönköping med Jordbruksverket och Skogsstyrelsen som hyresgäster. Vacse emitterade under MTN-programmet två gröna obligationer om ett värde av 600 mkr med en löptid på 7 år respektive 200 mkr med en löptid om 13 år. Vacse återköpte även obligationer under året med ett värde om 210 mkr med drygt ett års återstående löptid.

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.

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 valde Vacse under kvartal två 2020 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 där Vacse utnyttjade den första förlängningsoptionen den 30 juni 2021 och löptiden blev sålunda tre år från den tidpunkten. 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. I september 2021 antog bolagets styrelse en uppdaterad Hållbarhetspolicy som finns publicerad i sin helhet på www.vacse.se.

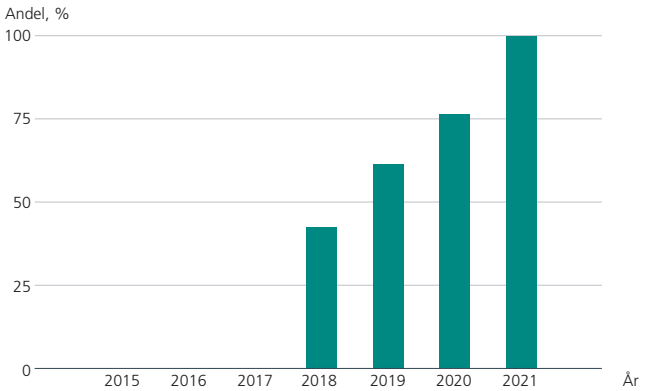
Hållbarhetsarbetet styrs och bedrivs utifrån tre övergripande områden: Ansvarsfullt företagande, Hållbara Fastigheter och Samverkan för samhällsnytta.

Vacses verksamhet bedrivs i enlighet med internationella konventioner som ILO:s kärnkonventioner, Parisavtalets mål om att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 grader C, samt FN:s globala mål för hållbar utveckling. Vacse AB är sedan 2017 miljöcertifierat enligt ISO 14001:2015 och sedan 2018 medlem i FN:s Global Compact. Vid årsskiftet var 100 procent av fastigheterna certifierade. Vacse har under året klimatriskinventerat hela fastighetsbeståndet. Antalet anställda vid årets utgång uppgick till 13 personer (13), varav 47 procent kvinnor och 53 procent män.

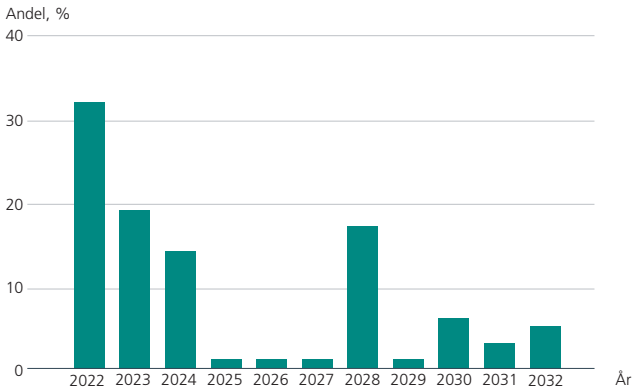
Finansiering

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

Andel grön finansiering



Kapitalförfall



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 2,5 (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 2021 uppdaterade Vacse, i samarbete med Handelsbanken, 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 31.

Av Vacses räntebärande skulder var 100 procent grönfinansiering per årsskiftet. Alla Vacses utestående obligationer om 2,5 mdkr är emitterade under det gröna ramverket. Under året har Vacse emitterat gröna obligationer om totalt 800 mkr, 600 mkr i mars med en löptid om 7 år och 200 mkr i april med en löptid om 13 år. I april återköpte Vacse obligationer till ett värde av 210 mkr med drygt ett års återstående löptid. I november ingick Vacse ytterligare ett låneavtal med Nordiska Investeringsbanken, NIB, om ett tioårigt säkerställt lån om 235 mkr. Lånet används för att finansiera förvärvet av Jordbruksverkets och Skogsstyrelsens huvudkontor i Jönköping och slutförandet av Färgskrapan i Sollentuna, norr om Stockholm. Byggnaderna har certifierats enligt nivå Excellent i standarden BREEAM för miljövänliga byggnader.

Vacse har även en revolverande kreditfacilitet hos Handelsbanken om 700 mkr med en återstående löptid om två och ett halvt år med en förlängningsoption om ytterligare ett år. Utnyttjande av faciliteten kan göras grönt om likviden allokeras till kvalificerande tillgångar och ger då en lägre marginal än annars.

Eget kapital

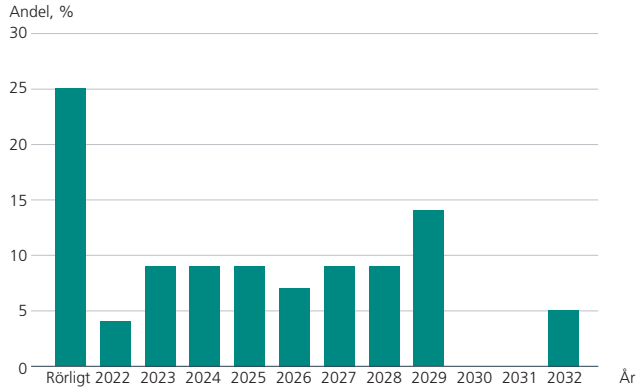
Förutom av externt kapital finansieras Vacse via ägarna av eget kapital. Eget kapital uppgick den 31 december 2021 till 4 721 mkr (3 683).

Räntebärande skulder

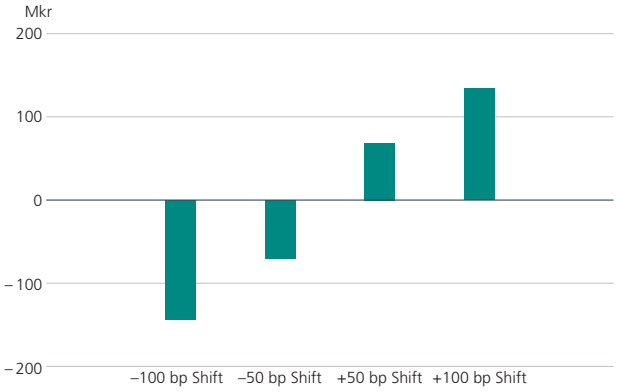
Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgår till 2 568 mkr (2 974). Totalt har Vacse utestående obligationer under sitt MTN-program om 2 490 mkr (1 900) med förfall från juni 2022 till april 2034. Samtliga utestående obligationerna är gröna och är noterade på Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List. I de långfristiga räntebärande skulderna ingår även lån om 345 mkr (365) samt 223 (0) med förfall 2030 samt 2031 där Nordic Investment Bank, NIB, är långivare. Totalt uppgår de kortfristiga räntebärande skulderna till 1 231 mkr (28) vilka utgörs av ett säkerställt lån om 709 mkr med förfall i oktober 2022, nästa års amortering av banklån om 32 mkr samt obligationslån om 490 mkr som förfaller i juni 2022.

Vacse har en revolverande kreditfacilitet om 700 mkr. Utnyttjat per balansdagen är 0 mkr. Den återstående löptiden är två och ett halvt år med en förlängningsoption om ytterligare ett år från den 30 juni 2022 och löptiden blir således åter tre år från den tidpunkten i det fall optionen utnyttjas.

Ränteförfall



Marknadsvärdeskänslighet, räntederivat



I mars emitterade Vacse, under sitt MTN-program, gröna obligationer till ett värde av 600 mkr med löptiden 7 år och i april emitterades gröna obligationer till ett värde av 200 mkr med löptiden 13 år. I april har Vacse återköpt obligationer till ett värde av 210 mkr med ett drygt års återstående löptid. I november lånade Vacse ytterligare 235 mkr från NIB med en 10 årig löptid.

Belåningsgraden i koncernen uppgick till 37 procent (39) och andel säkerställd skuld till 14 procent (15).

Per den 31 december uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 3,8 år (3,1), respektive 4,3 år (3,7) beaktat den revolverande kreditfaciliteten, och räntebindningstiden till 4,6 år (5,3). Genomsnittlig ränta för perioden uppgick till 1,7 procent (1,8). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Vacses totala räntekostnad med +7 mkr och en sänkning med en procentenhet med -2 mkr, beaktat ränteswappar.

Likvida medel

Koncernens likvida medel och finansiella placeringar uppgick per 31 december till 479 mkr (210). Utöver detta finns outnyttjade kreditfaciliteter om 700 mkr (700).

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 2 650 mkr (2 500) 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 övervärde på derivat, 59 mkr (-47), löses successivt upp och resultat förs fram till derivatens slutdatum. Vid förfallotidpunkten kommer värdet på derivaten att vara noll. Under juni månad genomfördes en omstrukturering av Vacses swapportfölj. Befintliga swappavtal löstes med en realiserad resultateffekt i koncernen om 15 mkr. Nya avtal ingicks på lägre räntenivåer och med ett spritt förfall till och med år 2029. Den underliggande kostnaden för lösen av swappar, vilket påverkar kassaflödet samt moderbolagets resultat, var 32 mkr. Den orealiserade uppgick till +59 mkr (–26). 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 har medfört 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 en hög teknisk standard och långa hyreskontrakt med offentliga parter vilket innebär låg vakans-och kreditrisk. Den vägda, genomsnittliga återstående löptiden för hyreskontrakten är 9,9 år och endast 25 procent av hyresvärdet förfaller under de kommande fem åren.

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 skul-

dernas storlek. Vacses kvot är 1,0 räknat som genomsnittlig återstående löptid om 9,9 år och 98,7 procent offentliga hyresgäster samt Räntebärande nettoskuld/EBITDA om 9,5 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. Uppskjutenskatt i resultaträkningen består av årets förändringar i uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld i balansräkningen. Posterna nettoredovisas i balansräkningen när legal kvittningsrätt föreligger.

Årets aktuella skattekostnad uppgår till 17 mkr (1). Uppskjuten skattekostnad uppgår till 263 mkr (111).

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 (26). Periodens resultat efter skatt uppgick till 33 mkr (80). Under 2020 förklarades resultatökningen av ökade utdelningar från dotterföretag motsvarande utdelningar har inte gjorts 2021. Räntenettot består av ränteintäkter från dotterbolag om 78 mkr (81) samt externa räntekostnader om 92 mkr (53). 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

Rysslands invasion av Ukraina har skapat oro i många ekonomier runt om i världen. För närvarande är det för tidigt att bedöma de långsiktiga konsekvenserna av konflikten.

Vinstdisposition

Årsstämman har att behandla:	
Balanserade vinstmedel	1 855 504 726 kr
Årets resultat	33 154 868 kr
Summa	1 888 659 594 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:	
Utdelning till aktieägare, 100,00 kronor per aktie	100 000 000 kr
Överförs i ny räkning	1 788 659 594 kr
Summa	1 888 659 594 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 2021 till 479 mkr och koncernen förväntas under 2022 att generera ett positivt kassaflöde. Koncernens soliditet uppgår enligt årsredovisningen till 49,7 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

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Vacse valt att upprätta hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten finns på sidorna 26–41 i denna årsredovisning.

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. Här efter följer en sammanställning över de huvudsakliga risker och möjligheter som identifierats, tillsammans med en kort beskrivning av hur Vacse hanterar dem.

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 9,9 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 9,9 år. Cirka 25 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 genom utveckling av befintliga fastigheter i portföljen och uppförande av 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.
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 begränsarisken 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 479 mkr i likvida medel.

Hållbarhetsrisker

Risk	Beskrivning av risk/möjligheter	Hantering
MILJÖ	En fastighet påverkar miljön vid dess uppförande, löpande skötsel och genom 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 aktivt med att minimera miljöpåverkan, ökad andel miljöcertifierade byggnader, miljöanpassade materialval och en säker kemikalie- och avfallshantering är en del av detta. Förvärv av fastigheter föregås alltid av miljöutredningar för att klargöra fastigheternas miljöstatus. Genom aktiv dialog med våra hyresgäster arbetar vi tillsammans för öka mängden avfall som kan återvinnas. Vidare är Vacse certifierade till ISO 14001 och har under året initierat ett projekt med målsättning att miljöcertifiera hela fastighetsportföljen. Vidare följer Vacse gällande regelverk beträffande fastighetsägarens ansvar för miljöpåverkan från fastighetsdriften.
KLIMATFÖRÄNDRINGAR	Klimatförändringar kan innebära en risk för skador på egendom orsakade av, över tid ändrade väderförhållanden. I form av extremväder, höjda temperaturer och ökade havsnivåer samt andra förändringar i den fysiska miljön som påverkar fastigheten. På lång sikt bedöms risken kopplad till klimatförändringar ökande. Det kan på sikt innebära ett ökat behov av investeringar i fastigheter i utsatta områden, för att förebygga att fastigheten skadas och inte kan användas som tänkt.	Under året har en genomlysning av klimatrelaterade risker i hela beståndet genomförts. I inventeringen har inga stora omedelbara risker identifierats. Klimatriskinventeringen kommer att ligga till grund för ett långsiktigt arbete med syfte att säkra tillgångarna i ett klimat som påverkas av växthusgasutsläpp. Inventeringen ger även en möjlighet att arbeta proaktivt med säkerhetsåtgärder för att skydda hyresgästernas samhällsviktiga verksamhet. Vidare arbetar Vacse även kontinuerligt minska utsläpp från verksamheten.
EFTERLEVNAD AV UPPFÖRANDEKOD	Brott mot mänskliga rättigheter, oetiskt beteende eller verksamhet som inte bedrivs enligt god affärssed internt hos Vacse eller hos någon samarbetspartner eller någon som agerar på uppdrag åt Vacse. Kan skada förtroendet för Vacse och medföra ekonomisk skada samt kan komma att skada Vacses affär och varumärke.	Samtliga nya medarbetare skriver under Vacses interna uppförandekod vid påbörjad anställning. Därtill sker utbildning av anställda kring frågorna för att upprätthålla goda etiska och sociala nivåer. Vacses uppförandekod för leverantörer beskriver bolagets förväntningar och krav på leverantörer, och undertecknas för varje ny avtalsrelation. Från och med 2022 kommer Vacse genomföra stickprovskontroller genom tredjepartsorganisation för att säkerställa avtalstroheten hos leverantörer.

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 57.

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 2021 hölls den 12 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 225 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 2022 kommer att hållas den 11 maj 2022 kl 10.00.

Styrelsen

Styrelsen bestod per den 31 december av åtta ledamöter, listade under ”Styrelse och revisorer” på sid 56. 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 2021 har styrelsemötena bland annat behandlat affärsläget, strategier, ekonomisk rapportering samt finansierings- och investeringsbeslut. Under året har åtta 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 Martin Ros. Finansutskottet har under året haft tre möten.

Revisionsutskott

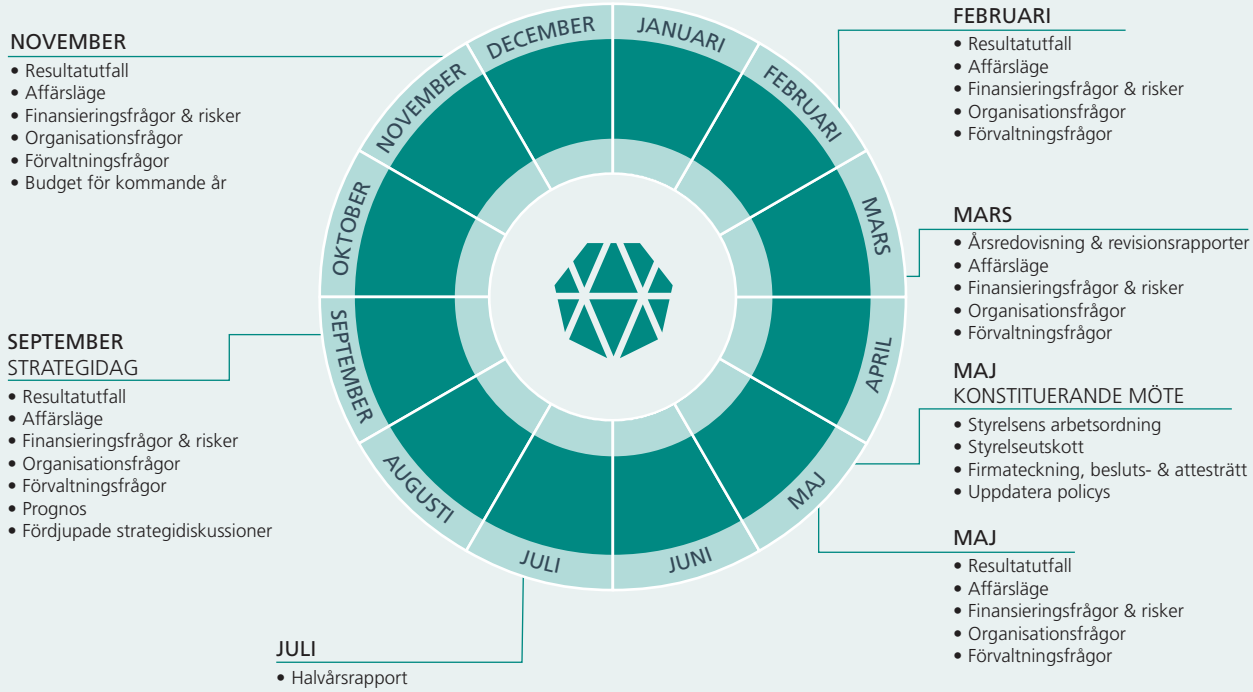
Revisionsutskottets uppgift är att upprätthålla och effektivisera kontakten med koncernens revisor samt utvärdera revisorns arbete och arvodering. Vid Revisionsutskottets möten under året har bland annat revisorns granskning av bolagets finansiella rapportering samt interna kontroller avrapporterats 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 tre möten. Per 31 december 2021 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 fastighets- och hållbarhetschefen Sara Jägermo. Koncernledningen för kontinuerlig dialog med varandra och styrelsen.



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 exponeras 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.

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, fastighets- och hållbarhetschef 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 79 mdkr. Tillsammans har ägarna tillskjutit aktiekapital och aktieägartillskott om cirka 1 760 mkr.

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	2021	2020
Hyresintäkter	3	458 986	383 893
Fastighetskostnader	4, 6	–81 499	–62 966
Driftöverskott		**377 486**	**320 927**
Central administration	2, 5, 6, 7	–27 129	–24 709
Räntenetto	8		
Finansiella intäkter		—	10
Externa räntekostnader och liknande poster		–60 801	–52 958
Förvaltningsresultat		**289 556**	**243 269**
Värdeförändringar			
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	10	1 053 524	318 165
Räntederivat, orealiserat	14	59 169	–26 484
Räntederivat, realiserat		14 829	—
Resultat före skatt		**1 417 077**	**534 950**
Skatt	9	–279 160	–111 660
Årets resultat		**1 137 918**	**423 290**

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Kommentarer koncernens resultaträkning:

Resultat

Förvaltningsresultatet för året ökade med 19,0 procent och uppgick till 289,6 mkr (243,3). Resultat efter skatt uppgick till 1 137,9 mkr (423,3). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 1 053,5 mkr (318,2), orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat om 59,2 mkr (–26,5) samt realiserade värdeförändringar räntederivat om 14,8 mkr (0,0).

Hyresintäkter

Hyresintäkter ökade med 19,6 procent till 459,0 mkr (383,9). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 100 procent (100) vid årets utgång. Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 21,1 mkr (16,3).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under året till 81,5 mkr (63,0). Driftöverskottet uppgick till 377,5 mkr (320,9), vilket innebär en överskottsgrad om 82 procent (84). Driftkostnaderna ökade med 28 procent och uppgick till 64,1 mkr (50,0). Ökningen förklaras främst av fastighetsförvärv och färdigställda projekt under 2021. Driftnettot i befintligt bestånd är fortsatt starkt.

Centrala kostnader

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick under året till 27,1 mkr (24,7). Antalet anställda per 31 december uppgick till 13 personer (13).

Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot under året uppgick till –60,8 mkr (–52,9). Relaiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 14,8 mkr (0,0). Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 59,2 mkr (–26,5). Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

Skatt

Bolaget redovisade för året en skattekostnad om 279,2 mkr (111,7) varav 262,5 mkr (110,4) avser uppskjuten skatt. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 778,9 mkr (516,5). 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	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	8 923 000	7 167 000
Övriga materiella anläggningstillgångar	11	2 009	1 858
Nyttjanderätt, leasingavtal	7	4 957	2 031
Räntederivat	14	59 054	—
Finansiella anläggningstillgångar	12	1 560	1 369
Summa anläggningstillgångar		**8 990 579**	**7 172 258**
Omsättningstillgångar	14		
Kundfordringar		70	1 335
Skattefordran		0	6 198
Övriga fordringar		13 355	14 520
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 298	26 976
Likvida medel		478 621	209 947
Summa omsättningstillgångar		**515 344**	**258 976**
SUMMA TILLGÅNGAR		**9 505 923**	**7 431 234**
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		2 956 948	1 919 030
Summa eget kapital		**4 720 948**	**3 683 030**
Långfristiga skulder	14		
Uppskjutna skatteskulder	9	778 878	516 527
Övriga avsättningar	13	1 560	1 369
Räntebärande skulder	16	2 568 250	2 973 750
Räntederivat	14	—	46 466
Leasingskuld	7	3 201	399
Summa långfristiga skulder		**3 348 688**	**3 538 511**
Kortfristiga skulder	14		
Räntebärande skulder	16	1 230 500	27 500
Leverantörsskulder		82	5 614
Övriga skulder		18 915	4 038
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	183 589	172 541
Summa kortfristiga skulder		**1 436 287**	**209 693**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**9 505 923**	**7 431 234**

Kommentarer koncernens balansräkning:

Koncernen ägde per 31 december 19 (17) förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 188,7 tkvm (173,1) och till ett bedömt marknadsvärde om 8 923,0 mkr (7 167,0). Fastigheternas orealiserade värdeförändringar uppgick under året till 1 053,5 mkr (318,2). Under året har Vacse tillträtt två fastigheter Godsvagnen 13, en förskola i Hammarby Sjöstad i Stockholm och Öppningen 1, Jordbruksverket och Skogsstyrelsens nya kontor i Jönköping,

Eget kapital ökade med 1 037,9 mkr. Ökningen är hänförlig till ett starkt resultat om 1 137,9 mkr minskat med lämnad utdelning om 100 mkr.

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

De räntebärande skulderna ökade till 3 798,6 mkr (3 001,2). Under året har Vacse emitterat gröna obligationer om 600 mkr med löptiden 7 år och 200 mkr med löptiden 13 år. Vacse har under året även återköpt obligationer till ett värde av 210 mkr med ett drygt års återstående löptid. Totalt har Vacse utestående obligationer om 2 490 mkr (1 900) med förfall från juni 2022 till juni 2034. Samtliga obligationer är gröna och noterade på Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List. I november lånade Vacse ytterligare 235 mkr från NIB med en 10-årig löptid. Vacse har en outnyttjade revolverande kreditfaciliteten om 700 mkr.

Belåningsgraden i koncernen uppgick till 37 procent (39) och andel säkerställd skuld till 13,8 procent (14,8).

För att uppnå finanspolicyns räntebindningsmål används räntederivatinstrument. I koncernen redovisas derivat löpande till verkligt värde med värdeförändringen i resultaträkningen. Återstående värde på derivat, 59,1 mkr (–46,5), 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 (1,3).

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 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**
Ingående balans per 1 januari 2021	**5 000**	**1 759 000**	**1 919 031**	**3 683 030**
Utdelning, 100 kr/aktie			–100 000	–100 000
Årets resultat			1 137 918	1 137 918
Utgående balans per 31 december 2021	**5 000**	**1 759 000**	**2 956 948**	**4 720 948**

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Koncernens rapport över kassaflödet

BELOPP I TKR	NOT	2021	2020
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		1 417 077	534 950
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar på inventarier		1 825	1 819
Marknadsvärdeförändring fastigheter	10	–1 053 524	–318 165
Marknadsvärdeförändring finansiella instrument	14	–73 998	26 484
Övrigt		–4 121	–4
Erhållen/betald skatt		–11 727	2 025
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**275 532**	**247 109**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Ökning(–)/minskning(+) av kortfristiga fordringar		13 819	4 678
Ökning(+)/minskning(–) av kortfristiga skulder		11 776	962
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**301 128**	**252 749**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	10	–641 818	–122 061
Investeringar i befintliga fastigheter	10	–56 613	–197 722
Kassaflöde från Investeringsverksamheten		**–698 431**	**–319 783**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	16		
Upptagna lån		1 065 000	600 000
Amorterade lån		–267 500	–372 823
Lämnad utdelning		–100 000	–70 000
Realiserad värdeförändring finansiella instrument		–31 522	—
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**665 978**	**157 177**
Totalt kassaflöde		**268 676**	**90 143**
Ingående likvida medel		209 947	119 804
Utgående likvida medel		478 621	209 947
Erlagda räntor		–55 442	–51 373
Erhållna räntor		—	9

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 301,1 mkr (252,7).

Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med –698,4 mkr (–319,8). Förvärvet av fastigheten Godsvagnen 13 och Öppningen 1 har belastat kassaflöde med –641,8 mkr. Under året har investeringar i befintliga fastigheter gjorts vilket medfört ett negativ kassaflöde om 56,6 mkr.

Finansieringsverksamheten har förbättrat kassaflödet med 666,0 mkr (157,2). Vacse har emitterat Gröna obligationer till ett värde av 800 mkr under sitt MTN-program samt löst obligationer i förtid om 210 mkr. Det nyupptagna lånet hos Nordic Investment Bank, NIB, har förbättrat kassaflödet med 235 mkr.

Totalt uppgår årets kassaflöde till 268,7 mkr (90,1).

Moderbolagets resultaträkning

BELOPP I TKR	NOT	2021	2020
Intäkter	3	**25 652**	**25 962**
Rörelsekostnader			
Personalkostnader	2	–20 163	–18 230
Övriga externa kostnader	5	–10 983	–9 714
Avskrivning inventarier	11	–182	–210
Rörelseresultat		**–5 676**	**–2 192**
Finansiella intäkter och kostnader	8		
Resultat från andelar i koncernföretag		17 000	52 500
Ränteintäkter och liknande resultatposter		78 164	69 425
Räntekostnader och liknande resultatposter		–92 426	–41 869
Resultat efter finansiella poster		**–2 939**	**77 864**
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		41 446	1 830
Resultat före skatt		**38 507**	**79 694**
Skatt	9	–5 352	—
Årets resultat		**33 155**	**79 694**

Moderbolagets balansräkning

BELOPP I TKR	NOT	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	11	17	199
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag	20	1 192 571	1 184 471
Fordringar hos koncernföretag	21	4 165 865	3 684 951
Andra långfristiga fordringar	12	1 560	1 369
Summa anläggningstillgångar		**5 360 013**	**4 870 991**
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar		2	—
Skattefordringar		4 154	4 154
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 687	8 873
Likvida medel		478 621	209 947
Summa omsättningstillgångar		**492 464**	**222 974**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 852 476**	**5 093 965**
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		96 505	116 811
Årets resultat		33 155	79 694
Summa fritt eget kapital		**1 888 660**	**1 955 505**
Summa eget kapital		**1 929 660**	**1 996 505**
Långfristiga skulder			
Övriga avsättningar	13	1 560	1 369
Räntebärande skulder	16	2 568 250	2 973 750
Skulder till koncernföretag	21	97 621	76 681
Summa långfristiga skulder		**2 667 431**	**3 051 800**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	16	1 230 500	27 500
Leverantörsskuld		5	179
Övriga skulder		7 500	2 506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	17 380	15 475
Summa kortfristiga skulder		**1 255 385**	**45 660**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 852 476**	**5 093 965**

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 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**
Ingående balans per 1 januari 2021	**5 000**	**36 000**	**1 955 505**	**1 996 505**
Utdelning, 100 kr/aktie			–100 000	–100 000
Årets resultat			33 155	33 155
Utgående balans per 31 december 2021	**5 000**	**36 000**	**1 888 660**	**1 929 660**

Moderbolagets kassaflödesanalys

BELOPP I TKR	NOT	2021	2020
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner		–2 939	77 864
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar på inventarier	11	182	211
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		191	—
Betald skatt		–5 352	—
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**–7 918**	**78 075**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Ökning(–)/minskning(+) av kortfristiga fordringar		–6 530	–1 636
Ökning(+)/minskning(–) av kortfristiga skulder		31 821	22 545
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**17 373**	**98 984**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förändring av långfristiga fordringar		–479 545	–168 171
Kassaflöde från Investeringsverksamheten		**–479 545**	**–168 171**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	16		
Upptagna lån		1 065 000	600 000
Amorterade lån		–267 500	–372 500
Erhållna koncernbidrag		41 446	1 830
Lämnad utdelning		–100 000	–70 000
Lämnat aktieägartillskott		–8 100	—
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**730 846**	**159 330**
Totalt kassaflöde		**268 674**	**90 143**
Ingående likvida medel		209 947	119 804
Utgående likvida medel		478 621	209 947
Erlagda räntor		–55 442	–51 373
Erhållna räntor		—	9

Noter

NOT 1 Redovisningsprinciper

Allmänt och koncernen

Vacse AB (publ) med organisationsnummer 556788-5883, är ett svensk-registrerat 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 2021

Ändringar i IFRS 7, IFRS 9 och IFRS 16

Ändringarna i IFRS 7, IFRS 9 och IFRS 16 som gäller från 1 januari 2021 är hänförliga till reformen för referensräntor – fas 2 och ger vägledning kring hur effekterna av reformen ska redovisas. Referensräntereformen är hänförlig till övergången från nuvarande referensräntor till nya referensräntor. Övergången innebär att kontraktsvillkoren för vissa finansiella instrument kommer att ändras och ska redovisas som en justering av rörlig ränta. Vacse bevakar övergången som kommer att ske vid olika tidpunkter för olika räntor under de kommande åren. Utöver det har inga nya eller ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Comittee tillkommit som påverkar Vacses resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

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

Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalande från IFRS Interpretations Comittee som ännu inte trätt i kraft bedöms för närvarande inte påverka Vacses resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Fastställelse av årsredovisning

Årsredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 30 mars 2022. Resultat- och balansräkningarna kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 11 maj 2022. Bolagets aktieägare har beslutat att hålla redovisningshandlingar och revisionsberättelse tillgängliga för aktieägarna fyra veckor före årsstämman 2022.

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.

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- och uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats. För år 2021 är den aktuella skattesatsen 20,6%.

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 2021 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 icke-observerbara indata för tillgångar och skulder.

Leasingavtal

Koncernens samtliga hyresavtal för uthyrning av lokaler är klassificerade som operationella leasingavtal med koncernen som leasegivare. Hyresintäkterna redovisas 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. Avtalen redovisas som nyttjanderätter och leasingskulder 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 transaktions-

kostnader. 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. Vacsekoncernen tillämpar inte säkringsredovisning. Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången eller reglera skulden.

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

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplu-

Forts not 1

pen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet 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 alternativregeln 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 kostnader 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, beskrivna på sid 66 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	2021	2020
Ledande befattningshavare	3	3
– varav kvinnor	1	1
Övriga anställda	10	10
– varav kvinnor	6	6
	13	**13**

BELOPP I TKR		
Löner och andra ersättningar		
Arvode till styrelsens ordförande	225	200
Arvoden till övriga styrelseledamöter	—	—
Ersättning och förmåner till verkställande direktör	2 608	2 472
Ersättning och förmåner till övriga ledande befattningshavare	3 269	3 079
Ersättning och förmåner till övriga anställda	7 258	7 279
Totalt	**13 360**	**13 030**
Sociala kostnader inklusive löneskatt		
Styrelsens ordförande	71	63
Övriga ledamöter	—	—
Verkställande direktör	940	930
Övriga ledande befattningshavare	1 213	1 136
Övriga anställda	2 503	2 223
Totalt	**4 727**	**4 352**
Pensionskostnader		
Verkställande direktör[1)]	510	545
Övriga ledande befattningshavare	774	853
Övriga anställda	712	688
Totalt	**1 996**	**2 086**

1) I pensionskostnaderna ingår premier om 42 tkr (89) avseende direktpension vilken är kopplad till en kapitalförsäkring, se vidare not 12 och not 13.

NOT 3 Hyresintäkter

AVTALADE FRAMTIDA HYRESINTÄKTER, BELOPP I MKR	2021	2020
Avtalade hyresintäkter, inom 1 år	433	441
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 5 år	1 531	1 629
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	2 310	2 666
Summa	**4 274**	**4 736**

FÖRFALLOSTRUKTUR KONTRAKTERAD HYRA	2022	2023	2024	2025	2026	2027+	SUMMA
Årshyra, mkr	0	1	57	33	16	327	433
Andel, %	0	0	13	8	4	75	100
Tkvm	0	1	29	18	8	133	189

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal.

Förfallostrukturen avseende hyreskontrakten framgår av tabellen ovan. Koncernen har kommersiella hyresavtal avseende beståndet av förvaltningsfastigheter. För koncernens 19 fastigheter är återstående löptid mellan 1 och 25 år och den genomsnittliga löptiden uppgick till 9,9 år (10,8) vid årsskiftet.

De totala intäkterna för koncernen uppgick till 459,0 mkr (383,9). Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 21,1 mkr (16,3).

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. Moderbolagets intäkter avser i sin helhet förvaltningsarvoden från koncernföretag.

NOT 4 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick 2021 till 81 499 tkr (62 966). I dessa belopp ingår såväl direkta fastighetskostnader såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration. Ökningen förklaras främst av fastighetsförvärv och färdigställda projekt under 2021.

Driftkostnaderna uppgick till 64,1 mkr (50,0) under året. Driftöverskottet uppgick till 377,5 mkr (320,9), vilket innebar en överskottsgrad om 82 procent (84).

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	2021	2020
Revisionsuppdrag	618	540
Övriga tjänster	82	48
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	145	138
Skatterådgivning	9	9
Totalt	**854**	**735**

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	2021	2020
Fastighetskostnader		
Driftkostnad	–49 984	–38 667
Reparationer och underhåll	–10 535	–7 889
Fastighetsskatt	–17 370	–13 014
Personalkostnader	–3 610	–3 396
Summa	**–81 499**	**–62 966**

KONCERNEN BELOPP I TKR	2021	2020
Central administration		
Personalkostnader	–16 553	–14 834
Lokalkostnader	–618	–359
Revisionsarvoden	–618	–540
Förvaltningskostnader	–4 433	–4 548
Konsultarvoden	–3 094	–2 507
Avskrivningar	–1 813	–1 819
Summa	**–27 129**	**–24 607**

Samtliga fastighetskostnader är hänförliga till hyresgenererande enheter.

NOT 7 Leasingavtal

LEASINGAVTAL, NYTTJANDERÄTT	KONCERNEN	
BELOPP I TKR	2021	2020
Leasingavtal, nyttjanderätt ingående balans	**2 031**	**3 264**
Nyanskaffningar	4 504	323
Årets avskrivning	–1 578	–1 556
Leasingavtal, nyttjanderätt utgående balans	**4 957**	**2 031**

Utgående leasingskuld per sista december 2021 är 4 584 tkr (1 737) varav 1 338 tkr (1 338) redovisas som kortfristig skuld.

Under året har nyttjanderätten skrivits av med 1 578 tkr (1 556). Finansnettot har påverkats med –22 tkr (–46). Det totala kassautflödet för leasingavtalen är 1 688 tkr (1 658).

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

För koncernen som leasegivare se not 3.

Löptidsanalys leasingskulder

De kvarstående odiskonterade leasingbetalningarna har följande förfallodatum:

ODISKONTERADE LEASINGSKULDER PER 31 DECEMBER 2021	
Återstående tid mindre än 1 år	1 832
Återstående tid mellan än 1–5 år	3 459
Återstående tid mer än 5 år	—
	5 291

NOT 8 Finansiella intäkter och kostnader

BELOPP I TKR	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020	MODERBOLAGET 2021	MODERBOLAGET 2020
Ränteintäkter, övriga	0	10	0	10
Ränteintäkter, koncernbolag	—	—	78 164	69 415
Resultat från andelar i koncernföretag	—	—	17 000	52 500
Summa	**0**	**10**	**95 164**	**121 925**
Räntekostnader, övriga	–60 801	–52 958	–92 426	–41 869
Summa	**–60 801**	**–52 958**	**–92 426**	**–41 869**

Samtliga finansiella intäkter avser finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Av övriga räntekostnader avser 34 059 tkr (9 141) 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 17,0 mkr avser erhållen utdelning 20,0 mkr och nedskrivning av aktier och andelar i dotterföretag –3,0 mkr (–19,5).

NOT 9 Skatt på årets resultat

I resultaträkningen fördelas skatten på aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell- och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6% (21,4).

REDOVISAD SKATTEKOSTNAD ELLER SKATTEINTÄKT BELOPP I TKR	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020	MODERBOLAGET 2021	MODERBOLAGET 2020
Aktuell skattekostnad				
Skatt på årets resultat	–16 558	–1 016	–5 352	—
Skatt på tidigare års resultat	–96	–220	—	—
Summa aktuell skatt	**–16 654**	**–1 236**	**–5 352**	**—**
Uppskjuten skattekostnad eller skatteintäkt				
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	4 404	–52	—	—
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i finansiella derivat	–21 737	5 456	—	—
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	–245 156	–115 816	—	—
Uppskjuten skatt avseende leasing	–16	–12	—	—
Summa uppskjuten skatt	**–262 506**	**–110 424**	**—**	**—**
Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	**–279 160**	**–111 660**	**–5 352**	**—**

Forts not 9

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
BELOPP I TKR	2021	2020	2021	2020
Resultat före skatt	**1 417 077**	**534 950**	**38 507**	**79 694**
Skatt enligt gällande skattesats 20,6% (21,4)	–291 918	–114 479	–7 932	–17 055
Ej avdragsgilla kostnader	1 811	–75	–760	–78
Ej avdragsgill nedskrivning på aktier i dotterbolag	—	—	—	–4 173
Ej skattepliktig utdelning från dotterbolag	—	—	4 120	15 408
Ej avdragsgill ränta	–653	–529	—	—
Räntenetto, koncernutjämning	—	—	–682	5 897
Utnyttjande av tidigare ej balanserat underskott	61	—	—	—
Värdeförändringar avseende fastigheter	11 948	–618	—	—
Övriga skattemässiga justeringar	–313	—	—	—
Omräkning av periodens förändring uppskjuten skatt till 20,6%	—	4 261	—	—
Justering aktuell skatt från tidigare år	–96	–220	–98	—
Redovisad skattekostnad	**–279 160**	**–111 660**	**–5 352**	**—**
Effektiv skattesats	–20%	–21%	–14%	0%

TEMPORÄRA SKILLNADER I BALANSRÄKNINGARNA	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
BELOPP I TKR	2021	2020	2021	2020
Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag				
Vid årets ingång	37	89	—	—
Förvärvad uppskjuten skatt	153	—	—	—
Redovisat i årets resultat	4 404	–52	—	—
Vid årets utgång	**4 594**	**37**	**—**	**—**
Uppskjuten skattefordran hänförlig till räntederivat				
Vid årets ingång	9 572	4 116	—	—
Redovisat i årets resultat	–21 737	5 456	—	—
Vid årets utgång	**–12 165**	**9 572**	—	—
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till fastigheter				
Vid årets ingång	–526 064	–410 249	—	—
Redovisat i årets resultat	–245 155	–115 815	—	—
Vid årets utgång	**–771 219**	**–526 064**	—	—
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till Leasing				
Vid årets ingång	–72	–60	—	—
Redovisat i årets resultat	–16	–12	—	—
Vid årets utgång	**–88**	**–72**	**—**	**—**
Netto uppskjuten skatteskuld vid årets utgång	**–778 878**	**–516 527**	**—**	**—**

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 2021
Uthyrningsbar area	189 tkvm
Verkligt värde	8 923 mkr
Kalkylperiod	Mellan 10 till 25 år
Ekonomisk uthyrningsgrad	100%
Hyresvärde	479 mkr
Normaliserat driftnetto	Mellan 7 073 och 4 273 kr/kvm, vägt snitt 2 017 kr/kvm
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	Mellan 3,5 och 7,0%, vägt snitt 4,59%
Kalkylränta för nuvärdeberäkning av driftnetto	Mellan 3,7 och 6,4%, vägt snitt 4,79%
Kalkylränta för nuvärdeberäkning av restvärde	Mellan 5,6 och 9,1%, vägt snitt 6,68%
Inflationsutveckling	2% per år

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 8 923 mkr (7 167).

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	–827 / +1033
Driftnetto	5,0 procent	+417 / –417
Kalkylränta för driftnetto	0,5 procentenhet	–88 / +92
Vakansgrad	1,0 procentenhet	–104

Fastighetsbeståndets värde

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde uppgår till 8 923 mkr (7 167). Värdeförändringen för fastigheter ägda vid årets utgång uppgår till 1 053,5 mkr (318,2). 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	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**

KONCERNEN BELOPP I TKR	2021
Ingående verkligt värde	**7 167 000**
Årets investeringar i befintliga fastigheter	4 051
Årets investeringar i pågående nyanläggningar	52 121
Förvärv	646 304
Orealiserade värdeförändringar	1 053 524
Utgående verkligt värde	**8 923 000**

Taxeringsvärde

KONCERNEN BELOPP I TKR	2021	2020
Taxeringsvärde byggnad	1 430 200	1 099 200
Taxeringsvärde mark	306 844	271 844
Summa taxeringsvärde	**1 737 044**	**1 371 044**

NOT 11 Övriga materiella anläggningstillgångar

INVENTARIER BELOPP I TKR	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020	MODERBOLAGET 2021	MODERBOLAGET 2020
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets ingång	2 165	2 165	1 465	1 465
Nyanskaffningar	386	—	—	—
Summa	**2 551**	**2 165**	**1 465**	**1 465**
Ackumulerade avskrivningar				
Vid årets ingång	–1 265	–1 054	–1 266	–1 055
Årets avskrivningar	–182	–210	–182	–210
Summa	**–1 447**	**–1 265**	**–1 448**	**–1 266**
Redovisat värde vid periodens slut	**1 104**	**900**	**17**	**199**

FÖRBÄTTRINGSUTGIFT PÅ ANNANS FASTIGHET BELOPP I TKR	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020	MODERBOLAGET 2021	MODERBOLAGET 2020
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets ingång	1 064	1 064	—	—
Nyanskaffningar	—	0	—	—
Summa	**1 064**	**1 064**	—	—
Ackumulerade avskrivningar				
Vid årets ingång	–106	53	—	—
Årets avskrivningar	–53	–53	—	—
Summa	**–159**	**–106**	—	—
Redovisat värde vid periodens slut	**905**	**958**	—	—
Summa inventarier, verktyg och installationer	**2 009**	**1 858**	**17**	**199**

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 1 560 tkr (1 369).

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.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet

FINANSIELLA INSTRUMENT 2021 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	70	—	—
Upplupna intäkter och övriga fordringar	5 013	—	—
Derivat	—	59 054	—
Likvida medel	478 621	—	—
Summa tillgångar	**483 704**	**59 054**	**—**
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	—	—	2 568 250
Kortfristiga räntebärande skulder	—	—	1 230 500
Leverantörsskulder	—	—	82
Upplupna kostnader och övriga skulder	—	—	19 265
Summa skulder	**—**	**—**	**3 818 097**

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	**217 126**	**—**	**—**
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**

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 fram-tida 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 2021 till 3 779 mkr (3 001).

Belåningsgraden i koncernen per sista december uppgår till 37 procent (39). Bolaget har betryggande marginaler till kreditgivarnas restriktioner avseende låneavtalen, så kallade covenanter.

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 2 650 mkr (2 500) och ett redovisat värde i balansräkningen om +59,1 mkr (–46,5). Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årsskiftet till 4,6 år (5,3) med hänsyn taget till effekt av räntederivat. En momentan ökning av marknadsräntan med 100 räntepunkter beräknas medföra en årlig kostnadsökning om 6,9 mkr (1,6), 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 70 tkr (1 335). 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
2022	1 230 500	1 230 500
2023	731 750	731 750
2024	531 750	531 750
2025	731 750	31 750
2026	31 750	31 750
2027	31 750	31 750
2028	631 750	631 750
2029	31 750	31 750
2030	216 750	216 750
2031	129 250	129 250
2034	200 000	200 000
Totalt	**4 498 750**	**3 798 750**

Ränteförfallostruktur

BELOPP I TKR ÅR	BELOPP	GENOMSNITTLIG RÄNTA	ANDEL, %
Rörligt	948 750	4,59%	25%
2022	160 000	–0,05%	4%
2023	325 000	0,06%	9%
2024	325 000	0,13%	9%
2025	325 000	0,21%	9%
2026	275 000	0,33%	7%
2027	350 000	0,44%	9%
2028	340 000	0,53%	9%
2029	550 000	0,45%	14%
2030	0	0,00%	0%
2031	0	0,00%	0%
2034	200 000	2,07%	5%
Totalt	**3 798 750**	**1,46%**	**100%**

Verkligt värde, ränteswappar

	RÖRLIG RÄNTA, %		FAST RÄNTA, %		NOMINELLT BELOPP, TKR		VERKLIGT VÄRDE, TKR	
FÖRFALLOÅR	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
2023	–0,06	–0,05	–0,05	0,25	160 000	300 000	781	–1 958
2024	–0,06	–0,05	0,06	0,34	325 000	300 000	3 965	–2 904
2025	–0,06	–0,05	0,13	0,44	325 000	300 000	4 176	–4 704
2026	–0,06	–0,05	0,21	0,53	325 000	300 000	6 385	–6 495
2027	–0,06	–0,05	0,33	0,71	275 000	250 000	6 271	–8 206
2028	–0,06	–0,05	0,44	0,81	350 000	250 000	7 964	–9 947
2029	–0,06	–0,05	0,11	0,70	340 000	250 000	8 623	–8 048
2030	–0,06	–0,05	0,45	0,45	550 000	550 000	20 890	–4 206
Summa/snitt	**–0,06**	**–0,05**	**0,25**	**0,51**	**2 650 000**	**2 500 000**	**59 054**	**–46 466**

Räntebetalning sker kvartalsvis. En simulerad parallellförskjutning med +1 procentenhet av de underliggande swapkurvorna skulle, allt annat lika, medföra en omvärdering av Vacses räntederivat med 142,2 mkr (153,6), 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 6–13 ÅR
Räntebärande skulder						
Obligationslån	2 490 000	—	—	490 000	1 200 000	800 000
Skuld till kreditinstitut	1 308 750	6 875	—	733 625	158 750	409 500
Summa räntebärande skulder	**3 798 750**	**6 875**	**—**	**1 223 625**	**1 358 750**	**1 209 500**
Ej räntebärande skulder						
Leverantörsskulder	82	82	—	—	—	—
Upplupna kostnader och övriga skulder	19 265	9 424	3 874	5 311	656	—
Summa ej räntebärande skulder	**19 347**	**9 506**	**3 874**	**5 311**	**656**	**—**
Räntebetalningar						
Räntebetalningar	—	4 098	7 415	30 167	79 978	62 167
Derivat	—	302	2 077	7 138	35 861	18 447
Summa räntebetalningar	**—**	**4 400**	**9 492**	**37 305**	**115 839**	**80 614**
Summa betalningar av ränta och kapitalbelopp	**3 818 097**	**20 781**	**13 366**	**1 266 241**	**1 475 245**	**1 290 114**

NOT 15 Eget kapital

Aktiekapital

Aktiekapitalet var per 31 december 2021 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	2021	SNITTRÄNTA	2020	SNITTRÄNTA
KONCERNEN				
Långfristiga skulder				
Banklån	223 250	0,72%	—	
Säkerställt banklån	345 000	0,92%	365 000	0,92%
Säkerställt banklån	—		708 750	1,70%
Obligationslån[1)]	2 000 000	[1)]	1 900 000	[1)]
Summa	**2 568 250**		**2 973 750**	
Kortfristiga lån				
Banklån	11 750	0,72%	—	
Säkerställt banklån	20 000	0,92%	20 000	0,92%
Säkerställt banklån	708 750	1,60%	7 500	1,70%
Obligationslån[1)]	490 000	[1)]	—	[1)]
Summa	**1 230 500**		**27 500**	
MODERBOLAGET				
Långfristiga skulder				
Banklån	223 250	0,72%	—	
Säkerställt banklån	345 000	0,92%	365 000	0,92%
Säkerställt banklån	—		708 750	1,70%
Obligationslån[1)]	2 000 000	[1)]	1 900 000	[1)]
Summa	**2 568 250**		**2 973 750**	
Kortfristiga lån				
Banklån	11 750	0,72%	—	
Säkerställt banklån	20 000	0,92%	20 000	0,92%
Säkerställt banklån	708 750	1,60%	7 500	1,70%
Obligationslån[1)]	490 000	[1)]	—	[1)]
Summa	**1 230 500**		**27 500**	
1) Obligationslån under svenskt MTN-program				
Rörlig del, nominellt (förfall 2022-06-07)	490 000	1,10%	700 000	1,10%
Rörlig del, nominellt (förfall 2023-09-12)	700 000	1,32%	700 000	1,32%
Rörlig del, nominellt (förfall 2024-06-03)	500 000	1,22%	500 000	1,22%
Rörlig del, nominellt (förfall 2028-03-24)	600 000	0,85%	—	
Fast del, nominellt (förfall 2034-04-20)	200 000	2,07%	—	
Obligationslån	**2 490 000**		**1 900 000**	
2) Kreditfacilitet revolverande facilitet i svensk bank				
Beviljat belopp	700 000	1,60%	700 000	1,60%
Utnyttjat belopp	—		—	
Återstående kreditlöften	**700 000**		**700 000**	

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 2021 var faktiskt utfall räntetäckningsgrad 5,8 gånger, soliditet 49,7% och en belåningsgrad på 37,2%.

Forts not 16

Räntebärande skulder

BELOPP I TKR	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020	MODERBOLAGET 2021	MODERBOLAGET 2020
Vid årets ingång	**3 001 250**	**2 772 830**	**3 001 250**	**2 772 830**
Nyupptagna lån	1 065 000	600 000	1 065 000	600 000
Lösen av obligation	–210 000	—	–210 000	—
Årets amortering	–57 500	–371 580	–57 500	–371 580
Summa	**3 798 750**	**3 001 250**	**3 798 750**	**3 001 250**

NOT 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

BELOPP I TKR	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020	MODERBOLAGET 2021	MODERBOLAGET 2020
Upplupna räntekostnader	8 374	5 532	8 374	5 360
Förutbetalda hyresintäkter	158 854	131 018	—	—
Övriga poster	16 361	35 991	9 006	10 115
Summa	**183 589**	**172 541**	**17 380**	**15 475**

NOT 18 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

BELOPP I TKR	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020	MODERBOLAGET 2021	MODERBOLAGET 2020
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	1 768 859	1 652 391	406 823	406 823
Strukturella internlån	—	—	816 800	816 800
Totalt	**2 829 619**	**2 713 151**	**2 284 383**	**2 284 383**
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 100 000 tkr.

Moderföretaget har under året fakturerat 25 648 tkr (25 962) till dotterbolagen avseende förvaltningsarvode. Långfristiga fordringar på dotterbolag uppgår till 4 165 865 tkr (3 684 951) och långfristiga skulder till 97 621 tkr (76 681).

NOT 20 Andelar i dotterföretag

BELOPP I TKR	2021	2020
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 240 471	1 220 971
Lämnat aktieägartillskott	8 100	19 500
Utgående balans	**1 248 571**	**1 240 471**
Ackumulerade uppskrivningar		
Vid årets början	40 000	40 000
Utgående balans 31 december	**40 000**	**40 000**
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	–96 000	–76 500
Årets nedskrivningar	—	–19 500
Utgående balans 31 december	**–96 000**	**–96 000**
Summa redovisat värde	**1 192 571**	**1 184 471**

BELOPP I TKR DIREKTÄGDA DOTTERFÖRETAG	ORG. NR.	SÄTE	ÄGARANDEL %	2021 BOKFÖRT VÄRDE	2020 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	150	50
Vacse Tvåan AB[2]	559177-2883	Stockholm	100	8 050	50
				1 192 571	**1 184 471**

[1] Ökningen motsvarar lämnat aktieägartillskott (100 tkr)
[2] Ökningen motsvarar lämnat aktieägartillskott (8 000 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
Vacse Björkö AB	559193–8781	Stockholm	100
Vacse Sjöstan AB	556758-2480	Stockholm	100
Vacse Öppningen 1 AB	559108-5815	Stockholm	100

NOT 21 Fordringar hos och skulder till koncernföretag

BELOPP I TKR	2021	2020
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	3 608 270	3 456 654
Tillkommande poster	480 914	893 922
Avgående poster	–20 940	–742 306
Utgående balans 31 december	**4 068 244**	**3 608 270**

NOT 22 Händelser efter årets utgång

Rysslands invasion av Ukraina har skapat oro i många ekonomier runt om i världen. För närvarande är det för tidigt att bedöma de långsiktiga konsekvenserna av konflikten.

NOT 23 Vinstdisposition

Årsstämman har att behandla	
Balanserade vinstmedel, kr	1 855 504 726
Årets resultat, kr	33 154 868
Summa, kr	**1 888 659 594**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:	
Utdelning till aktieägare, 100 kronor per aktie, kr	100 000 000
Överförs i ny räkning, kr	1 788 659 594
Summa, kr	**1 888 659 594**

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 30 mars 2022

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 30 mars 2022
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 2021 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 52–57. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 42–85 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 och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 52–57. 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 betydelsefulla områden

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 2021 till 8.923 Mkr, motsvarande ca 94 % av koncernens totala tillgångar, och årets värdeförändringar till 1 054 Mkr, motsvarande ca 74 % av koncernens resultat före skatt. Samtliga fastigheters verkliga värde per 31 december 2021 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 66–70 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 1–41, 52–57 och 89–92. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi

även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. 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:

- 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 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

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Vacse AB (publ.) för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 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 52–57 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 2021-05-12 och har varit bolagets revisor sedan 2018-05-15.

Stockholm den 30 mars 2022
Grant Thornton Sweden AB

Mikael Östblom
Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt

Resultaträkning

BELOPP I TKR	2021	2020	2019	2018	2017
Hyresintäkter	458 986	383 893	368 688	339 786	334 177
Fastighetskostnader	–81 499	–62 966	–63 168	–54 132	–49 047
Driftöverskott	**377 486**	**320 927**	**305 520**	**285 654**	**285 130**
Central administration	–27 129	–24 709	–23 510	–22 722	–20 723
Räntenetto	–60 801	–52 948	–55 272	–144 541	–156 265
Förvaltningsresultat	**289 556**	**243 269**	**226 737**	**118 391**	**108 142**
– varav förvaltningsresultat exkl ränta på ägarlån	**289 556**	**243 269**	**226 737**	**199 330**	**196 594**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1 053 524	318 165	179 239	267 083	162 361
Värdeförändringar räntederivat	73 998	–26 484	–10 670	–1 077	13 224
Resultat före skatt	**1 417 077**	**534 950**	**395 306**	**384 397**	**283 727**
Skatt	–279 160	–111 660	–92 214	–66 239	–59 397
Årets resultat	**1 137 918**	**423 290**	**303 092**	**318 158**	**224 330**

Balansräkning

BELOPP I TKR	2021	2020	2019	2018	2017
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	8 923 000	7 167 000	6 521 904	5 942 975	5 257 033
Övriga materiella anläggningstillgångar	2 009	1 858	2 122	2 400	1 623
Räntederivat	59 054	—	—	—	—
Nyttjanderätt, leasingavtal	4 957	2 031	3 261	—	—
Finansiella anläggningstillgångar	1 560	1 369	1 295	684	—
Kundfordringar	70	1 335	118	1 264	11 566
Övriga fordringar	36 653	47 694	53 545	30 856	27 194
Likvida medel	478 621	209 947	119 804	188 017	91 614
SUMMA TILLGÅNGAR	**9 505 923**	**7 431 234**	**6 702 049**	**6 166 196**	**5 389 030**
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	4 720 948	3 683 030	3 329 741	3 096 486	1 324 329
Uppskjutna skatteskulder	778 878	516 527	406 104	314 211	249 055
Övriga avsättningar	1 560	1 369	1 295	684	—
Skulder till aktieägare	—	—	—	—	1 454 000
Räntebärande skulder	3 798 750	3 001 250	2 773 750	2 604 020	2 137 599
Räntederivat	—	46 466	19 982	9 312	99 094
Leasingskuld	0	1 740	3 025	—	—
Leverantörsskulder	82	5 614	17 086	2 322	7 532
Övriga skulder	205 705	175 248	151 036	139 161	117 421
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**9 505 923**	**7 431 234**	**6 702 049**	**6 166 196**	**5 389 030**

Nyckeltal

	2021	2020	2019	2018	2017
Förvärv av och investering i fastigheter, tkr	698 431	319 783	394 948	414 859	286 365
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade, tkr	1 053 524	318 166	179 240	267 083	116 436
Verkligt värde fastigheter, tkr	8 923 000	7 167 000	6 521 904	5 942 975	5 257 033
Genomsnittlig kontraktslängd, år	9,9	10,8	10,1	10,8	11,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100	100	100	100	100
Överskottsgrad, %	82	84	83	84	85
Fastighetsyta, tkvm	189	173	152	149	140
Belåningsgrad, %	37	39	41	41	39
Andel säkerställd skuld, %	14	15	16	12	14
Räntetäckningsgrad, ggr	5,8	5,6	5,1	4,1	3,9
Kapitalbindning, år	3,8	3,1	2,5	2,4	2,1
Räntebindning, år	4,6	5,3	4,5	3,1	4,3
Genomsnittlig ränta	1,7%	1,8%	2,0%	2,7%	2,8%
Räntebärande skuld netto/EBITDA	9,5	9,4	9,4	9,2	7,7

Alternativa nyckeltal

Utöver finansiella mått enligt IFRS presenterar Vacse ytterligare finansiella mått och nyckeltal i årsredovisningen. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande 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 92.

Förvaltningsresultat

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

FÖRVALTNINGSRESULTAT, BELOPP I TKR	2021	2020
Resultat före skatt	1 417 077	534 950
Återläggning		
Värdeförändring fastighet	–1 053 524	–318 165
Värdeförändring derivat	–73 997	26 484
Förvaltningsresultat	**289 556**	**243 269**

Belåningsgrad

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

BELÅNINGSGRAD	2021-12-31	2020-12-31
Räntebärande skulder, långfristiga	2 568 250	2 973 750
Räntebärande skulder, kortfristiga	1 230 500	27 500
Likvida medel	–478 621	–209 947
Räntebärande skulder netto	**3 320 129**	**2 791 303**
Förvaltningsfastigheter	8 923 000	7 167 000
Belåningsgrad	**37%**	**39%**

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	2021-12-31	2020-12-31
Säkerställda banklån	1 308 750	1 101 250
Totala tillgångar	9 505 923	7 431 234
Andel säkerställd skuld	**14%**	**15%**

Räntebärande skuld netto/EBITDA

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

RÄNTEBÄRANDE SKULD NETTO/EBITDA	2021-12-31	2020-12-31
Räntebärande skulder, långfristiga	2 568 250	2 973 750
Räntebärande skulder, kortfristiga	1 230 500	27 500
Likvida medel	–478 621	–209 947
Räntebärande skulder netto	**3 320 129**	**2 791 303**
Driftöverskott	377 486	320 927
Centrala kostnader	–27 129	–24 709
EBITDA	**350 357**	**296 218**
Räntebärande skuld netto/EBITDA	**9,5**	**9,4**

Räntetäckningsgrad

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD	2021	2020
Driftöverskott	377 486	320 927
Centrala kostnader	–27 129	–24 709
Summa	**350 357**	**296 218**
Finansnetto	–60 801	–52 948
Räntetäckningsgrad, ggr	**5,8**	**5,6**

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.

	2021-12-31	2020-12-31
Kapitalbindning, år	3,8	3,1
Kapitalbindning, år (beaktat kreditfacilitet)	4,3	3,7
Räntebindning, år	4,6	5,3

Definitioner

Andel säkerställd skuld
Säkerställd skuld i förhållande till koncernens redovisade totala tillgångar. Nyckeltalet åskådliggör andelen säkerställd skuld vilket är en viktig upplysning för övriga långivare.

Belåningsgrad
Räntebärande skulder netto i förhållande till fastigheternas verkliga värden. Nyckeltalet visar bolagets skuldsättning.

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

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

EBITDA
Driftöverskott med tillägg för centrala kostnader.

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

Fastighetsyta
Total yta i kvadratmeter som är tillgänglig för uthyrning.

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

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

Räntebindning
Genomsnittlig räntebindnings-tid på räntebärande skuld inklusive derivat. Nyckeltalet visar den genomsnittliga räntesättningens löptid för bolagets externa finansiering och ger en vägledning för bolagets framtida räntekostnader.

Räntebärande skuld netto
Räntebärande skuld, kort- och långfristig med avdrag för likvida medel. Åskådliggör förhållandet mellan intjäning och lånat kapital.

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

Verkligt värde fastigheter
Det belopp fastigheterna skulle kunna överlåtas till, under förutsättning att transaktionen görs mellan parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att 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 11 maj 2022 kl. 10.00 i bolagets lokaler på Kungsgatan 26 i Stockholm.

Kalendarium

2022-04-27	Delårsrapport kvartal 1, 2022
2022-07-08	Halvårsrapport, 2022
2022-10-21	Delårsrapport kvartal 3, 2022

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 30 mars 2022 kl 12.00.

Solberg

VACSE AB (publ)

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