

TIERPS AMBULANS-
OCH BRANDSTATION

ÅRSREDOVISNING



VACSE

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

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

Innehåll

Detta är Vacse	2
Året i korthet	3
Vd-ord	4
Drivkrafter och marknad	6
Vacses värdeskapande	8
Affärsmodell, strategi och mål	10
Våra fastigheter	14
Pågående fastighetsprojekt	16
Hållbarhet	18
Förvaltningsberättelse	32
Risk och riskhantering	36
Bolagsstyrningsrapport	40
Styrelse	44
Ledning	45
Finansiella rapporter	46
Noter	54
Styrelsens underskrift	74
Revisionsberättelse	78
Flerårsöversikt och nyckeltal	82
Definitioner, kalender och adress	



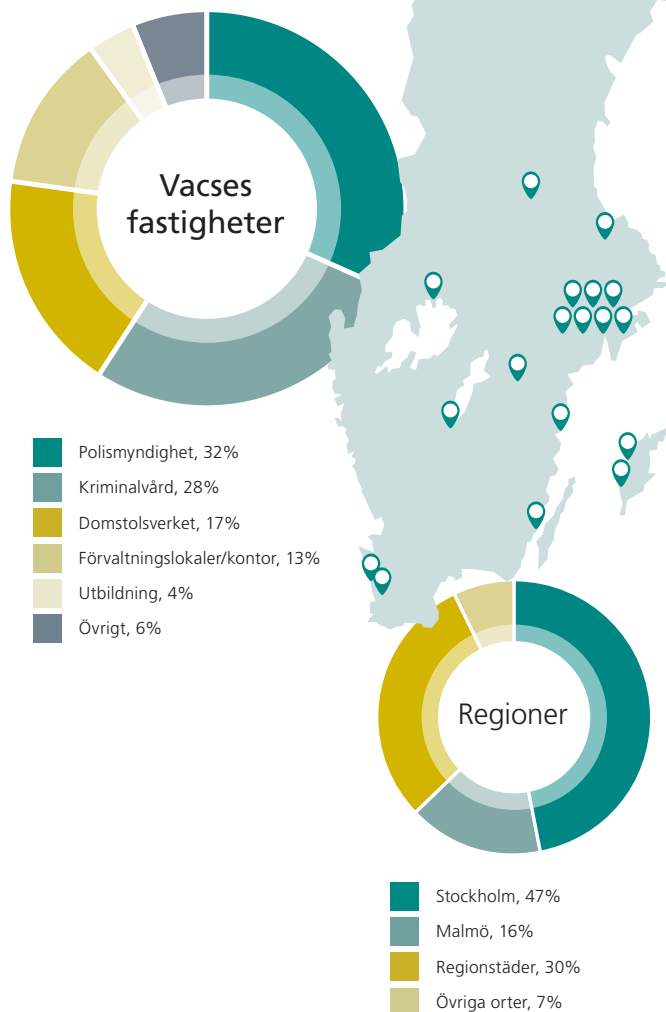


Detta är Vacse

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 **stabila ägarförhållanden**

Högkvalitativ fastighetsportfölj med långa hyresavtal och **enbart offentliga hyresgäster**

Låg risk och konservativ finansieringsstrategi

Innovativ och lärande attityd

Engagerad organisation med stort nätverk

Hög etisk standard med **stort fokus på hållbarhetsfrågor**



2019 i korthet

Färgskrapan inflyttningsklar 2020 >

Byggnationen av projektet Färgskrapan med bland annat en ny domstolsbyggnad för Attunda tingsrätt i Sollentuna fortskrider enligt plan och tillträde sker den 1 juli 2020.

Läs mer på sid. 18



85%

Arbetet med att miljö-certifiera hela fastighetsportföljen påbörjades och per årsskiftet var 85 procent certifierad.

Grön finansiering >

Alla utestående obligationer, totalt 1,7 mdkr, är emitterade under det Gröna ramverk som Vacse etablerade under 2018. Av Vacses räntebärande skulder är nu 61 procent gröna. Per den sista januari 2020 är 75 procent grön finansiering efter att Vacse lånat 400 mkr hos Nordiska Investeringsbanken.

Fastighetsbeståndets verkliga värde

6 522 mkr

3 000 kvm arkivbyggnad i Håbo >

I augusti påbörjade Vacse en tillbyggnation om 3 000 kvm av arkivbyggnaden i Håbo med Kungliga Biblioteket som hyresgäst. Avtalet har en hyresperiod om 25 år. Tillträde är planerat till hösten 2020.

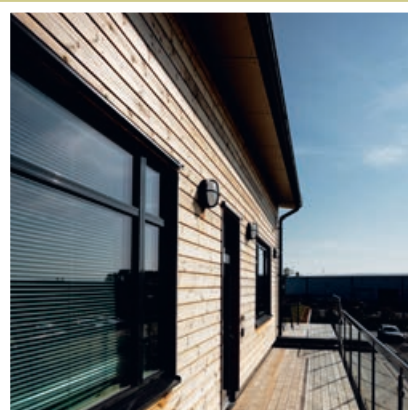


Hyresintäkterna ökade med 8,5 procent till

369 mkr

Ambulans- och brandstationen i Tierp >

I juni tillträdde Vacse den nya anläggningen i Tierp med 25-åriga hyresavtal med Region Uppsala och Uppsala kommun som hyresgäster.



Driftsöverskottet för året ökade med 7,0 procent till

305 mkr

VD har ordet

Som en långsiktig förvaltare av fastigheter med samhällsbärande hyresgäster bidrar Vacse till ett fungerande samhälle. Att stärkas i den rollen är samhällskontrakt à la Vacse.

Under senare år har begreppet "samhällskontrakt" aktualiserats. Ett samhällskontrakt innehåller såväl rättigheter som skyldigheter och har hittills mest handlat om relationen mellan individ och stat men det är även relevant för företag som Vacse.

Vacses samhällskontrakt syftar till att ge våra kunder, dvs viktiga samhällsfunktioner, möjlighet att utföra sina uppdrag så effektivt som möjligt i den mån detta påverkas av lokalerna.

En grundförutsättning för att kunna göra detta är att känna sina kunders verksamhet väl. Det är därför Vacse valt att koncentrera sitt fastighetsbestånd till ett fåtal hyresgäster så att vi har möjlighet att ha god kännedom om våra kunders utmaningar och därmed kunna komma med initierade lösningar.

Vidare anser vi att om man, som Vacse, har förmånen att teckna hyresavtal med de som har landets högsta kreditvärdighet så bör detta förvaltas så att den ekonomiska handlingsfrihet detta skänker kommer hyresgästerna tillgodo i form av en hyresvärd som kan investera i fastigheterna oavsett konjunkturläge. Inte minst kommer det att visa sig under kärva ekonomiska perioder.

För att mäta denna förmåga lanserade vi förra året nyckeltalet "Finansiella samhällsfastighetskvoten" en variant på detta nyckeltal "Average lease term vs net debt/EBITDA" används nu i ett antal analyser och hittills har vi inte sett något privatägt samhällsfastighetsbolag som kommer i närheten av Vacses ratio. Det är en oerhörd styrka att kunna visa kreditgivare att Vacse inte lånat mer pengar än vad vi kan betala tillbaka med befintliga hyresavtal utan någon förlängning. Detta är vi i princip ensamma om på marknaden. Många i branschen talar om långsiktighet men på Vacse tar vi ordet "långsiktighet" på allvar.

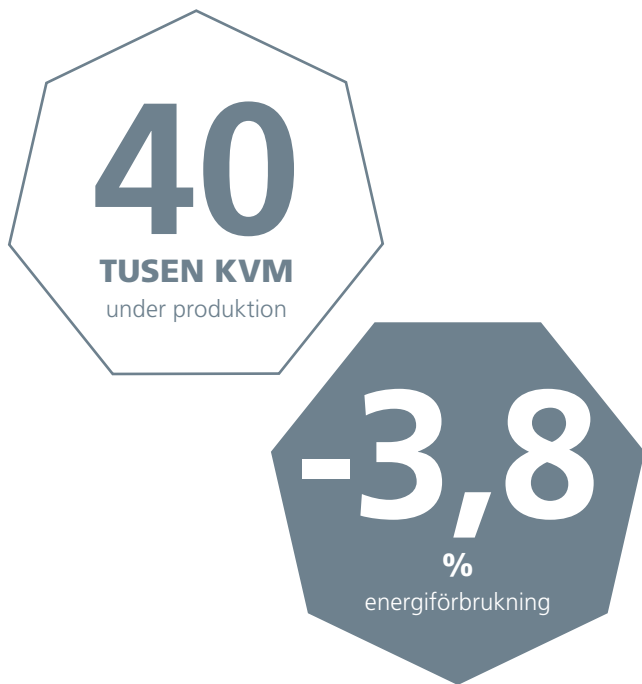
Uthållighet genom hållbarhet

En annan vital del av samhällskontraktet är hållbar utveckling och där har Vacse tagit ett antal aktiva steg framåt under året, se gärna på sidorna 20–23. Vacse vann 2019 – års BREEAM Awards i kategorien "Public Sector In-Use".

Vi på Vacse tror på framtiden men viktigare är våra kunders övertygelse om att Vacse även i framtiden kommer att vara en pålitlig leverantör av ändamålsenliga lokaler med förutsägbar hyra. Det kommer inte av sig självt. Vacse arbetar på flera plan med att befästa rollen som en av de mest uthålliga hyresvärdarna för svenska samhällsbärande myndigheter, kommuner och regioner.

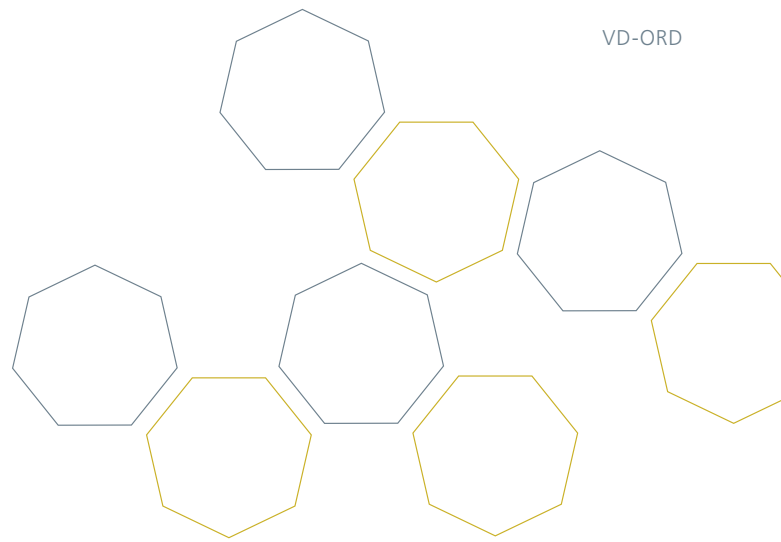


” Vacse arbetar på flera plan med att befästa rollen som en av de mest uthålliga hyresvärdarna för svenska samhällsbärande myndigheter, kommuner och regioner.



Fokus 2019

-  Tillträde av Ambulans- och brandstationen i Tierp
-  Projektstart ny Grundskola på Björkö i Öckerö kommun
-  Projektstart nytt huvudkontor för Jordbruksverket och Skogsstyrelsen i Jönköping
-  Projektstart nytt arkiv för Kungliga Biblioteket



Det saknas inte rapporter om hur stort behov som finns och kommer att finnas under överskådlig tid avseende polishus, domstolar, häkten, skolor och många andra typer av byggnader som behövs för ett fungerande samhälle. Sveriges invånarantal växer och därmed ökar behovet av byggd infrastruktur. Vacse är väl rustat för att bidra till en hållbar utveckling inom samhällsfastigheter. Vi kommer dock inte att figurera i artiklar om extremt stora förvärv utan vi kommer även fortsättningsvis öka vårt bestånd hus för hus. Detta kan tyckas "tråkigt" men vi väljer att kalla det "förutsägbart".

Stärkt grund för fortsatt expansion

Vacse lämnar 2019 som ett ännu starkare bolag än när vi gick in i året. Några åtgärder som vidtagits är:

1. Avtal med Nordiska Investeringsbanken om långfristig grön finansiering vilket förutom lång löptid även breddar en redan högkvalitativ finansieringsbas.
2. Emission av långfristiga gröna obligationer för spridning av framtida förfall
3. Tecknande av gröna hyresavtal
4. Miljöcertifiering av befintliga fastigheter

Med dessa åtgärder har Vacse en bra grund för fortsatt expansion med moderna högkvalitativa samhällsfastigheter.

Under året har vi haft förmånen att välkomna Region Uppsala och Uppsala kommun som nya hyresgäster. Vi har även startat ett antal byggnationer som under lång tid kommer att bidra till ett starkare Sverige, detta är exempel på tillämpningar av samhällskontrakt à la Vacse.

Fredrik Linderborg
Verkställande direktör

Drivkrafter och marknad

2019 blev tionde året i följd med stigande priser för kommersiella fastigheter i Sverige.

Fortsatt låga räntor och stora kapitalflöden som söker sig till fastighetssektorn känns igen från föregående år, men tidigare efterfrågeöverskott på lokaler, vilket lett till högre hyror, har mattats under året. Så den underliggande ökningstakten från höjda hyror och fallande vakanser kan komma att minska. Vacse är inget noterat bolag utan ägs av sju långsiktiga svenska pensionsstiftelser, vilket är en bra ägarkonstellation för ett samhällsfastighetsbolag då hyresgästerna också har ett långfristigt perspektiv på sitt lokalnyttjande.

Fastighetsmarknad generellt och marknaden för samhällsfastigheter

Sverige har en väl utvecklad fastighetsmarknad med god transparens, bra likviditet, god tillgång till kapital och gott om kompetens att tillgå inom en mängd specialistområden. Givet storleken på marknaden så är transaktionsvolymen en av de högsta i Europa.

Samhällsfastighetsmarknaden, som på kort tid attraherat många nya aktörer, är något mer omogen än fastighetsmarknaden i stort. Omsättningen av samhällsfastigheter är mer volatil och har under de senaste fem åren varierat mellan 6 % och 13 % av totalmarknaden.

En stor del av omsättningen på samhällsfastighetsmarknaden avser äldreboenden och liknande, en sektor som Vacse valt att inte gå in i. Vacse förvärvar gärna stora, moderna enheter med hyresgäster vars verksamhet vi känner.

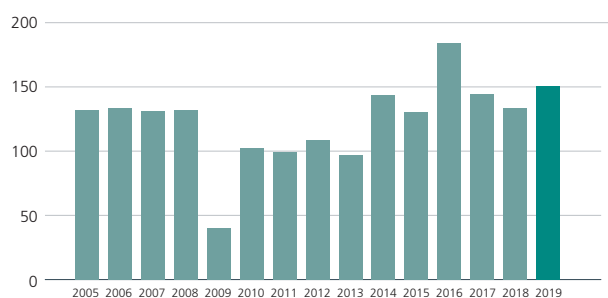
Transaktionsmarknaden kännetecknas av extremt lågt utbud av den typ av kvalitetsobjekt som Vacse efterfrågar. Dessa fastigheter ägs till en allt större andel av långsiktiga ägare som är specialiserade på att äga just denna typ av fastigheter.

Under senare år har det tillkommit ett antal nya företag som gärna förvärvar samhällsfastigheter. I och med att det finns få objekt till salu har efterfrågeöverskottet drivit upp priserna även på udda objekt med svårprognosticerad framtid. Dessa affärer är tecken på en omogen marknad som dessutom har god tillgång till kapital.

Grafen nedan visar att de noterade fastighetsbolagen var största nettoköparna 2019 följda av institutioner. Det är ett mycket begränsat antal noterade fastighetsbolag som står för dessa förvärv. Året dessförinnan var institutioner den kategori av aktörer som var klart störst nettoköpare av samhällsfastigheter.

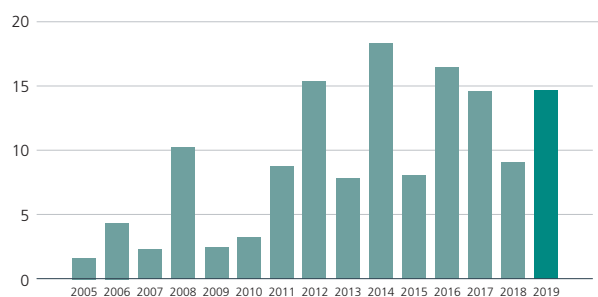


Transaktionsvolym totalt 2005–2019 (mdkr)



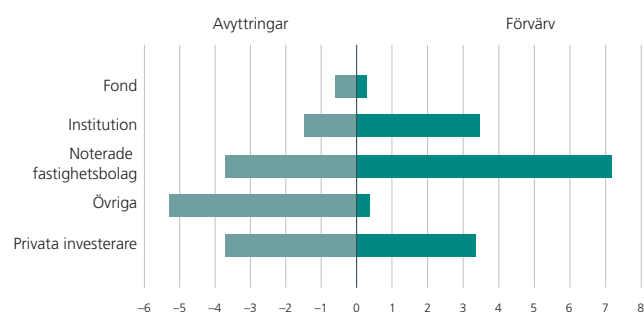
Källa: Catella

Transaktionsvolym samhällsfastigheter 2005–2019 (mdkr)



Källa: Catella

Nettoköpare samhällsfastigheter 2019 (mdkr)



Källa: Catella

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

Färgskrapan, Sollentuna



Vacses värdeskapande

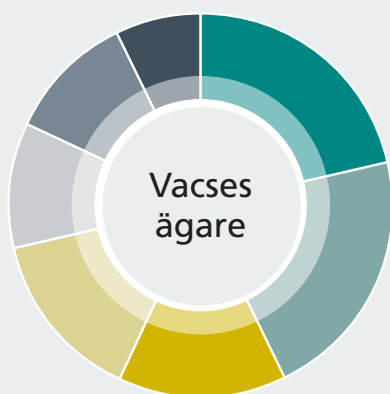
Vacse ska äga, utveckla och förvalta fastigheter med lång ägarhorisont till offentliga hyresgäster. Vacse strävar efter att vara en förtroendeingivande ägare och en finansiellt stabil partner som skapar värde genom långsiktiga relationer med hyresgäster, projektutvecklare och byggbolag.

ÄGARE



Svenska pensionsstiftelser

Vacse ägs av sju pensionsstiftelser knutna till svenska storföretag. Tillsammans förvaltar de kapital till ett värde av cirka 61 mdkr. Ägarna har tillskjutit aktiekapital och aktieägartillskott om cirka 1764 mkr.

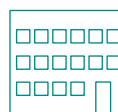


ÄGARE

ANDEL

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

VACSES VERKSAMHET



Vacses verksamhet kan delas in i tre verksamhetsområden: **utveckling, förvaltning och investering i fastigheter för offentliga hyresgäster.**

1 Utveckling

Vacse utvecklar nya och befintliga fastigheter tillsammans med hyresgäster.

2 Förvaltning

Vacses förvaltning sker i nära dialog med hyresgäster och med tydligt fokus på hållbarhet.



Förvaltningsmodell

Vacses förvaltningsmodell utgår från tre samverkande fokusområden. Läs mer om hur Vacse jobbar med hållbar förvaltning på sidan 11.

HYRESGÄSTER OCH
FASTIGHETERVÄRDET VACSE
SKAPAR

3 Investering

Vacse söker ständigt investeringsmöjligheter i fastighetsmarknaden, både genom förvärv av befintliga byggnader och via projektutvecklare.



Läs mer om våra verksamhetsområden på sidan 10.



Skola på Björkö

NCC uppför en ny grundskola på Björkö i Öckerö kommun där Vacse tillträder fastigheten när den färdigställts i slutet av 2020. Kommunen hyr sedan skolan under ett 25-årigt avtal vilket möjliggör att eleverna kan erbjudas en god utbildningsmiljö under lång tid.



Häkte i Sollentuna

Vacses första förvärv och till marknadsvärde största fastighet är säkerhetshäktet i Sollentuna med Kriminalvården som långsiktig hyresgäst. Ändamålsenliga lokaler är väsentligt för samtliga berörda i Kriminalvårdens verksamhet.



369

MKR

Hyresintäkter

100

%

Offentliga hyresgäster

85

%

Miljöcertifierade fastigheter

227

MKR

Kassaflöde från den löpande verksamheten

395

MKR

Återinvesteringar i svensk infrastruktur

Affärsmodell, strategi och mål

Vacse ska vara den främsta nischade aktören inom segmentet samhällsfastigheter.

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

Utveckling

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

Förvaltning

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

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

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

Investeringar

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

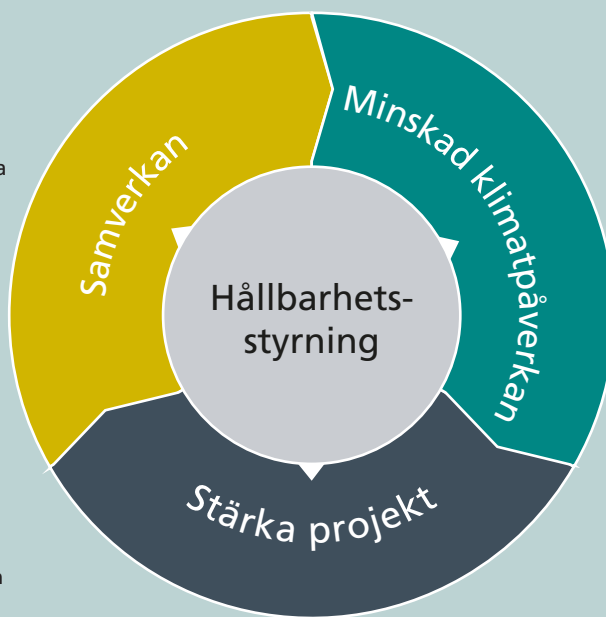
Förvaltningsmodell

Samverkan

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

Stärka projekt

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



Minskad klimatpåverkan

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

Hållbarhetsstyrning

Vacses hållbarhetsarbete styrs av ISO 14001:2015, FN:s Global Compact och FN:s Globala Hållbarhetsmål.

Läs mer om Vacses förvaltnings- och hållbarhetsarbete på sid. 22–31.

FINANS

Strategi

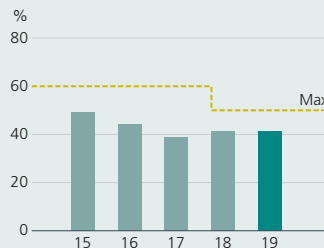
Mål och bakgrund

Utfall 2019

Vacse ska eftersträva en balanserad långsiktig upplåning med banklån och obligationer.

Koncernens belåningsgrad ska inte överstiga 50 procent.

En vid var tid marknadsmässigt konservativ belåningsgrad är viktig för att säkerställa långsiktig stabilitet och möjliggöra framtida intressanta investeringar. Belåningsgradspolicyn sänktes under 2018 till 50 procent.

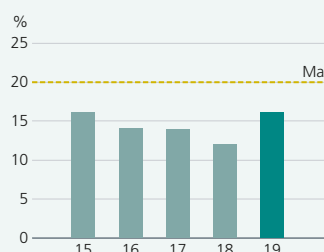


41%

Vacse ska ha god närvaro på kapitalmarknaden och ett gott rykte som emittent.

Lån mot säkerhet ska inte överstiga 20 procent av koncernens totala tillgångar.

Säkerställd finansiering ska endast användas i begränsad omfattning för att hålla en så god total kreditvärdighet som möjligt.

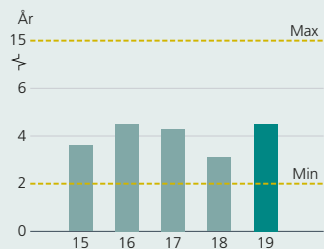


16%

För att motverka ränterisken använder sig Vacse av räntederivat-instrument.

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.

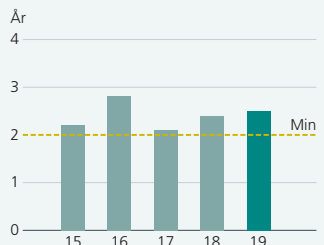


4,5 år

Vacse ska säkerställa finansieringen på ett tryggt och effektivt sätt.

Kapitalbindningen ska uppgå till minst 2 år.

Kapitalbindningen visar den vägda genomsnittliga återstående löptiden för Vacses upplåning. Målet för kapitalbindningen är ett sätt att långsiktigt säkerställa bolagets finansiering.

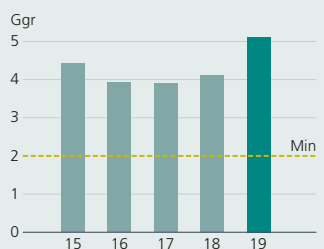


2,5 år

Vacse ska ha ett starkt förvaltningsresultat som med betryggande marginal överstiger räntekostnaderna.

Koncernens räntetäckningsgrad får inte understiga 2 gånger.

Räntor är en av Vacses enskilt största kostnadsposter varför det är viktigt att intjäningsförmågan med god marginal täcker nuvarande räntekostnadsnivå. En räntetäckningsgrad på 2,0 innebär att resultat efter finansiella intäkter överstiger räntekostnaderna med 100 procent.

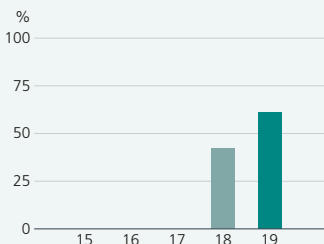


5,1 ggr

Grön finansiering

All finansiering ska vara grön under 2021

Grön finansiering är ett led i Vacses hållbarhetsarbete och ger en lägre risk i flera avseenden. Läs med på sid 27.



61%

FÖRVALTNING

Strategi

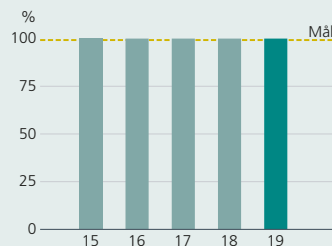
Mål och bakgrund

Utfall 2019

Fokus i verksamheten ska vara samhälls-fastigheter med offentliga parter som hyresgäster.

Vacse strävar efter att ha 100 procent uthyrning till offentlig sektor.

Vacses fastighetsportfölj ska präglas av stabilitet och långsiktighet vilket erhålls med hyresgäster som har mycket hög kreditvärdighet.

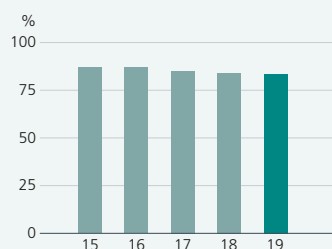


100%

Genom effektiv förvaltning skapas förutsättningar för en bibehållen hög överskottsgrad.

Överskottsgraden ska optimeras utifrån befintliga hyreskontrakt.

Överskottsgraden, driftöverskottets andel av intäkterna, är ett viktigt nyckeltal i Vacses interna utvärdering av fastighetsrörelsen. Effektiv förvaltning är prioriterat både i den löpande driften och vid fastighetsförvärv.

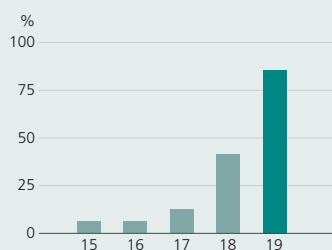


83%

Vacse ska verka för effektiv resursanvändning och minskad miljöpåverkan samt skapa maximalt värde för hyresgäst och miljö.

Samtliga befintliga fastigheter i Vacses portfölj ska, så långt möjligt, vara miljöcertifierade.

Under 2017 sattes projektet att certifiera samtliga befintliga fastigheter enligt BREEAM In-Use, se ytterligare information på sid 22. Per årsskiftet innehade 85 procent av Vacses fastighetsbestånd en miljöcertifiering och de sista förvaltningsfastigheterna lämnades in för registrering i slutet av 2019 och fick sin certifiering i början av år 2020.



85%

Energiförbrukningen per kvadratmeter ska minskas på lång sikt.

Arbetet med att sänka energiförbrukningen och därmed minska klimatpåverkan är en kontinuerlig process. Under 2019 sänktes energiförbrukningen med 3,8 procent.

-3,8%

Samtliga hyresavtal i portföljen ska vara Gröna Hyresavtal

Under året har ett flertal s k Gröna Hyresbilagor tecknats med hyresgäster för att säkerställa att det finns en gemensam målbild för hållbarhetsarbete i och omkring respektive hyresobjekt.

100%

CO₂-avtryck

Vacse totala fastighetsbestånd

Vacse totala fastighetsbestånd har ett CO₂-avtryck (el, värme och kyla) för 2019 om ca 707,5 ton (714,7) vilket är en sänkning med 1 procent.

-1%

Medarbetarnas tjänsteresor

Vacse AB inkl medarbetare har en negativ CO₂-påverkan om 2,16 ton (2,65) vilket är en sänkning med 18,5%. Vacses medarbetare ska vid samtliga resor prioritera tåg och båt framför flygresor för att minska sin klimatpåverkan.

-18,5%



Vallastadens skola, Linköping

Våra fastigheter

Vaces portfölj innehåller 15 (14) fastigheter i mellersta och södra Sverige. 100 procent av beståndet hyrs ut till offentliga hyresgäster inom framför allt rättsväsende, utbildning och förvaltning. Det totala fastighetsvärdet uppgick vid årsskiftet till 6 522 mkr (5 943) med en total area om 153 tkvm (149). Genomsnittlig återstående kontraktstid uppgår till 10,1 år (10,8).

Årets händelser

Under året har bolaget fokuserat på kvalitetshöjningar i pågående projekt samt att säkerställa att det befintliga fastighetsbeståndet håller en hög nivå ur både ett ekonomiskt- och tekniskt hållbart perspektiv. Vi har bland annat tecknat gröna hyresavtal för alla våra fastigheter och vi har fördjupat dialogen med våra hyresgäster gällande energi, Co₂ samt andra gemensamma frågor såsom avfall och vattenhushållning.

Under året har flera nya aktörer tillkommit inom samhällsfastighetsbranschen. Historiskt låga avkastningskrav för segmentet Samhällsfastigheter har fortsatt sjunka och konkurrensen har varit hög om de objekt som har funnits på marknaden. Vase har dock medvetet hållit fast vid sin nisch och har inte förvärvat fastigheter som ligger utanför vår förvärvspolicy om högkvalitativa samhällsfastigheter med offentliga hyresgäster. Det är vår bedömning att den strategin kommer att vara en stor tillgång när marknaden svänger samt att vi visar våra hyresgäster att vi är en stabil partner med en varaktig kurs framåt.

Under sommaren tillträdde Tierps Ambulans- och brandstation och implementeringen av den nya fastigheten från projekt till förvaltning kunde därmed konstateras framgångsrik. Byggnaden uppfördes av Skanska med Skanska Projektutveckling som byggherre. Vase har genom rollen som köparombud varit mycket närvarande genom hela processen vilket har inneburit att vi redan innan tillträde har lärt känna både våra nya hyresgäster och byggnaden i sig.

Pågående byggprojekt

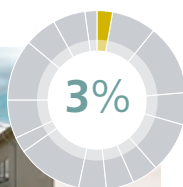
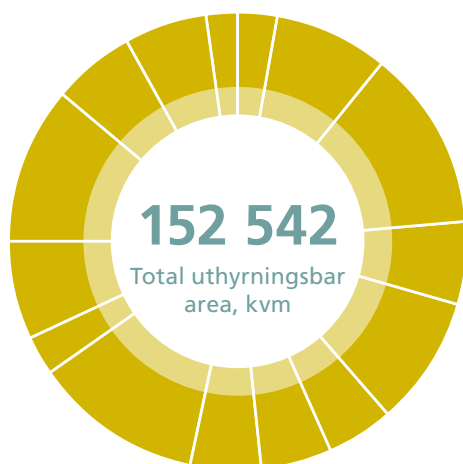
Vases projektportfölj fortsätter att öka med såväl egenutvecklade som förvärvade projekt. Arbetet med en grundskola på Björkö samt Jordbruksverkets och Skogsstyrelsens nya kontor i Jönköping löper enligt plan. Under året har det bjudits på taklagsfest på Projekt Färgskrapan i Sollentuna och byggnaden har exteriört färdigställts för att välkomna sina nya hyresgäster under andra delen av 2020. Den nya tingsrätten i Norrköping är i tidigt detaljplansskede. Utbyggnaden av Biblioteksdepån i Håbo pågår och regeringen godkände under året det nya hyresavtalet med en 25-årig löptid.

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



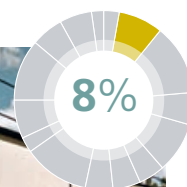
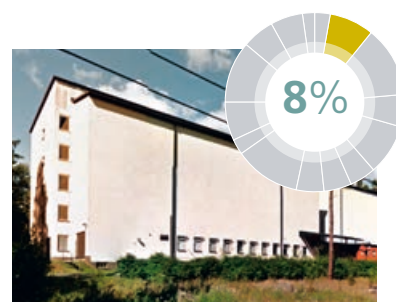
Första spadtaget-ceremoni för Öckerö skola.

Vacses fastighetsbestånd



Kullen 1, Falun

Byggt/ombyggt: 2004/2010
Uthyrningsbar area: 5 240 kvm
Hyresgäst: Domstolsverket
Certifiering: BIU* Very Good



Rölunda 1:6, Håbo

Byggt/ombyggt: 1985
Uthyrningsbar area: 11 645 kvm
Hyresgäst: Kungliga Biblioteket
Certifiering: Om- & tillbyggnad pågår



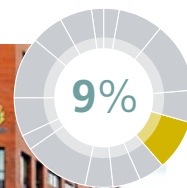
Tabellen 4, Sollentuna

Byggt/ombyggt: 2010
Uthyrningsbar area: 19 070 kvm
Hyresgäst: Kriminalvården
Certifiering: BIU* Very Good



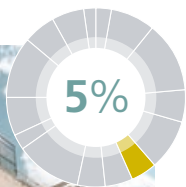
Tabellen 3, Sollentuna

Byggt/ombyggt: 2010
Uthyrningsbar area: 9 556 kvm
Hyresgäst: Domstolsverket
Certifiering: BIU* Very Good



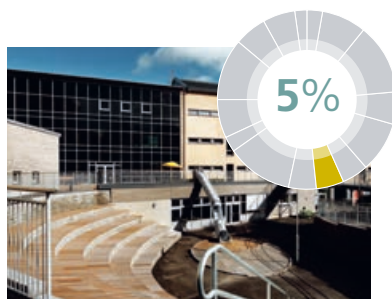
Rotorn 1, Huddinge

Byggt/ombyggt: 1995
Uthyrningsbar area: 13 152 kvm
Hyresgäst: Polismyndigheten
Certifiering: Beräknas 2020/2021



Mörtén 3, Södertälje

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



Instrumentet 1, Linköping

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



Tjädern 9, Visby

Byggt/ombyggt: 2003/2007
Uthyrningsbar area: 7 810 kvm
Hyresgäst: Polismyndigheten m.fl.
Certifiering: BIU* Good (2020)

*BREEAM In-Use



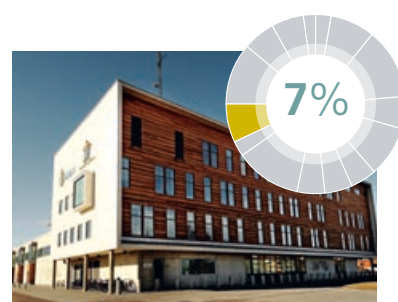
Visborg 1:15, Visby

Byggt/ombyggt: 2010
Uthyrningsbar area: 17 905 kvm
Hyresgäst: Region Gotland
Certifiering: BIU* Very Good



Mimer 3, Västervik

Byggt/ombyggt: 2006
Uthyrningsbar area: 3 857 kvm
Hyresgäst: Polismyndigheten
Certifiering: BIU* Very Good



Tvättbjörnen 1, Kalmar

Byggt/ombyggt: 2008
Uthyrningsbar area: 11 173 kvm
Hyresgäst: Polismyndigheten m fl
Certifiering: BIU* Very Good (2020)



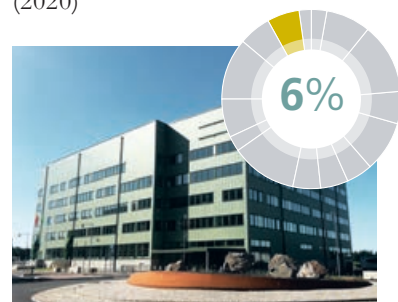
Vevaxeln 8, Malmö

Byggt/ombyggt: 2010
Uthyrningsbar area: 16 636 kvm
Hyresgäst: Polismyndigheten
Certifiering: BIU* Very Good



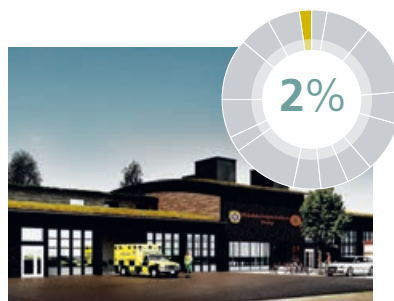
Flundran 2, Malmö

Byggt/ombyggt: 2008
Uthyrningsbar area: 8 997 kvm
Hyresgäst: Domstolsverket
Certifiering: BIU* Very Good



Tullen 1, Karlstad

Byggt/ombyggt: 2018
Uthyrningsbar area: 8 513 kvm
Hyresgäst: Myndigheten för Samhällsskydd och beredskap, MSB
Certifiering: Leed Gold



Tierp 1:117, Tierp

Byggt/ombyggt: 2019
Uthyrningsbar area: 3 318 kvm
Hyresgäst: Uppsala kommun och Region Uppsala
Certifiering: Miljöbyggnad Silver

PÅGÅENDE PROJEKT



Färgskrapan,
Sollentuna



Skeppsbron,
Jönköping



Grundskola,
Björkö



Tingsrätt,
Norrköping

Läs mer på följande uppslag ➤

Pågående nybyggnadsprojekt

Vacses strategi är att växa via förvärv, med projektfastigheter samt att utveckla det befintliga beståndet tillsammans med sina hyresgäster. Under 2019 har tre projekt varit under uppförande: Färgskrapan i Sollentuna, Jordbruksverkets och Skogsstyrelsens nya huvudkontor i Jönköping och den nya grundskolan på Björkö.

I centrala Sollentuna uppförs ett nytt landmärke på Tingsvägen. Färgskrapan består av en 15 våningar hög byggnad om cirka 14 800 kvm med höga krav på arkitektoniska kvaliteter såväl som ekologisk och social hållbarhet. Domstolsverket är största hyresgäst med ett grönt 25-årigt hyresavtal och tillträder sina nya lokaler sommaren 2020. Utöver domstolslokaler kommer den nya byggnaden att inrymma café, butik och kontorslokaler för bland annat Creanova, Nomor och Sollentuna Habiliteringscenter, Region Stockholm, vilka kommer att tillträda under hösten/vintern 2020.

2020

14 800

KVM

Uthyrningsbar yta

FÄRGSKRAPAN, SOLLENTUNA

Beräknat färdigställande:

Q2 2020

Uthyrningsbar area:

14 800 kvm

Hyresgäster:

Domstolsverket, Region Stockholm med flera

Certifiering:

BREEAM Excellent

**KONTOR FÖR JORDBRUKS-
VERKET OCH SKOGS-
STYRELSEN, JÖNKÖPING**

Beräknat färdigställande:

Q1 2021

Uthyrningsbar area:

14 650 kvmHyresgäster: Jordbruksverket
och Skogsstyrelsen

Hyrestid: 6 år

Certifiering: BREEAM Excellent

Kontorsbyggnaden är aktivitetsbaserad med 900 arbetsplatser och är ett av de första projekten i Södra Munksjön, Jönköpings nya stadsdel.

100**%**gröna avtal och
miljöcertifiering**2021****2022****GRUNDSKOLA, ÖCKERÖ**

Beräknat färdigställande:

Q4 2020

Uthyrningsbar area:

3 450 kvm

Hyresgäst: Öckerö Kommun

Hyrestid: 25 år

Certifiering: Miljöbyggnad
Silver

På ön Björkö i Göteborgs skärgård uppförs en ny grundskola med plats för cirka 300 elever. Ett stort fokus i projektet har varit att få till en inspirerande och zoonindlad skolgård med fler olika lekfunktioner.

TINGSRÄTT, NORRKÖPING

Beräknat färdigställande:

2022

Uthyrningsbar area:

4 200 kvm

Hyresgäst: Domstolsverket

Hyrestid: 20 år

Certifiering: BREEAM
Excellent

Den nya tingsrätten blir Vacses femte domstol, och ett stort fokus har varit att tidigt integrera Vacses erfarenheter för att skapa en modern domstol som möter medarbetarnas och besökarnas behov.

Tingsvägen – vår paradgata

Det var på Tingsvägen i Sollentuna för tio år sedan som Vacses historia startade. De tre fastigheterna uppgår till cirka 40 procent av vårt fastighetsvärde. Vi har utmanat oss själva avseende ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet vilket har resulterat i en gata med ur alla perspektiv väldigt hög standard.

ATTUNDA TINGSRÄTT >

Byggnaden uppfördes 2010 av Skanska och består av 14 salar och kansli om ca 10 000 kvm i 5 våningsplan. Tingsrätten byggs nu samman med Färgskrapan (sid 18) och kommer bli en av Sveriges största, modernaste och framför allt säkraste domstolar. För att bland annat sänka stressnivåerna har vi tillfört grönska i gemensamma utrymmen, väggillustrationer och ljudinstallationer som uppmuntrar till vardagsmotion.

Styrkor

- Certifierat enligt BIU Very Good
- Nominerat till BREEAM Awards 2019 In-Use kategori Public Sector
- Ingår i Restorativa arbetsplatser (sid 29)
- Grönt hyresavtal
- Befintligt sedumtak och ytterligare sedumtak och solpaneler planeras för 2020



MINSKAD KLIMATPÅVERKAN

På Tingsvägen har vi ett flertal goda exempel där vi genom investeringar på våra fastigheter minskar vår klimatpåverkan. Samtliga våra fastigheter är certifierade genom BREEAM vilket borgar för ett helhetsgrepp om minskat fotavtryck genom gröna tak, solceller, resurshushållning av vatten, närvarostyrd belysning & ventilation, laddstolpar och grön el.



HÅLLBARA STÄDER

Ett av våra viktigaste uppdrag i samband med uppförandet av Färgskrapan är att riva den mentala barriär som järnvägen utgör och få Tingsvägen och Tusbystråket till ett mer inkluderande område. Här fyller Färgskrapan en viktig funktion till att få en mer urban miljö med kommersiella öppna ytor i entréplan samt grönska och sittplatser runtom byggnaden.



^ HÄKTET SOLLENTUNA

Häktet i Sollentuna uppfördes av Skanska 2010 och är ett av fem nationella säkerhetshäkten. Byggnadens 10 våningar består av utrymmen för frihetsberövade med tillhörande service. I personalutrymmena finns bland annat kansli, gym, omklädningsrum och ljusgårdar. För att sänka stressnivåer har vi arbetat med rekreation i gröna miljöer och uppmuntran till aktivitet genom väggillustrationer.

Styrkor

- Certifierat enligt BIU Very Good
- Vinnare av BREEAM Awards 2019 In-Use, kategori Public Use
- Sänkt energiförbrukning med 18 % i driftoptimeringsprojekt under 2018
- Grönt hyresavtal
- Ingår i Restorativa arbetsplatser (sid 29)

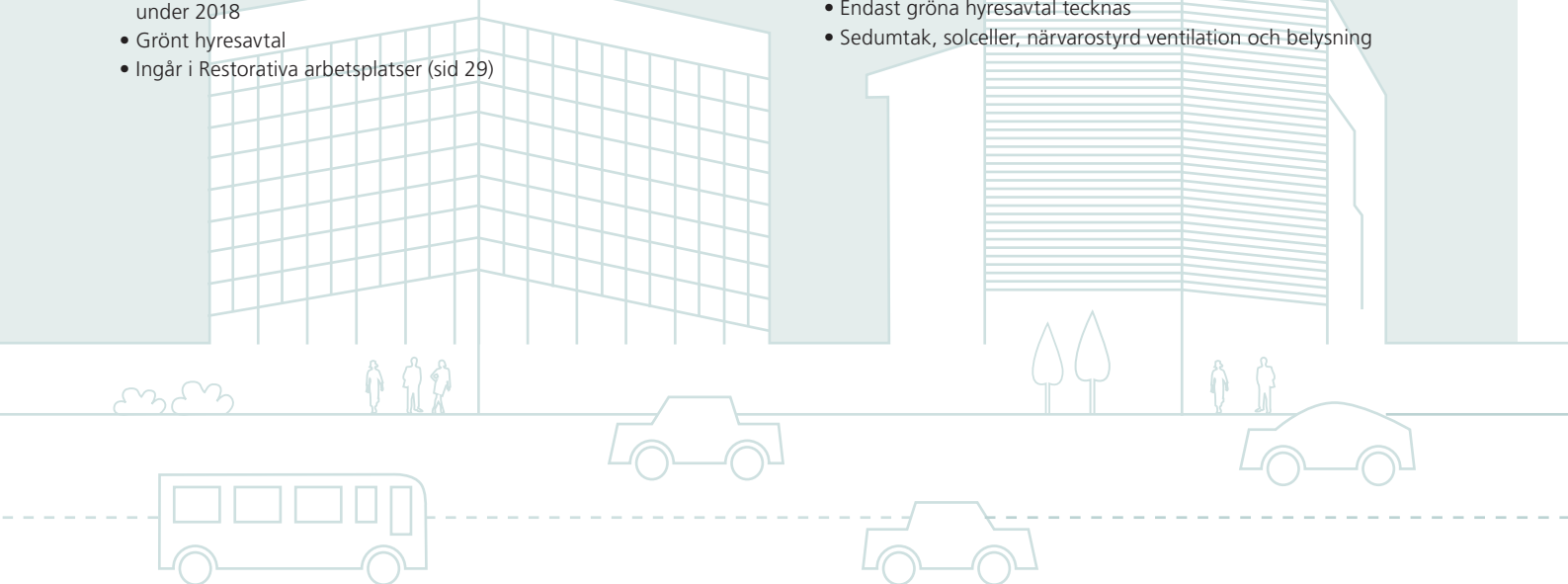


^ FÄRGSKRAPAN

Vaces största egna utvecklingsprojekt. En spektakulär byggnad om cirka 15 000 kvm i ett 57 meter högt hus med 15 våningar som blir en del av den nya, attraktiva stadsmiljön som växer fram i Tureberg. Fokus har lagts på att skapa en modern domstol som möter framtidens säkerhetsutmaningar för personal och besökare, i kombination med höga krav på miljö och arkitektur. I projektet har Vace haft stort utrymme att arbeta med initiativ inom miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet. Läs mer på sid 18.

Styrkor

- Uppförd enligt BREEAM Excellent som innebär minskad klimatpåverkan av projekt genom energianvändning, materialval och transporter.
- Fokus på att skapa ett inkluderande samhälle som innefattar det omkringsliggande området
- Grön finansiering genom Nordiska Investeringsbanken
- Hyresgäster förbinder sig till BREEAMS krav
- Endast gröna hyresavtal tecknas
- Sedumtak, solceller, närvarostyrd ventilation och belysning



GOD HÄLSA

Vi som fastighetsägare kan ytterligare förbättra arbetsmiljön för våra hyresgäster genom gröna miljöer, bra inomhusklimat samt klimatsmarta transportmedel från och till arbetsplatsen. För fastigheterna på Tingsvägen arbetar vi tillsammans

med Coor Service Management gällande den tekniska förvaltningen och samtliga fastigheter är uppförda av Skanska. För oss är det viktigt att samarbeta med företag som delar våra värderingar om bra arbetsvillkor och jämställdhet avseende uppförande och förvaltning.

Målinriktat arbete ger resultat

Hållbarhetsarbetet är en av hörnstenarna i Vacses affärs- och verksamhetsstrategi och innebär att ta ett långsiktigt, miljömässigt, etiskt och socialt ansvar för utvecklingen av bolaget gentemot ägare, hyresgäster, leverantörer, medarbetare och samhället. Som fastighetsbolag och ägare av stora samhällsfastigheter har vi möjlighet att påverka i och omkring vårt bestånd men även bidra till en positiv och hållbar utveckling i stort.

Hållbarhetsstyrning

För Vacse är social, ekologisk, och ekonomisk hållbarhet grunden till ett lönsamt och långsiktigt fastighetsägande och vårt miljöledningssystem ger oss rätt riktning. Vacse är sedan 2017 miljöcertifierat enligt ISO 14001:2015. Det innebär att vi är förpliktigade till att kontinuerligt förbättra våra miljöprestationer. Som bolag omfattas vi, såsom många andra, av ett flertal lagar kopplade till vår fastighetsverksamhet samt finansieringen och redovisningen av denna.



Mål och resultat

I samband med att Vacse påbörjade arbetet med miljöledningssystemet sattes ett flertal miljömål. Alla förvaltningsfastigheter ska ha en miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad, Leed eller BREEAM, samt att våra fastighetsägande dotterbolag bland annat ska uppfylla våra kvalitetskrav såsom Grön Hyresbilaga, Grön el och Fastighetsägarnas uppförandekod för driftoperatör. Läs mer på sid 24. Vi är nu väldigt nära att nå våra mål, vilket under året har uppmärksammats på olika sätt. Vi ser även att vi är en naturlig part för våra hyresgäster och samarbetspartners när det kommer till att diskutera branschgemensamma frågor. Läs mer om hur vi samverkar på sid 25.

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



FN:s Globala Mål för Hållbar Utveckling

Världens ledare har förbundit sig till 17 globala mål för att till år 2030 avskaffa extrem fattigdom, minska ojämlikheter i världen, lösa klimatkrisen och främja fred och rättvisa. Arbetet med de Globala målen måste, som alla hållbarhetsfrågor, drivas av ett genuint engagemang och inte enbart vara en ledning- och ägarfråga. Under hösten har Vaces medarbetare och ledning genomfört workshops och analysarbete för att identifiera Vaces påverkan på målen och vilka mål som är strategiskt viktiga för Vace att arbeta med.

1 Vad vi gör

Mål 8, 11, 12

Vace ska bygga och förvalta byggnader som bidrar till hållbara städer, som byggts och underhålls med schyssta villkor och som är hälsosamma att jobba och vistas i.

2 Hur vi jobbar

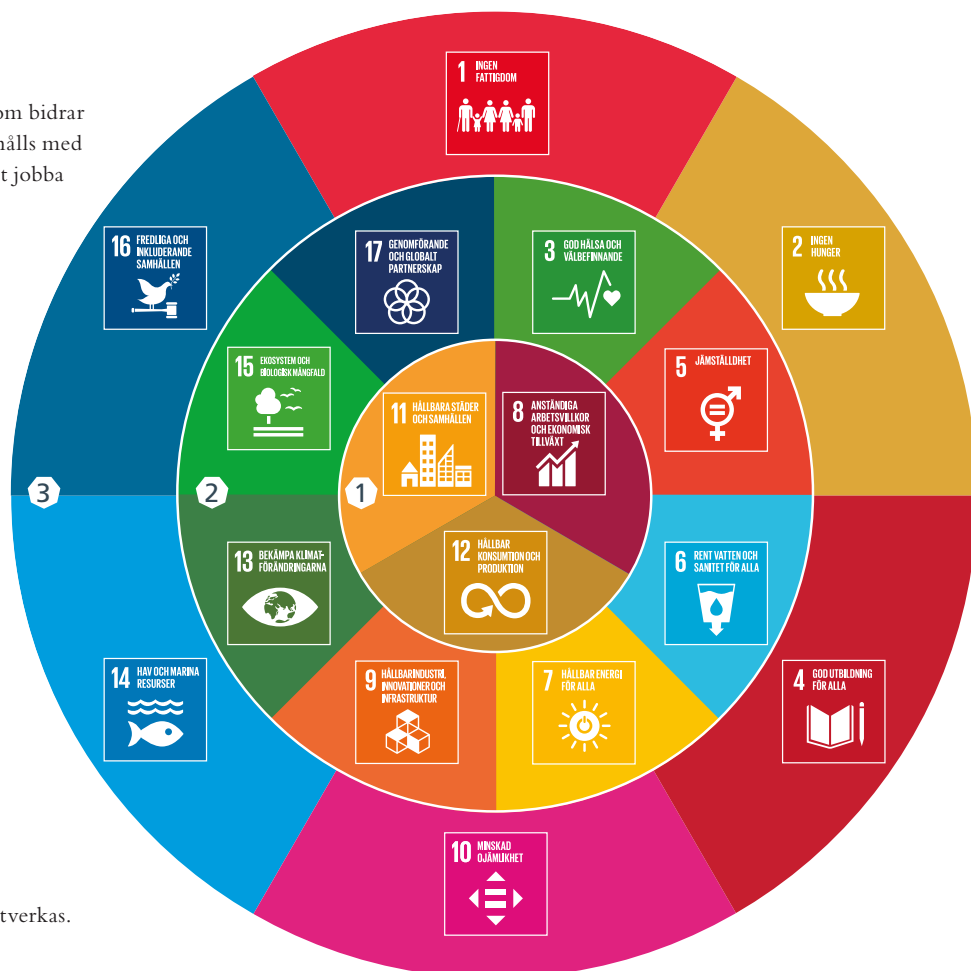
Mål 3, 5, 6, 7, 9, 13, 15, 17

Samverkan med partners och hyresgäster är en central del av Vaces arbetssätt och genomsyrar allt vi gör (mål 17). Vårt övergripande mål är att minska vår klimatpåverkan, både i uppförande och förvaltning av projekt (mål 13). Därför arbetar vi med energieffektiviseringar, vatten-försörjning, samt en mer hållbar förvaltning i form av hållbara material och innovationer (6, 7, 9, 15). Vi verkar för jämställdhet och god hälsa (mål 3 och mål 5) för att skapa socialt hållbara och hälsosamma arbetsplatser.

3 Stödmål

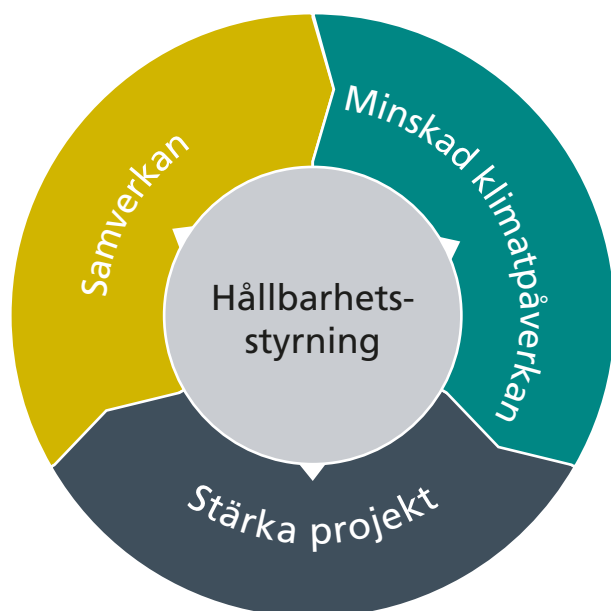
Mål 1, 2, 4, 10, 14, 16

Vace tar hänsyn till att dessa mål inte motverkas.



Ett aktivt miljöarbete

Fastigheter påverkar miljön under hela sin livscykel från planering, projektering och byggskede via förvaltning, ombyggnad och rivning. Därför jobbar vi systematiskt och målinriktat med att minska vår miljöpåverkan i alla steg. Under året har arbetet med att minska vår klimatpåverkan intensifierats och certifieringen av vårt fastighetsbestånd fortsätter.



Minskad klimatpåverkan

Ett av Vaces viktigaste förvaltningsmål är att minska våra fastigheters klimatpåverkan. Det görs dels genom att arbeta för att minska energiförbrukningen, dels genom att aktivt välja förnyelsebara energislag och investera i solceller.

Minskad energiförbrukning

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

Måluppföljning och samverkan kring beteendeförändringar är därför en stor del av förvaltarnas dagliga arbetsrutin. De arbetar nära

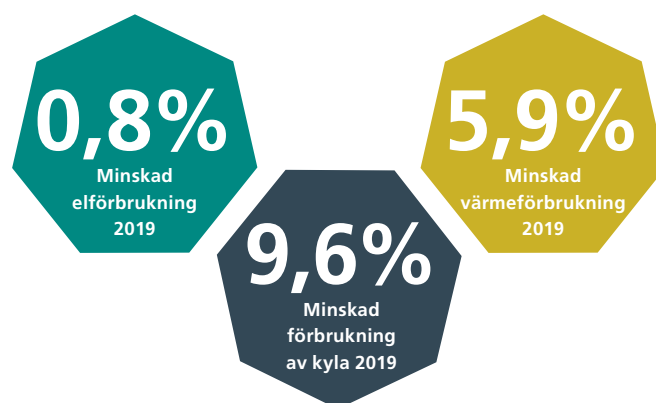
hyresgästerna och miljöpåverkan är en stående punkt på de kvartalsvisa möten som hålls tillsammans med hyresgästrepresentanter och/eller brukare. Energianvändningen dokumenteras och diskuteras både muntligt och presenteras i skriftliga rapporter där jämförelser enkelt kan göras mellan hyresgäster och liknande byggnader.

Informationsskärmar i byggnaderna används för att visualisera förbrukningsdata och för att ge energispartips och annan information till stora grupper av mottagare i interna och publika miljöer som tidigare varit svåra att kommunicera med.

För att ge ökad förståelse av vikten av hållbarhetsfrågor, och påvisa att både stora och små förändringar gör skillnad, har Vacse tecknat en grön hyresbilaga för samtliga befintliga fastigheter och projekt. 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.

Tillsammans med våra hyresgäster har vi lyckats nå stor framgång. Under 2019 minskades energiförbrukning med 3,8 procent jämfört med föregående år.

Under 2020 kommer vi fortsätta vårt proaktiva arbete med att mäta och minska vår energiförbrukning, samt intensifiera arbetet med att mäta CO₂, avfall och vatten. Detta arbete kommer att kunna följas upp genom våra informationsskärmar för att fortsätta motivera våra hyresgäster.



Förnyelsebar energi

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

Solpaneler som hösten 2018 monterades på polishuset i Södertälje har under 2019 producerat ca 80 MWh som till fullo används till fastighetens drift. De 488 solcellsmodulerna som monterades och installerades på taken motsvarar cirka 20 villainstallationer. Här har hänsyn tagits till byggnadens karaktär med sedumtak och hyresgästernas behov och vilja att ha tillgång till gröna miljöer. Genom informationsskärmar ska både hyresgäst och förvaltning få möjlighet att följa produktionen i realtid. Genom intrimning av systemet och åtgärd av driftstörningar räknar man vid gynnsamma förhållanden att kunna nå den beräknade effekten på ca 110 MWh under 2020.

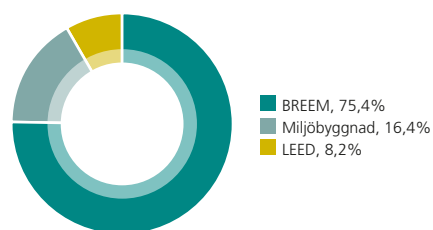
Vallastadens skola har en solcellslösning som var planerad redan projekteringsfasen och där solcellspanelerna är integrerade i byggnadens fönster samt glasfasader. Under det gångna året har anläggningen producerat ca 33 MWh varav 4,6 MWh sålts till det publika nätet under sommarmånaderna.

Under de kommande åren kommer solceller även att installeras på polishuset i Kalmar, Attunda tingsrätt samt projekten i Sollentuna, Jönköping, Norrköping och Öckerö. För att ytterligare bidra till en minskad klimatpåverkan installeras även kontinuerligt laddstolpar för elbilar vid fastigheterna.

Stärka projekt

Som ett led i att kvalitetssäkra förvaltningen av fastighetsportföljen satte Vacse sommaren 2017 som mål att hela fastighetsportföljen, både avseende förvaltningsfastigheter och projekt, ska vara miljöcertifierad. Målet är att så långt som möjligt ha en lägsta nivå enligt Breeam Excellent, Miljöbyggnad Silver, Leed Gold eller Breeam In-Use Very Good. Certifieringarna är ett kvalitetsstämplat verktyg för att skapa en långsiktig förvaltning med tydliga mål om minskad klimatpåverkan. Det innebär även minskade risker, ökat värde, bättre lånevillkor samtidigt som det möter allt tydligare kundkrav.

Certifieringar



Under året fortsatte arbetet med att certifiera hela det befintliga beståndet enligt BREEAM In-Use. Vacse har valt Breeam som huvudcertifieringssystem på grund av dess tydliga koppling till FN:s globala mål, krav på återslagrapportering samt att systemet omfattar såväl exteriöra som interiöra faktorer. Vid årets slut var 85 procent av fastigheterna som inte är ombyggnadsprojekt miljöcertifierade och de sista två fastigheterna blev godkända i början av 2020.

2019 vann säkerhetshäktet i Sollentuna Breeam In-Use Public Sector på BREEAM Award 2019, ett internationellt miljöpris. I år är hovrättsbyggnaden i Malmö nominerad till samma pris.

Samverkan

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

Sveriges Lantbruksuniversitet genom Movium och projekt Restorativa arbetsplatser

Movium arbetar med stadsutveckling och är en tankesmedja kopplad till SLU. Vacse anslöt sig under året för att lära sig mer om grönskande miljöer och framför allt utvecklingen av skolgårdar. Mer om arbetet med det Vinnovafinansierade forskningsprojektet lett av SLU Alnarp "Restorativa arbetsplatser" kan du läsa på sid 29.

Sweden Green Building Council

Vacse är aktiv medlem i Sveriges ledande nätverket för hållbart samhällsbyggande genom Sweden Green Building Council (SGBC). SGBC arbetar för en god bebyggd miljö där hållbara lösningar efterfrågas och premieras. SGBC:s medlemmar är företag och organisationer från den svenska samhällsbyggarsektorn som är engagerade i att utveckla och driva arbetet för en hållbart byggd miljö. Hållbart samhällsbyggande är inte en färdig lösning utan en process som omfattar sociala, ekologiska och ekonomiska aspekter. Det handlar om helhets-syn, dialog samt att tänka efter först.

Forum Bygga Skola

Forum Bygg Skola är en nationell arena för alla aktörer som är delaktiga i processen att planera, bygga och renovera skolor. I forumet ingår representanter från bland annat byggbolag, arkitekter och fastighetsbolag. Huvudsyftet är att tillsammans ta fram målsättningen med den nya eller ombyggda skolan så att detta ska bli mer genomtänkt och att

fler smarta lösningar kan spridas. Forumet ger också möjlighet till ett nätverk som kan utbyta erfarenheter, lära av varandra och kunna ta del av forskning kring skolfastigheter och dess miljöer.

Fossilfritt Sverige 2045

För att visa på vikten av den samhällsomställning som behövs inom de närmaste åren har Vacse skrivit under bygg- och anläggningssektorns färdplan mot ett fossilfritt Sverige. I arbetet med en gemensam färdplan har ett stort antal aktörer enats om en vision om att år 2045 är värdekedjan i bygg- och anläggningssektorn klimatneutral och konkurrenskraftig, i linje med Sveriges mål samt samhällets och världens behov. Vacse är del av den färdplan som har upprättats för bygg- och anläggningsbranchen med målet att nå en klimatneutral värdekedja bl.a. genom att ställa tydliga krav i tidiga skeden, digitalisering för att minska spill, minska transporter och möjliggöra för den nya tidens transportmedel.



Grön finansiering i fokus

Vacse vill bedriva ett ansvarsfullt företagande på alla plan. Som ett led i att framtidssäkra bolaget ur ett hållbarhetsperspektiv är målsättningen att 100 procent av både tillgångarna, det vill säga fastigheterna, och upplåningen ska vara grön vid utgången av 2021.

Finansiell styrka och stabilitet

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

Fastighetsportföljens höga kvalitet och stabila intjänning i kombination med starka ägare ger Vacse finansiell styrka och hög rating. Vacse har under 2019 fortsatt att diversifiera upplåningen genom att öka andelen grön obligationsfinansiering och samtliga utestående obligationer är nu gröna.

Grön finansiering

Under året har Vacse emitterat ytterligare 600 mkr gröna obligationer och hela den utestående obligationsvolymen om 1 700 mkr är nu grön. Som bas för Vacses gröna obligationer finns ett ramverk som tydligt visar vilken typ av projekt och fastigheter som kan finansieras. Likviderna från Vacses gröna obligationer används till investeringar i fem kategorier av hållbarhetsprojekt:

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

Vacse tecknade under året ett låneavtal med Nordiska Investeringsbanken (NIB) som finansierar projekt som förbättrar miljön i de nordiska länderna. Lånebeloppet är 400 mkr och löptiden 10 år. Lånet kommer att finansiera två av Vacses projekt, dels Färgskrapan som är en nybyggnation av en domstolsbyggnad i Sollentuna och dels förvärvet av Jordbruksverkets och Skogsstyrelsens nya huvudkontor

i Jönköping. Målet är att dessa fastigheter ska uppnå "BREEAM Excellent"-certifiering och det är just den höga miljöprofilen som möjliggör finansiering genom NIB.

Andelen grön finansiering bestående av gröna obligationer och gröna lån ökade under perioden till 61 procent (42) av den totala skuldportföljen. Beaktas även NIB-lånet, med likvid i januari 2020, var andelen 75 procent.



Fördelar med grön finansiering

Positivt för intressenter

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

Lägre upplåningskostnad

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

Minskad risk

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

Vårt samhällsansvar

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

Vi är måna om att skapa en attraktiv arbetsplats som präglas av mångfald och vi vill dela med oss av vår kompetens och våra nätverk för att skapa ytterligare värden för samhället. Vacse blev 2019 samarbetspartner till Mitt Liv och deltar sedan tidigare i mentorskapsprogrammet Mitt Livs Chans och stöttar därutöver ett flertal organisationer såsom Samhall, Tekniksprånget och Stadsmissionen.

Samhall

I projekt Färgskrapan har totalentreprenören Skanska bjudit in Vacse att tillsammans påbörja en ny form av samarbete med Samhall. Skanska vill genom samarbetet erbjuda personer med funktionsnedsättning meningsfulla arbetsuppgifter som leder till arbetslivserfarenheter och kunskap. Samhall har två personer på Färgskrapan som har utfört arbetsuppgifter som exempelvis byggstädning, underhåll av arbetsplats och avspärningar.

Tekniksprånget

En av våra stora utmaningar är att säkerställa kompetensförsörjningen för bygg- och fastighetsbranschen. Idag är fastighetsbranschen en av de mest jämställda men det är oerhört viktigt att alla tar sitt ansvar för att få in fler utlandsfödda och kvinnor. Genom att erbjuda praktikplats till Tekniksprånget har vi möjlighet att bistå i denna utmaning, visa vad en teknikutbildning kan ge för framtidsutsikter och samtidigt få in nytänkande från den yngre generationen. Vacse har genom Tekniksprånget anställt Maria Mailosson till Färgskrapan som under våren kommer att arbeta tillsammans med projektorganisationen för att bistå i planeringen av överlämnandet från projekt till förvaltning. Detta är ett av de sätt som vi som bolag kan ge möjligheter och locka fler unga till branschen.

Mitt Livs Chans

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

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



67%

fick arbete under programmet eller fem månader efter avslutat program.

76%

av dem som fick arbete genom programmet fick det inom sitt kompetensområde.

51%

Över hälften av adepterna fick jobb motsvarande sin kompetens.

Källa: Mitt Livs effektrapport 2018

Restorativa arbetsplatser

Vacse är sedan 2018 med i ett Vinnovafinansierat projekt som leds av forskare på Sveriges Lantbruksuniversitet i Alnarp. Målet är att ta fram ett certifieringssystem för så kallade restorativa arbetsplatser.

– Det finns flera olika certifieringssystem idag, men de flesta är inom miljö och energi, säger Erik Skärbäck som leder projektet tillsammans Anna Bengtsson på SLU.

Restorativa arbetsplatser bygger på forskning om hur människor uppfattar och påverkas av olika miljöer. Totalt har forskarna identifierat åtta aspekter som skapar trivsel, ökar empatin, förbättrar korttidsminnet och ökar produktiviteten.

Projektet som nu genomförs tillsammans med Vacse och åtta andra samarbetspartners i ett 40-tal fastigheter, handlar om att ta fram ett protokoll för att bedöma de olika aspekterna.

– Utmaningen i ett sådant här arbete är att varje arbetsplats är unik, både avseende den fysiska miljön och arbetet som pågår där. Vi vill inte skapa likriktade arbetsplatser, så mycket bygger på kvalitativa bedömningar, säger Anna Bengtsson.

Det praktiska arbetet med protokollet görs i en bedömningsgrupp för varje fastighet med representanter för fastighetsägaren, hyresgästerna och kommunen samt sakkunniga inrednings- och landskapsarkitekter.

Vacse har arbetat med fem projektfastigheter i projektet, bland annat Säkerhetshäktet i Sollentuna. Det är en intressant målgrupp, tycker forskarna.

– Ju svagare och mindre frisk du är, desto större vinning kommer du att kunna ha av de hälsofrämjande effekterna. På ett häkte handlar det för de intagna mycket interna miljöer, vilket kräver en del klurighet, säger Erik Skärbäck.

På Säkerhetshäktet i Sollentuna skapar Vacse gröna upplevelser genom målningar och installationer på ytor som idag är vitmålade, till exempel i gymmet. Våren 2020 kommer dessutom en grönskande pergola att byggas för medarbetarna. I närliggande Attunda Tingsrätt har Vacse införlivat grönska i lokalerna och i trapphusen finns gröna väggmålningar och ljudinstallationer för att uppmuntra fysisk aktivitet.



Certifieringssystemet bedömer inte bara inomhusmiljön utan även fastighetens närmiljö, både inom 50 och 400 meter. På Vallstadens skola i Linköping har Vacse installerat insekts- och fågelholkar, vilket bidrar till att bevara den biologiska mångfalden samtidigt som det väcker barnens nyfikenhet.

De hälsofrämjande effekterna kan leda till både lägre sjukfrånvaro och högre produktivitet och med en certifiering finns ett verktyg för att styra och arbeta med frågan, vilket kan ge vinster till både fastighetsägarna och samhället. Projektet har även dragit till sig internationellt intresse.

– Fler och fler inser att vi måste ha kvalitet när vi förtätar våra städer. Certifieringen är ett verktyg som ger kunskaper för att ta tillvara på mellanrum i våra miljöer som inte bidrar idag, men som skulle kunna vara en resurs. Inte bara socialt utan även ekologiskt, säger Anna Bengtsson.

Engagerade medarbetare gör skillnad

Vi på Vacse är övertygade om att en hög grad av delaktighet och kunskap om verksamheten leder till en positiv utveckling både för medarbetare och företag. Därför samlar vi regelbundet personalen för att alla ska ha en god bild av nuläge, omvärld och vad som är på gång i bolaget. Resultatet är positivt med många initiativ till förbättringar från medarbetarna.

Medarbetarnas samhällsengagemang har sedan starten varit en viktig drivkraft för Vacse. Därför är det viktigt att vi tar tillvara på den energin och identifierar projekt och möjligheter som passar alla medarbetare. Det kan vara mindre projekt såsom blodgivning och volontärarbete på arbetstid, hållbarhetsutbildning som en del av personalutveckling, möjlighet till mentorprogram genom Mitt Livs Chans samt möjlighet till handledning av Tekniksprängare.

Vaces medarbetare

Medarbetarnas engagemang är mycket värdefullt och ett av de tydligaste kännetecknen på en "Vacsean". Ett annat är att medarbetarna hos Vacse vill göra saker "på riktigt" vilket uppskattas av alla intressenter, kunder såväl som ägare. Ett tredje kännetecken är kunskap. Kunskapsinhämtning och kunskapsöverföring är något som uppmuntras på Vacse. Under året har vi genomfört ett tiotal föreläsningar för samtliga anställda med teman som arkitektur, stadsutveckling, fastighetsmarknad och trygghetsskapande åtgärder inom byggnation m m. Ett av många exempel på vad engagerade och kunskapsstinna medarbetare som gör saker på riktigt uppnår är att Vacse för andra året i rad, i internationell konkurrens, fastigheter nominerade till BREEM Awards i London.

Vi blir fler

2019 har varit ett intensivt år för Vaces medarbetare, då ett stort antal projekt inom olika professioner har initierats och slutförts samtidigt som vi aldrig tidigare haft så många byggnader under produktion. I takt med att fastighetsbeståndet utökas har vi förmånen att anställa fler medarbetare till Vacse. Detta är mycket positivt för den fortsatta utvecklingen och bidrar till nya kunskaper och erfarenheter.

Framgångsrikt incitamentsprogram

2019 är andra året för incitamentsprogrammet för samtliga anställda inom Vacse. Utfallen har blivit enligt plan. Ett redan stort engagemang har ökat och dessutom förbättras förståelsen för samband mellan kundnöjdhet och lönsamhet på lång sikt. I ett företag som har så pass få anställda som Vacse påverkar samtliga anställda resultatet på ett påtagligt sätt. Det är därför viktigt att alla är med på samma villkor. Programmet är utformat så uppfyllelsen av ägarnas mål går hand i hand med utfallet till de anställda. Långsiktighet är kanske det ord som Vacse förknippas med allra mest, så självklart har även incitamentsprogrammet en långsiktighetsaspekt.



Förvaltare och sjöräddare

Medarbetarnas samhällsengagemang har sedan starten varit en viktig drivkraft för Vacse. Förvaltaren Johan Jarl är sedan 14 år sjöräddare i frivilligorganisationen Svenska Sjöräddningssällskapet.

Johan har en lång karriär i fastighetsbranschen och jobbar sedan januari 2018 på Vacse med energi- och teknikfrågor på fastighetsavdelningen. Det är ett jobb han trivs med. Vacse är en liten organisation med korta beslutsvägar och ett nära samarbete mellan funktionerna.

– Vi är en jättebra grupp. Det är mycket frihet under ansvar, där man både förväntas och ges utrymme att vara självgående och ta egna initiativ, säger Johan Jarl.

Som förvaltare handlar hans arbetsuppgifter om att se till att fastigheterna fungerar och utvecklas tekniskt, samt att Vacses energi- och klimatmål uppfylls och förbättras. När han inte arbetar är Johan en av de ideella krafterna som utgör Svenska Sjöräddningssällskapet.

– Det ligger mig varmt om hjärtat. Jag älskar skärgård och båtliv, sjö och hav, säger han.

Sjöräddningssällskapet är en del av det svenska sjöräddningssystemet som Sjöfartsverket har det övergripande ansvaret för. Sedan 2004 bor Johan, hans hustru och tre barn på Dalarö söder om Stockholm och sedan 2006 har han varit engagerad.

Vid Dalarö station, som är en av sällskapets 72 räddningsstationer, finns det cirka 45 frivilliga som turas om att sätta upp sig på ett journalschema. Går larmet ska båten kunna lämna kaj inom 15 minuter. Dygnet runt, 365 dagar om året.

– De flesta av oss har vanliga jobb så det får bli att man är tillgänglig mest på nätter, kvällar och helger. Det mesta av dagjouren täcks av pensionärer och av de som jobbar nära. Ibland kan vi som har stöttande arbetsgivare jobba hemifrån för att kunna täcka jouren även på dagtid, säger han.

Sällskapet är inblandade i cirka 70 procent av alla sjöräddningsaktioner i Sverige, ofta i samverkan myndigheter som Kustbevakning och Sjöpolis. Vid Dalarö station rycker de ut ungefär 400 gånger per år. Sommaren är mer aktiv än vintern och oftast handlar det om förebyggande sjöräddning, som att hjälpa sällskapets medlemmar att få igång motorn innan det hinner utvecklas till en allvarli-

gare incident. Men det kan också vara allvarigare tillbud som båtbränder, olyckor eller hjärtstillestånd.

– Vi samarbetar med landstinget och transporterar ambulanspersonal ut på sjön. Men vi har även en bra grundutbildning i sjukvård och kan åka direkt på till exempel ett hjärtstopp om det inte bedöms att det finns tid att vänta. Jag har även gjort uttryckningar med Vacses hjärtstartare från kontoret när larmet gått via appen SMS Livräddare, säger Johan.

Variationen i uppdraget är stor och bjuder stora möjligheter att göra nytta. Det samhällsengagemanget genom-syrar även arbetet på Vacse.

– Det mest givande med att vara sjöräddare är att göra skillnad. Och det ideella engagemanget ligger nära till hands även på jobbet. Eftersom vi äger samhällsfastigheter jobbar vi ju mycket med samhällsfrågor, säger han.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Vacse AB (publ), organisationsnummer 556788–5883, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2019.

Verksamheten

Vacse är ett fastighetsbolag inriktat på långsiktigt ägande av samhällsfastigheter med offentliga hyresgäster. Vacse ägs av sju svenska pensionsstiftelser och ägde per årsskiftet 15 fastigheter med ett marknadsvärde om cirka 6,5 mdkr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en fastighet tillträtts, den nyuppförda räddningsstationen i Tierp. Under 2019 har mycket fokus lagts på den pågående byggnationen av en ny tingsrätt i Sollentuna, projektet Färgskrapan. Ett avtal har även ingåtts med Skanska om förvärv av Jordbruksverkets och Skogsstyrelsens blivande huvudkontor i Jönköping, som beräknas stå färdigt under våren 2021. Under året godkände Regeringen ett 25-årigt hyresavtal med Kungliga Biblioteket avseende en utbyggnad om cirka 3 000 kvm av Biblioteksdepån i Håbo. I januari 2019 vann Serneke upphandlingen avseende uppförandet av den nya tingsrätten i Norrköping i samarbete med Vacse som långsiktig ägare. Hyresavtalet, med en löptid om 20 år, är villkorat pågående detaljplaneprocess. Under maj 2019 tecknade Öckerö Kommun ett 25-årigt hyresavtal för en ny grundskola på Björkö. Skolan kommer uppföras av NCC och tillträdas av Vacse vid färdigställande, vilket planeras ske under 2021.

Hållbar utveckling

Som långsiktig ägare av samhällsfastigheter är hållbarhet en naturlig del av verksamheten. Miljöansvar har varit centralt inom Vacse sedan starten och moderbolaget är ISO 14001-certifierat sedan tre år tillbaka. Under 2017 initierades också ett projekt med målet att miljöcertifiera

allt samtliga fastigheter i koncernen. Vid årsskiftet var 85 procent av fastigheterna, mätt till ytan, certifierade.

Antalet anställda vid årets utgång uppgick till 10 personer (12), varav 43 procent kvinnor och 57 procent män.

Finansiering

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

Vacse är sedan 2014 aktiv på den svenska kapitalmarknaden. Bolaget har idag en utestående obligationsvolym om 1,7 mdkr under ett icke säkerställt MTN-program (Medium Term Notes) med en ram om 5 mdkr.

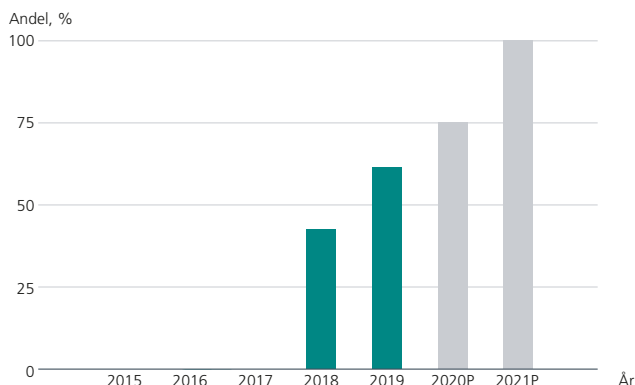
Vacse har numer en uttalad strategi att vara en mer frekvent emitent än tidigare i kapitalmarknaden. Detta bland annat för att få en mer utjämnad förfallostruktur över tid, vilket även gäller för räntebindningen. Vacse har även sänkt möjlig belåningsgrad i finanspolicy från "maximalt 60 procent" till "att varaktigt inte överstiga 50 procent" vilket bättre avspeglar verkligheten.

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

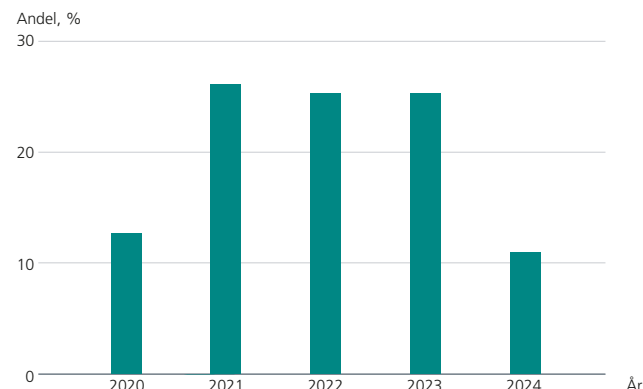
Grön finansiering

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

Andel grön finansiering



Kapitalförfall



Cicero med graderingen "Medium Green". Läs mer om Vaces hållbarhetsarbete och gröna obligationer på sid 27.

Under året har Vacse emitterat gröna obligationer om totalt 600 mkr med fyra respektive fem års löptid. Samtidigt återköptes och amorterades befintliga obligationer med förfall i juni 2019 om tillsammans 773 mkr.

Av Vaces räntebärande skulder var 61 procent grön finansiering per årsskiftet. Alla Vaces utestående obligationer om 1,7 mdkr är emitterade under det gröna ramverket. I juli 2019 ingick Vacse avtal med Nordiska Investeringsbanken, NIB, om ett tioårigt säkerställt lån om 400 mkr med start i januari 2020. Lånet användas för att finansiera förvärvet av Jordbruksverkets och Skogsstyrelsens huvudkontor i Jönköping och uppförandet av Färgskrapan i Sollentuna, norr om Stockholm. När byggnaderna står klara avses de certifieras enligt nivå Excellent i standarden BREEAM för miljövänliga byggnader. Beaktat detta lån är andelen grön finansiering 75 %.

Eget kapital

Vacse finansieras av ägarna med eget kapital. Till och med den 30 november 2018 finansierades Vacse också via ägarlån som var efterställda all annan finansiering och med en löptid till december år 2053. Den 1 december 2018 löstes ägarlånen och motsvarande belopp tillsköts som eget kapital via ovillkorade aktieägartillskott.

Eget kapital uppgick den 31 december till 3 330 mkr (3 096) och efterställda aktieägarlån till 0 mkr (0). Vid historiska nyckeltalsberäkningar har aktieägarlånen allokerats till eget kapital då de var efterställda all annan finansiering och hade mycket lång löptid.

Räntebärande skulder

Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgick till 2 416 mkr (1 823), vilka utgörs av ett obligationslån med förfall i juni 2022 om 700 mkr, ett med förfall i september 2023 om 700 mkr och ett med

förfall i juni 2024 om 300 mkr, samt ett säkerställt lån om 716 mkr med förfall i april 2021. Lånet är säkerställt med aktier i dotterbolag samt pantbrev. De kortfristiga räntebärande skulderna uppgick till 358 mkr (781) vilket utgörs av ett utnyttjande av den revolverande kreditfaciliteten om 350 mkr samt kortfristig del av den säkerställda skulden nämnd ovan om 8 mkr.

Vacse tecknade avtal om en revolverande kreditfacilitet i december 2017 om totalt 600 mkr där 500 mkr var ett treårigt löfte och 100 mkr ett ettårigt löfte, vilket inte förlängts. Av facilitetens totala kvarvarande kreditram om 500 mkr är 150 mkr outnyttjat per 31 december.

Belåningsgraden i koncernen uppgick till 41 procent (41) och andel säkerställd skuld till 16 procent (12).

Per den 31 december uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 2,5 år (2,4) och räntebindningstiden till 4,5 år (3,1). Genomsnittlig ränta för perioden uppgick till 2,0 procent (2,7). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet ökar Vaces genomsnittliga upplåningsränta med 4,1 mkr.

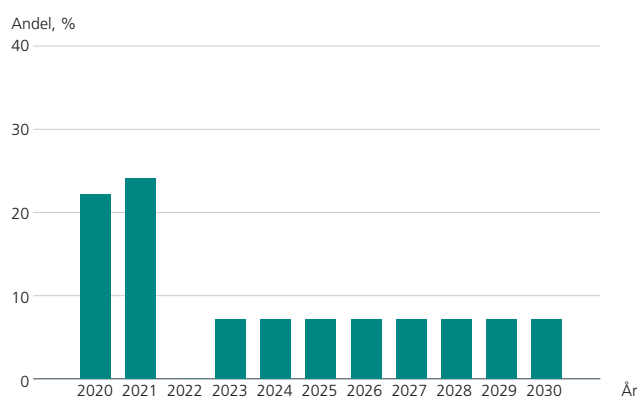
Likvida medel

Koncernens likvida medel och finansiella placeringar uppgick per 31 december till 120 mkr (188). Utöver detta finns utnyttjade kreditfaciliteter om 150 mkr (600).

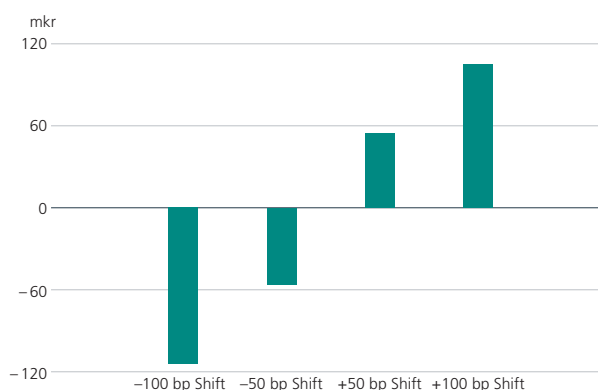
Räntederivatinstrument

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. Derivatet omfattar 1 600 mkr (840) vid årets utgång och motparter är Nordea och Handelsbanken. Derivatet redovisas till verkligt värde och värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbara marknadsdata. Värdeförändringar redovisas över resultaträkningen. Återstående undervärde på derivat, 20 mkr

Ränteförfall



Marknadsvärdeskänslighet, räntederivat



(9), löses successivt upp och resultatförs fram till derivatens slutdatum. Vid förfallotidpunkten kommer värdet på derivaten att vara noll. Den realiserade värdeförändringen på räntederivaten under 2019 uppgick till 0 mkr (8) och den orealiserade till –10 mkr (–9). 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 2019 höjde NCR utsikterna för Vacses rating från BBB+ ”Stable outlook” till ”Positive outlook”. Højningen motiverades bland annat av:

”Vacse has improved its interest coverage and prolonged its debt maturity profile, while continuing its stable overall operations, resulting in an improved financial risk assessment. The positive outlook primarily reflects our expectation that the risks associated with the development portfolio will decrease once we see completion of Färgskrapan in 2020.”

NCR är ett ESMA-registrerat kreditrating-institut baserat i Stockholm och Oslo som tillhandahåller kreditrating till obligationsemitenter i Norden baserat på en oberoende och objektiv analys med kunskap om lokala förutsättningar. NCR startade sin verksamhet under 2018 och ägs av ett 20-tal bolag och institutioner som är aktiva på den

nordiska finansmarknaden. Bland annat återfinns Swedbank, Handelsbanken, Danske bank, Storebrand samt flera norska sparbanker i ägarlistan.

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

Stabil finansiell motpart

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

- Vacse ägs av långsiktigt pensionskapital med långa framtida åtaganden.
- En konservativ belåningsgrad kring 40 procent som enligt finanspolicyn inte varaktigt ska överstiga 50 procent.
- Fastighetsportföljen präglas dessutom av moderna fastigheter av hög teknisk standard och långa hyreskontrakt med offentliga parter vilket innebär låg vakansrisk. Den vägda, genomsnittliga återstående löptiden för hyreskontrakten är 10,1 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 skuldernas storlek. Vacses kvot är 1,1 räknat som genomsnittlig återstående löptid om 10,1 år och 100 procent offentliga hyresgäster samt Räntebärande nettoskuld/EBITDA om 9,4 gånger. Det visar styrkan hos Vacse som finansiell motpart då redan kontrakterade hyresflöden överstiger räntebärande skulder.

Skatt

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

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

Årets aktuella skattekostnad uppgår till 0 mkr (1). Uppskjuten skattekostnad uppgår till 92 mkr (65).

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 24 mkr (22). Periodens resultat efter skatt uppgick till -1 mkr (-36).

Räntenettot består av ränteintäkter från dotterbolag om 67 mkr (53) samt externa räntekostnader om 42 mkr (236) varav 0 mkr (81) avser räntor till aktieägare. 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

Under januari 2020 har Vacse upptagit ett lån om 400 mkr med en löptid om 10 år hos Nordiska Investeringsbanken.

Vid extra bolagsstämma den 21 januari 2020 ersattes Anna Leth som styrelseledamot av Fredrik Gunnard.

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

Vinstdisposition

Årsstämman har att behandla:

Balanserade vinstmedel	1 946 993 327 kr
Årets resultat	-1 182 983 kr
Summa	1 945 810 344 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägare, 70,00 kronor per aktie	70 000 000 kr
Överförs i ny räkning	1 875 810 344 kr
Summa	1 945 810 344 kr

Styrelsens redogörelse

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

Bolagets resultat och ställning är god, vilket framgår av den nedanstående resultat- och balansräkningar. Styrelsen bedömer att föreslagna utdelning har täckning i eget kapital och ligger inom ramen för bolagets utdelningspolicy. Koncernens likvida medel uppgår den 31 december 2019 till 119,8 MSEK och koncernen förväntas under 2020 att generera ett positivt kassaflöde. Koncernens soliditet uppgår enligt årsredovisningen till 48,6 procent efter föreslagna utdelning. Soliditet och likviditet kommer även efter föreslagna 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 den 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 anförts i 17 kap 3 § andra och tredje stycket (försiktighetsregeln) aktiebolagslagen.

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.

VERKSAMHETSRIKTER

RISK	BESKRIVNING AV RISK/MÖJLIGHETER	HANTERING
HYRESINTÄKTER – <i>Kundförluster</i>	Uteblivna betalningar från kunder. Kundernas betalningsförmåga påverkas av deras stabilitet och det allmänna affärsklimatet.	Hela Vacses hyresvärde 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.
HYRESINTÄKTER – <i>Hyresutveckling</i>	Hyresnivån för uthyrda lokaler i bolagets fastigheter förändras i regel med den årliga förändringen i konsumentprisindex. En nedgång i konsumentprisindex kan leda till lägre hyresintäkter för Vacse. Hyresförändringar sker även när avtalen omförhandlas.	Vacses fastigheter är huvudsakligen belägna på orter med långsiktigt god efterfrågan av lokaler. Den genomsnittliga återstående löptiden i Vacses fastighetsportfölj är 10 år. Genom indexering av hyran kopplad till den årliga förändringen i Konsumentprisindex ges ett stabilt och förutsägbart framtida hyresflöde.
HYRESINTÄKTER – <i>Vakansrisk</i>	Respektive fastighet har som regel en enda hyresgäst. Om- och avflyttningar kan därför medföra särskilt stora kostnader för Vacse för lokalanpassning och väsentliga inkomstbortfall kan uppkomma under tiden för lokalanpassning eller vid svårigheter att finna nya hyresgäster.	Den återstående genomsnittliga löptiden i hyresavtalen är 10 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 Vaces kostnader för skötsel kan öka. Driftskostnader läggs till viss del ut på hyresgästerna. För Vaces 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 Vaces 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 kvalitets-säkrade 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	Vaces tillväxt sker i tillägg till förvärv även genom att utveckla befintliga fastigheter i portföljen och uppföra nya byggnader. Vid ny-, till- och ombyggnationer finns en risk att kundernas behov och förväntningar inte uppfylls eller att projekten blir dyrare på grund av förseningar eller brister i projektgenomförandet.	Risker i projektutvecklingen reduceras bland annat genom kvalitetssäkrade och standardiserade interna processer. Risken begränsas då byggstart inte sker förrän hyresavtalen är säkrade och en stor del av produktionen sker via totalentreprenadavtal. Detta ger en låg projektrisk. Alla investeringsbeslut som överstiger 20 mkr fattas av styrelsen. Investeringsbeslut under 20 mkr beslutas enligt gällande attestordning.

VERKSAMHETSRISKER *forts.*

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

FINANSIELLA RISKER

RISK	BESKRIVNING AV RISK/MÖJLIGHETER	HANTERING
FINANSIERING	Vacses största finansiella risk är att inte ha tillgång till finansiering vid en given tidpunkt. Vacse är beroende av möjligheten att kunna refinansiera existerande skuld när den förfaller till betalning samt att kunna anskaffa kapital vid exempelvis fastighetsförvärv. Möjligheten till att erhålla finansiering är beroende av den allmänna tillgången till kapital och Vacses finansiella situation.	Vacse eftersträvar att ha en låg andel kortfristig räntebärande finansiering i syfte att minimera bolagets refinansieringsrisk. Vacse begränsar risken genom att avtala om viss förutbestämd löptid i samband med nyupplåning. Vacse strävar även efter att refinansiera de långfristiga räntebärande skulderna i god tid före förfall. Sammantaget bedöms detta arbetssätt effektivt begränsa risken att inte kunna finansiera framtida låneförfall. För att minska finansieringsrisken har Vacse en revolverande kreditfacilitet om 500 mkr som per balansdagen har en kvarvarande outnyttjad del om 150 mkr. I tillägg har Vacse ingått ett ovillkorat avtal med Nordiska Investeringsbanken om ett lån om 400 mkr med likvid i januari 2020.
RÄNTA	Ränterisk avser den resultateffekt som en bestående ränteförändring har på koncernens finansiella intäkter och kostnader. Vacses finansieringskällor utgörs i huvudsak av kassaflöde från löpande verksamhet och upplåning. Upplåningen medför att koncernen exponeras för en risk att nivån på marknadsräntor och tillämpliga marginaler ökar för vilken koncernen inte alltid kan skydda sig.	Som en del i hanteringen av ränterisken använder Vacse derivat med olika löptider i syfte att förlänga låneportföljens räntebindningstid samt uppnå en jämn fördelning på låneförfall. Därmed uppnås ett stabilare och mer förutsägbart finansnetto.
MOTPART	Kreditrisken är risken för förlust om koncernens motparter inte fullgör sina förpliktelser och eventuella säkerheter inte täcker koncernens fordringar. Kreditrisk kan i huvudsak hänföras till utestående hyresfordringar, likvida medel samt finansiella derivatavtal med positiva värden.	Då Vacse har skattefinansierad offentlig verksamhet som huvudsakliga hyresgäster är risken för kreditförluster från hyresfordringar begränsad. Vacse ingår endast finansiella transaktioner med motparter med hög kreditrating.
LIKVIDITET	Vacse är beroende av tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för täckande av betalningsåtaganden. Det kan förekomma förutsedda såväl som oförutsedda betalningsåtaganden.	För att minska likviditetsrisken har Vacse en revolverande kreditfacilitet om 500 mkr som per balansdagen har en kvarvarande outnyttjad del om 150 mkr samt 120 mkr i likvida medel.

Bolagsstyrningsrapport

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

Principer för bolagsstyrning

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

Bolagsordning

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

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

Val av styrelse och ändring av bolagsordning

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

Aktier och aktieäggande

Vacses aktieägare är svenska pensionsstiftelser och finns beskrivna under "Ägare" på sid 45.

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 2019 hölls den 15 maj i bolagets lokaler på Kungsgatan 26 i Stockholm. Samtliga aktieägare var representerade, därutöver närvarade styrelsens ordförande Daniel Jönsson, bolagets revisor Mikael Östblom samt bolagets ledning. Utöver obligatoriska ärenden som anges i bolagsordningen fattades beslut om:

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

Årsstämma 2020 kommer att hållas den 13 maj 2020 kl 10:00.

Extra bolagsstämma

Den 21 januari 2020 hölls en extra bolagsstämma där styrelseledamoten Anna Leth avgick och Fredrik Gunnard valdes som ny styrelseledamot.

Styrelsen

Styrelsen bestod per den 31 december av åtta ledamöter, listade under "Styrelse och revisorer" på sid 44. Styrelsens uppgift är att ansvara för bolagets organisation och förvaltning, fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation samt se till att det finns effektiva system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och efterlevnad av lagar och andra regler. Under 2019 har styrelsemötena bland annat behandlat affärsläget, strategier, ekonomisk rapportering samt finansierings- och investeringsbeslut. Under året har sex 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 Anna Leth och Joakim Alpsten. Finansutskottet har under året haft tre möten.

Revisionsutskott

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

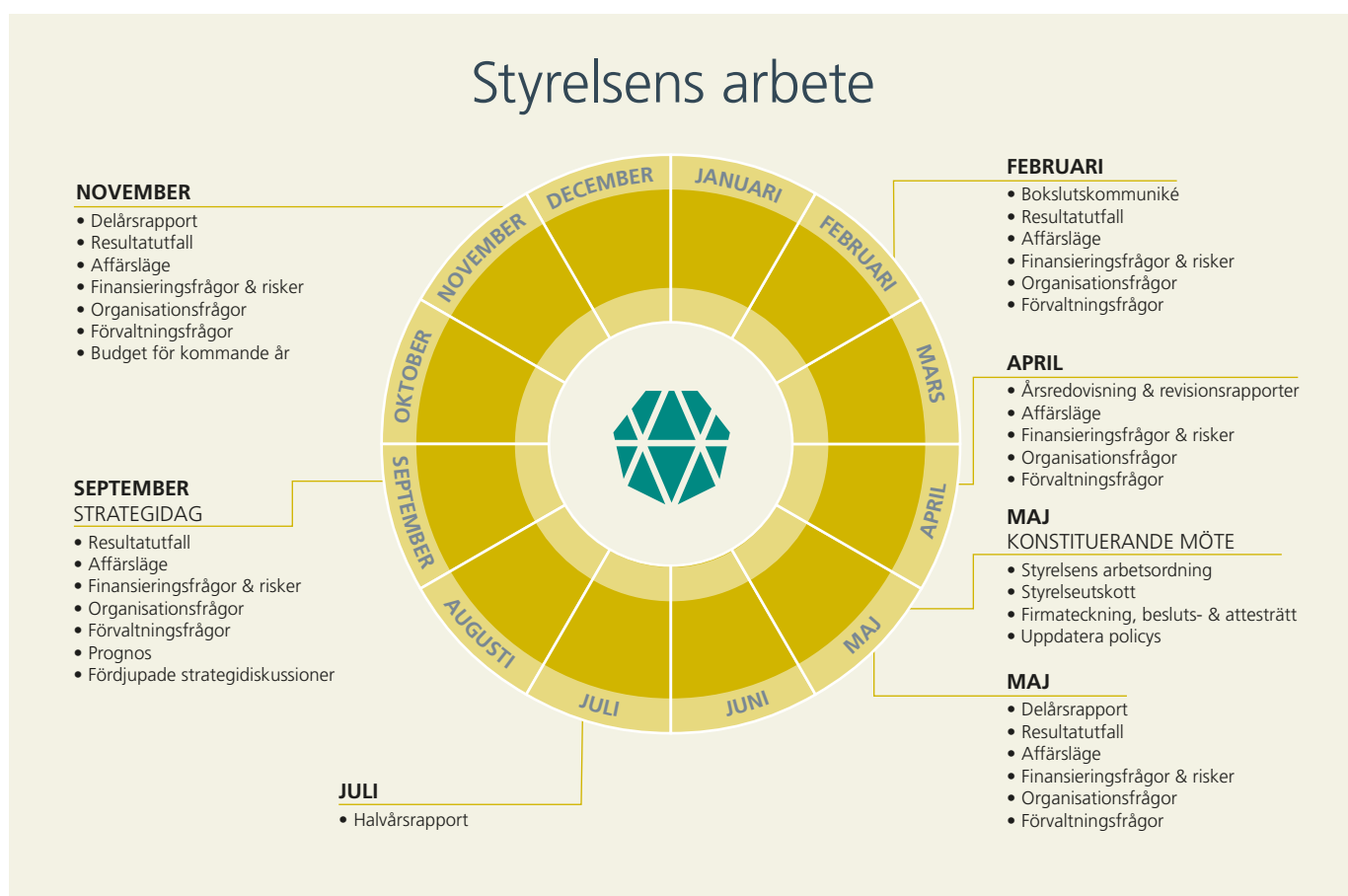
Ersättningsutskott

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

Per 31 december 2019 ingick Daniel Jönsson (utskottets ordförande), Per Erik Höglom och Niclas Lemne i utskottet.

Vd och ledning

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



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 Vacs interna kontroll avser Vacs finansiella rapportering.

Kontrollmiljö

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

Riskhantering

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

Vacs 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

Vaces 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 Enso's Svenska Gemensamma Pensionsstiftelse, **Gustav Karner** Apoteket AB:s Pensionsstiftelse, **Fredrik Gunnard** Atlas Copco-Gruppens Gemensamma Pensionsstiftelse, **Per Erik Höglblom** 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

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



Ägare

Vaces ägare är sju svenska pensionsstiftelser och de hade vid årsskiftet ett förvaltad kapital om sammanlagt cirka 61 mdkr. Tillsammans har ägarna tillskjutit aktiekapital och aktieägartillskott om cirka 1 760 mkr. Bolaget har följande ägarbild:

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

Koncernens resultaträkning

BELOPP I TKR	NOT	2019	2018
Hyresintäkter	3	368 688	339 786
Fastighetskostnader	4, 6	-63 168	-54 132
Driftöverskott		305 520	285 654
Central administration	2, 5, 6, 7	-23 510	-22 722
Räntenetto	8		
Finansiella intäkter		136	108
Externa räntekostnader och liknande poster		-55 408	-63 710
Räntekostnader aktieägare		—	-80 939
Förvaltningsresultat		226 737	118 391
– varav förvaltningsresultat exkl ränta på ägarlån		226 737	199 330
Värdeförändringar			
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	10	179 239	267 083
Räntederivat, orealiserat	14	-10 670	-9 312
Räntederivat, realiserat		—	8 235
Resultat före skatt		395 306	384 397
Skatt	9	-92 214	-66 239
Årets resultat		303 092	318 158

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Kommentarer koncernens resultaträkning:

Resultat

Förvaltningsresultatet exkl ränta på ägarlån för året ökade med 13,7 procent och uppgick till 226,7 mkr (199,3). Resultat efter skatt uppgick till 303,1 mkr (318,2). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 179,2 mkr (267,1) samt orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat om -10,7 mkr (-9,3). Under året har inga räntederivat realiserats föregående års realiserade värdeförändringar var 8,2 mkr.

Hyresintäkter

Hyresintäkter ökade med 8,5 procent till 368,7 mkr (339,8). I intäkterna ingår vidarefaktureringskostnader på 6,0 mkr av engångskaraktär. Justerat för vidarefakturerade kostnader samt förvärv av fastigheten Tullen 1 i Karlstad fg år samt årets förvärv av fastigheten Tierp 1:17 i Tierps kommun ökade hyresintäkterna med 2,6 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 100 procent (100) vid årets utgång. Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 17,9 mkr (17,5).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under året till 63,2 mkr (54,1). Driftöverskottet uppgick till 305,5 mkr (285,7), vilket innebar en överskottsgrad om 83 procent (84). Driftkostnaderna ökade med 21,4 procent och uppgick 50,6 mkr (41,7). Justerat för vidarefakturerade kostnader av engångskaraktär och för förvärven enligt ovan ökade kostnaderna med 1,2 mkr motsvarande 2,2 procent, varav 0,4 mkr förklaras av ökade mediakostnader vilka vidarefakturerats hyresgäster. Driftnettot i befintligt bestånd är fortsatt starkt.

Centrala kostnader

De centrala kostnaderna för administration och förvaltning uppgick under året till 23,5 mkr (22,7). Antalet anställda per 31 december uppgick till 10 personer (12).

Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot under året uppgick till -55,3 mkr (-144,5). Föregående år uppgick räntekostnader på efterställda aktieägarlån till 80,9 mkr.

Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till -10,7 mkr (9,3). Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

Skatt

Bolaget redovisade för året en skattekostnad om 92,2 mkr (66,2) varav 91,9 mkr (65,6) avser uppskjuten skatt. Till följd av beslut om ändrade skatteregler för företagssektorn räknades den uppskjutna skatten om föregående år från 22% till 20,6% som gäller från och med år 2021. Den sammantagna effekten av omvärderingen uppgick till +21,3 mkr vilken redovisades i resultaträkningen. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 406,0 mkr (314,2). Ökningen av skulden förklaras främst av stigande marknadsvärde i fastighetsbeståndet och därtill kopplade temporära skillnader.

Koncernens balansräkning

BELOPP I TKR	NOT	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	6 521 904	5 942 975
Övriga materiella anläggningstillgångar	11	2 122	2 400
Nyttjanderätt, leasingavtal	7	3 261	—
Finansiella anläggningstillgångar	12	1 295	684
Summa anläggningstillgångar		6 528 582	5 946 059
Omsättningstillgångar	14		
Kundfordringar		118	1 264
Skattefordran		9 532	8 957
Övriga fordringar		26 498	7 070
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 515	14 829
Likvida medel		119 804	188 017
Summa omsättningstillgångar		173 467	220 137
SUMMA TILLGÅNGAR		6 702 049	6 166 196
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Aktiekapital		5 000	5 000
Övrigt tillskjutet kapital		1 759 000	1 759 000
Balanserat resultat inklusive årets resultat		1 565 741	1 332 486
Summa eget kapital		3 329 741	3 096 486
Långfristiga skulder	14		
Uppskjutna skatteskulder	9	406 104	314 211
Övriga avsättningar	13	1 295	684
Räntebärande skulder	16	2 416 250	1 823 520
Räntederivat	14	19 982	9 312
Leasingskuld	7	1 462	—
Summa långfristiga skulder		2 845 093	2 147 727
Kortfristiga skulder	14		
Räntebärande skulder	16	357 500	780 500
Leverantörsskulder		17 086	2 322
Övriga skulder		17 155	2 635
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	135 474	136 526
Summa kortfristiga skulder		527 215	921 983
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 702 049	6 166 196

Kommentarer koncernens balansräkning:

Koncernen ägde per 31 december 15 (14) förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 152,3 tkvm (149,2) och till ett bedömt marknadsvärde om 6 521,9 mkr (5 942,9). Under juni månad tillträdde Vacse en Ambulans- och brandstation i Tierp, Tierp 1:117, fastigheten ligger i Tierps kommun.

Pågående nyanläggning som ingår i posten Förvaltningsfastigheter avser till största delen Färgskrapan i Sollentuna, läs mer om detta på sidan 18.

Övriga fordringar avser till stor del fordran moms 10,6 mkr och aktuellt saldo på skattekonto 11,7 mkr.

Eget kapital ökade med 233,3 mkr. Ökningen är hänförlig till ett starkt resultat om 303,1 mkr samt 0,2 mkr som är en effekt av övergången till IFRS 16 minskat med lämnad utdelning om 70 mkr.

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

De räntebärande skulderna ökade till 2 773,7 mkr (2 604,0).

Ökningen förklaras bland annat av emissioner av gröna obligationer om 600 mkr, utnyttjad revolverande kreditfacilitet om 350 mkr samt återköp av befintliga obligationer med ett belopp om 773 mkr. Totalt har Vacse utestående obligationer om 1 700 mkr (1 873) med förfall från juni 2022 till juni 2024. Samtliga obligationer är gröna och noterade på Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List. Bland långfristiga skulder ingår leasing-skulder med 1,5 mkr (0). Belåningsgraden i koncernen uppgick till 41 procent (41) och andel säkerställd skuld till 16,0 procent (11,9).

För att uppnå finanspolicyns räntebindningsmål används räntederivatinstrument. I koncernen redovisas derivat löpande till verkligt värde med värdeförändringen i resultaträkningen. Återstående undervärde på derivat, 20,0 mkr (9,3), löses successivt upp och resultatförs fram till derivatens slutdatum. Vid förfallotidpunkten kommer värdet på derivaten att vara noll. Kupongräntan redovisas löpande i räntenettet.

I övriga skulder ingår kortfristig del av leasingskulder med 1,6 mkr (0).

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 2018	5 000	305 000	1 014 328	1 324 328
Aktieägartillskott		1 454 000		1 454 000
Årets resultat			318 158	318 158
Utgående balans per 31 december 2018	5 000	1 759 000	1 332 486	3 096 486
Ingående balans per 1 januari 2019	5 000	1 759 000	1 332 486	3 096 486
Justering vid övergång till IFRS 16			163	163
Justerad ingående balans per 1 januari 2019	5 000	1 759 000	1 332 649	3 096 649
Utdelning, 70 kr/aktie			-70 000	-70 000
Årets resultat			303 092	303 092
Utgående balans per 31 december 2019	5 000	1 759 000	1 565 741	3 329 741

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Koncernens rapport över kassaflödet

BELOPP I TKR	NOT	2019	2018
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		395 306	384 397
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar på inventarier		1 769	284
Marknadsvärdeförändring fastigheter	10	-179 240	-267 083
Marknadsvärdeförändring finansiella instrument	14	10 670	9 312
Realisationsresultat finansiella instrument		—	-8 235
Övrigt		-117	920
Erhållen/betald skatt		-867	10 344
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		227 521	129 939
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar		-16 015	2 706
Ökning(+)/minskning(-) av kortfristiga skulder		17 127	3 976
Kassaflöde från den löpande verksamheten		228 632	136 621
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	10	-130 123	-247 926
Investeringar i befintliga fastigheter	10	-264 825	-165 869
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar	11	—	-1 064
Kassaflöde från Investeringsverksamheten		-394 948	-414 859
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	16		
Upptagna av lån		950 000	1 100 000
Amorterade lån		-781 898	-634 500
Lämnad utdelning		-70 000	—
Realiserad värdeförändring finansiella instrument		—	-90 859
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		98 102	374 641
Totalt kassaflöde		-68 213	96 403
Ingående likvida medel		188 017	91 614
Utgående likvida medel		119 804	188 017
Erlagda räntor		-57 148	-151 104
Erhållna räntor		128	108

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 228,6 mkr (136,6).

Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -394,9 mkr (-414,9). Förvärvet av fastigheten Tierp 1:117 i Uppsala kommun har medfört ett negativt kassaflöde om 130,1 mkr och den fortsatta byggnationen av "projekt Färgskrapan" i Sollentuna har påverkat kassaflödet negativt med 218,1 mkr (156,8). Effekten av IFRS 16 Leasingavtal har påverkat investeringsverksamheten med 1,5 mkr.

Finansieringsverksamheten har förbättrat kassaflödet med 98,1 mkr (374,6). Under året har Vacse emitterat Gröna obligationer till ett värde av 600 mkr under sitt MTN-program. Återköp har skett av befintliga obligationer med förfall 2019 om 773 mkr. Vacse har under året utnyttjat revolverande kreditfaciliteter upp till 420 mkr, utnyttjat per balansdagen är 350 mkr.

Det totala kassautflödet för leasingavtalen är 1,5 mkr.

Totalt uppgår årets kassaflöde till -68,2 mkr (96,4).

Moderbolagets resultaträkning

BELOPP I TKR	NOT	2019	2018
Intäkter	3	24 238	22 267
Rörelsekostnader			
Personalkostnader	2	-15 175	-15 651
Övriga externa kostnader	5	-9 908	-7 346
Avskrivning inventarier	11	-226	-284
Rörelseresultat		-1 071	-1 014
Finansiella intäkter och kostnader	8		
Resultat från andelar i koncernföretag		-69 500	—
Ränteintäkter och liknande resultatposter		67 045	53 099
Räntekostnader och liknande resultatposter		-42 279	-235 505
Resultat efter finansiella poster		-45 805	-183 420
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		56 148	128 994
Upplösning av periodiseringsfond		—	7 289
Resultat före skatt		10 343	-47 137
Skatt	9	-11 526	10 757
Årets resultat		-1 183	-36 380

Moderbolagets balansräkning

BELOPP I TKR	NOT	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	11	410	636
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag	20	1 184 471	1 228 471
Fordringar hos koncernföretag	21	3 516 780	3 188 166
Uppskjuten skattefordran	9	—	11 526
Andra långfristiga fordringar	12	1 295	684
Summa anläggningstillgångar		4 702 956	4 429 483
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	21	—	214 000
Övriga fordringar		401	1
Skattefordringar		4 154	3 659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 836	6 155
Likvida medel		119 804	188 017
Summa omsättningstillgångar		131 195	411 832
SUMMA TILLGÅNGAR		4 834 151	4 841 315
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	1 754 000
Balanserat resultat		187 993	299 373
Årets resultat		-1 183	-36 380
Summa fritt eget kapital		1 945 810	2 016 993
Summa eget kapital		1 986 810	2 057 993
Långfristiga skulder			
Övriga avsättningar	13	1 295	684
Räntebärande skulder	16	2 416 250	1 823 520
Skulder till koncernföretag	21	60 125	61 679
Summa långfristiga skulder		2 477 670	1 885 883
Kortfristiga skulder			
Banklån	16	357 500	780 500
Leverantörsskuld		689	129
Skulder till koncernföretag	21	—	105 020
Övriga skulder		2 117	1 594
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	9 365	10 196
Summa kortfristiga skulder		369 671	897 439
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 834 151	4 841 315

Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

BELOPP I TKR	AKTIEKAPITAL	UPPSKRIVNINGS- FOND	BALANSERADE VINSTMEDEL INKL. ÅRETS RESULTAT	TOTALT EGET KAPITAL
Ingående balans per 1 januari 2018	5 000	36 000	599 373	640 373
Årets resultat			-36 380	-36 380
Aktieägartillskott			1 454 000	1 454 000
Utgående balans per 31 december 2018	5 000	36 000	2 016 993	2 057 993
Ingående balans per 1 januari 2019	5 000	36 000	2 016 993	2 057 993
Utdelning 70 kr/aktie			-70 000	-70 000
Årets resultat			-1 183	-1 183
Utgående balans per 31 december 2019	5 000	36 000	1 945 810	1 986 810

Moderbolagets kassaflödesanalys

BELOPP I TKR	NOT	2019	2018
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner		-45 805	-183 420
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar på inventarier	11	226	284
Realisationsresultat		—	-13
Nedskrivning av aktier i dotterbolag		44 000	—
Övrigt		—	920
Betald skatt		-495	-1 743
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-2 074	-183 972
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar		212 919	-3 707
Ökning(+)/minskning(-) av kortfristiga skulder		-106 322	-5 305
Kassaflöde från den löpande verksamheten		104 523	-192 984
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		—	-50
Försäljning av anläggningstillgångar		—	16
Förändring av långfristiga fordringar		-328 614	-305 073
Kassaflöde från Investeringsverksamheten		-328 614	-305 107
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	16		
Upptagna lån		950 231	1 100 000
Amorterade lån		-780 500	-634 500
Erhållna koncernbidrag		56 148	128 995
Lämnad utdelning		-70 000	—
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		155 879	594 495
Totalt kassaflöde		-68 212	96 404
Ingående likvida medel		188 017	91 614
Utgående likvida medel		119 804	188 017
Erlagda räntor		-57 148	-151 104
Erhållna räntor		128	108

Noter

NOT 1 Redovisningsprinciper

Allmänt och koncernen

Vacse AB (publ) med organisationsnummer 556788-5883, är ett svenskt 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 faktokontroll 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 eventalförpliktelser.

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 realiserade vinster och förluster hänförliga till koncerninterna transaktioner har eliminerats vid upprättandet av koncernredovisningen. När moderföretaget förklarar bestämmande inflytande över ett dotterföretag beräknas vinsten eller förlusten vid avyttringen som skillnaden mellan:

- summan av det verkliga värdet för den erhållna ersättningen och det verkliga värdet av eventuellt kvarvarande innehav och
- 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 2019

Den 1 januari 2019 trädde IFRS 16 Leasingavtal i kraft. Standarden innebär att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal i balansräkningen med undantag för avtal som är kortare än tolv månader och/eller avser mindre värde. Som framgår av not 7 har Vacse valt att tillämpa den modifierade förenklade metoden. Det innebär att den ackumulerade effekten av att IFRS 16 införs, 163 tkr, redovisas i balanserat resultat i öppningsbalansen den 1 januari utan omräkning av jämförelsesiffror. Detta betyder att jämförelsetalen för 2018 redovisas enligt IAS 17. Leasingavtal av lågt värde samt avtal som är kortare än tolv månader inkluderas inte i leasingkulden. Övergången till IFRS 16 har inte fått någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning samt kassaflödesanalys. Vacse har inga tomträttsavtal utan endast ett fåtal leasingavtal. Per den 1 januari uppgick leasade tillgångar till 4,4 mkr och skulder till 4,2 mkr. Den genomsnittliga marginella upplåningsränta som tillämpats på leasing-skulder vid den första tillämpningsdagen är 1,70 procent.

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

Den 22 oktober 2018 gav IASB ut ändringar avseende definitionen av ett rörelseförvärv i IFRS 3. Förändringen behandlar gränsdragningen mellan rörelse- och tillgångsförvärv genom att en ny definition av rörelse intagits. Den nya definitionen medför att om aktierna vid ett företagsförvärv i allt väsentligt är hänförligt till de förvärvade fastigheternas marknadsvärde utgör förvärvet ett så kallat tillgångsförvärv.

Ändringen ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2020 eller senare. Ändringen är dock ännu ej antagen av EU.

Övriga standarder och ändringar förväntas inte ha någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna

Fastställelse av årsredovisning

Årsredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 1 april 2020. Resultat och balansräkningarna kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 13 maj 2020. Bolagets aktieägare har beslutat att hålla redovisningshandlingar och revisionsberättelse tillgängliga för aktieägarna fyra veckor före årsstämman 2020.

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 $\pm 5\text{--}10$ 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.

Segmentsredovisning

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. Från och med 2019 ingår del av leasingkostnader i finansiella kostnader. 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.

Ersättningar till anställda

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

Skatt

Årets skattekostnad omfattar aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt beräknas utifrån gällande skattesats. För år 2019 är den aktuella skattesatsen 21,4% och för år 2018 var den aktuella skattesatsen 22%. Uppskjuten skatt beräknas utifrån den lägre skattesats om 20,6 % som gäller från och med 2021.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Koncernens aktuella skattekostnad beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller aviseras 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 skattekostnad som Vacse tidigare beaktat i redovisningen.

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

Uppskjutna skattefordringar och skattekulder kvittas i redovisningen då de hänförs 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 genomförs.

Verkligt värde

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40 och samtliga fastigheter är per 31 december 2019 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 periodiseras linjärt i enlighet med IAS 17 innebärande att de resultatförs i den period de avser. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen. Hyresintäkter från förvärvade fastigheter bokförs från och med tillträdesdagen.

Det finns även ett fåtal leasingavtal där Vacse är leasetagare. Det sammanlagda beloppet av dessa är inte väsentligt. I och med övergången till IFRS 16 redovisar leasetagaren tillgångar och skulder hänförliga till leasingavtalen i balansräkningen. Resultatmässigt innebär det att kostnaderna avseende leasing går från att vara direkta kostnader till att redovisas som avskrivningar och räntekostnader.

Materiella anläggningstillgångar

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

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 realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld eller en del av en finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

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

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

Finansiella instrument som redovisas på tillgångssidan i balansräkningen inkluderar likvida medel, kundfordringar och övriga fordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder samt derivat. 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 kontraktsgården. 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.

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).

Räntesvappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fördran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsräntan när 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 alternativ regeln i RFR2, redovisning för juridiska personer.

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.

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 54 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	2019	2018
Ledande befattningshavare	3	3
– varav kvinnor	1	1
Övriga anställda	7	9
– varav kvinnor	4	4
	10	12
BELOPP I TKR	2019	2018
Löner och andra ersättningar		
Arvode till styrelsens ordförande	200	200
Arvoden till övriga styrelseledamöter	—	—
Ersättning och förmåner till verkställande direktör	2 066	1 993
Ersättning och förmåner till övriga ledande befattningshavare	3 000	2 824
Ersättning och förmåner till övriga anställda	5 106	5 640
Totalt	10 372	10 657
Sociala kostnader inklusive löneskatt		
Styrelsens ordförande	63	63
Övriga ledamöter	—	—
Verkställande direktör	839	737
Övriga ledande befattningshavare	1 093	1 052
Övriga anställda	1 812	1 890
Totalt	3 807	3 742
Pensionskostnader		
Verkställande direktör ¹⁾	782	772
Övriga ledande befattningshavare	621	679
Övriga anställda	673	649
Totalt	2 076	2 100

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

NOT 3 Hyresintäkter

AVTALADE FRAMTIDA HYRESINTÄKTER	INOM ETT ÅR	2-5 ÅR	SENARE ÄN 5 ÅR
Årshyra i mkr	388	1 660	2 830

FÖRFALLOSTRUKTUR KONTRAKTERAD HYRA	2020	2021	2022	2023	2024	2025+	SUMMA
Årshyra, mkr	—	12	16	1	61	280	370
Andel, %	—	3%	4%	0%	17%	76%	100%
Tkvm	—	13	6	1	27	105	152

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal.

Förfallostrukturen avseende hyreskontrakten framgår av tabellen nedan. Koncernen har kommersiella hyresavtal avseende beståndet av förvaltningsfastigheter. För koncernens 15 fastigheter är återstående löptid mellan 1 och 24 år och den genomsnittliga löptiden uppgick till 10,1 år (10,8) vid årsskiftet.

De totala intäkterna för koncernen uppgick till 368,7 mkr (339,8). Av hyresintäkterna utgjorde serviceintäkter 17,9 mkr (17,5).

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

Moderbolaget

Av rörelsens intäkter avser 24,1 mkr (22,2) försäljning av administrativa och fastighetsförvaltande tjänster till dotterföretag vilket motsvarar 99,5 procent (99,5) av omsättningen.

Not 4 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick 2019 till 63 168 tkr (54 132). I dessa belopp ingår såväl direkta fastighetskostnader såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration. Ökningen av fastighetskostnader är främst hänförlig till ökade driftkostnader.

Ökade driftkostnader förklaras till stor del av vidarefakturerade kostnader av engångskaraktär och av förvärv av Vacse Karlstad AB (juni 2018) och Vacse Tierp 1:117 AB (juni 2019). Driftkostnaderna uppgick till 50,6 mkr (41,7) under året. Driftöverskottet uppgick till 305,5 mkr (285,7), vilket innebar en överskottsgrad om 83 procent (84). I driftkostnader ingår kostnader för bland annat el, värme, vatten, fastighetsskötsel, renhållning samt försäkringar. Merparten av driftkostnaderna 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		
Revisionsuppdrag	500	577
Övriga tjänster	32	27
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	132	88
Skatterådgivning	6	9
Totalt	670	701

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. 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	2019	2018
Fastighetskostnader		
Driftkostnad	-44 394	-34 232
Reparationer och underhåll	-4 463	-5 957
Fastighetsskatt	-12 556	-12 458
Personalkostnader	-1 756	-1 485
Summa	-63 168	-54 132
KONCERNEN BELOPP I TKR	2019	2018
Central administration		
Personalkostnader	-13 419	-14 166
Lokalkostnader	-362	-1 917
Revisionsarvode	-500	-577
Förvaltningskostnader	-4 729	-3 223
Konsultarvoden	-2 731	-2 555
Avskrivningar	-1 769	-284
Summa	-23 510	-22 722

Samtliga fastighetskostnader är hänförliga till hyresgenererande enheter.

Till följd av övergången till IFRS 16 fördelas hyreskostnader från och med 2019 på avskrivningar och finansiella kostnader.

Not 7 Leasingavtal

AVSTÄMMNING MELLAN DEN TOTALA FÖRPLIKTELSEN FÖR OPERATIONELLA LEASINGAVTAL
PER 18-12-31 OCH DEN LEASINGSKULD SOM REDOVISAS PER 19-01-01

Total förpliktelse för operationella leasingavtal	4 480
– Leasingavtal där underliggande tillgångar har lågt värde och där återstående leasingperiod <12 månader samt diskonteringseffekt med implicit låneränta	-302
Total leasingkund enligt IFRS 16 per 19-01-01	4 178

LEASINGAVTAL, NYTTJANDERÄTT BELOPP I TKR	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Leasingavtal, nyttjanderätt per 19-01-01	4 385	—	—	—
Nyanskaffningar	369	—	—	—
Årets avskrivning	-1 490	—	—	—
Leasingavtal, nyttjanderätt per 19-12-31	3 264	—	—	—

Den 1 januari 2019 trädde IFRS 16 Leasingavtal i kraft. Standarden innebär att Vacse ska värdera sina leasingavtal och redovisa nyttjanderätten som en tillgång med motsvarande skuld. Enligt vad som framgår av Not 1 har koncernen tillämpat den modifierade förenklade metoden för övergång till IFRS 16 varför jämförelsetalen inte har räknats om. Detta betyder att jämförelsetalen för 2018 redovisas enligt IAS 17.

Utgående leasingkund per sista december 2019 är 3 025 tkr varav 1 564 tkr redovisas som kortfristig skuld.

Under året har nyttjanderätten skrivits av med 1 490 tkr. Finnansnettot har påverkats med 66 tkr. Det totala kassautflödet för leasingavtalen är 1 587 tkr.

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

Not 8 Finansiella intäkter och kostnader

BELOPP I TKR	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Ränteintäkter, övriga	136	108	106	108
Ränteintäkter, koncernbolag	—	—	66 939	52 991
Summa	136	108	67 045	53 099
Räntekostnader, ägare	—	-80 939	—	-80 939
Räntekostnader, övriga	-55 408	-63 710	-42 279	-154 566
Resultat från andelar i koncernföretag	—	—	-69 500	—
Summa	-55 408	-144 649	-111 779	-235 505

Samtliga finansiella intäkter avser finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Av övriga räntekostnader avser 10 670 tkr (20 968) 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 -69,5 mkr avser nedskrivning av aktier och andelar i dotterföretag.

Not 9 Skatt på årets resultat

I resultaträkningen fördelas skatten på aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skattesats har beräknats utifrån en nominell skattesats om 21,4%. Vacse gör bedömningen att den uppskjutna skatten i allt väsentligt kommer realiseras först efter år 2020 och därav har den uppskjutna skatten räknats om utifrån den lägre skattesats om 20,6 % som gäller från och med år 2021.

REDOVISAD SKATTEKOSTNAD ELLER SKATTEINTÄKT BELOPP I TKR	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Aktuell skattekostnad				
Skatt på årets resultat	-322	-495	—	-495
Skatt på tidigare års resultat	-12	-174	—	-3
Summa aktuell skatt	-334	-669	—	-498
Uppskjuten skattekostnad eller skatteintäkt				
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-13 184	9 465	-11 526	11 255
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i finansiella derivat	2 198	-19 882	—	—
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	-80 888	-59 557	—	—
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	—	4 404	—	—
Uppskjuten skatt avseende leasing	-6	—	—	—
Summa uppskjuten skatt	-91 880	-65 570	-11 526	11 255
Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	-92 214	-66 239	-11 526	10 757

Forts not 9

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT BELOPP I TKR	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Resultat före skatt	395 307	384 398	10 343	-47 137
Skatt enligt gällande skattesats 21,4% (22%)	-84 596	-84 568	-2 213	10 370
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	-167	1 170	-174	1 179
Ej avdragsgill nedskrivning aktier i dotterbolag	—	—	-14 873	—
Ej avdragsgill ränta	-2 219	—	—	—
Räntenetto, koncernutjämning	—	—	5 300	—
Utnyttjande av tidigare ej balanserat underskott	-10	—	-12	—
Värdeförändringar avseende fastigheter	-8 240	-2 135	—	—
Övriga skattemässiga justeringar	-203	-857	—	-3
Omräkning av ingående uppskjuten skatt till 20,6 %	—	16 478	—	-789
Omräkning av periodens förändring av uppskjuten skatt till 20,6 %	3 221	4 871	446	—
Korrigerig av uppskjuten skatt från tidigare år	—	-1 198	—	—
Redovisad skattekostnad	-92 214	-66 239	-11 526	10 757
Effektiv skattesats	-23%	-17%	-111%	-23%

TEMPORÄRA SKILLNADER I BALANSRÄKNINGARNA BELOPP I TKR	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag				
Vid årets ingång	13 232	3 352	11 526	271
Ändrad skattesats	—	-892	—	-789
Förvärvat uppskjuten skatt	41	415	—	—
Redovisat i årets resultat	-13 184	10 357	-11 526	12 044
Vid årets utgång	89	13 232	—	11 526
Uppskjuten skattefordran hänförlig till finansiella derivat				
Vid årets ingång	1 918	21 801	—	—
Ändrad skattesats	—	1 256	—	—
Redovisat i årets resultat	2 198	-21 139	—	—
Vid årets utgång	4 116	1 918	—	—
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till fastigheter				
Vid årets ingång	-329 361	-269 804	—	—
Ändrad skattesats	—	20 984	—	—
Redovisat i årets resultat	-80 888	-80 541	—	—
Vid årets utgång	-410 249	-329 361	—	—
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till obeskattade reserver				
Vid årets ingång	—	-4 404	—	—
Redovisat i årets resultat	—	4 404	—	—
Vid årets utgång	—	—	—	—
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till Leasing				
Vid årets ingång	—	—	—	—
Justering vid övergång till IFRS 16	-54	—	—	—
Redovisat i årets resultat	-6	—	—	—
Vid årets utgång	-60	—	—	—
Netto uppskjuten skatteskuld vid årets utgång	-406 104	-314 211	—	11 526

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 10 och 25 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 uuthållig 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 2019
Uthyrningsbar area	152 tkvm
Verkligt värde	6 522 mkr
Kalkylperiod	Mellan 10 till 25 år
Ekonomisk uthyrningsgrad	100%
Hyresvärde	374 mkr
Normaliserat driftnetto	Mellan 800 och 4 181 kr/kvm, vägt snitt 1 933 kr/kvm
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	Mellan 4,75 och 7,75%, vägt snitt 5,49%
Kalkylränta för nuvärdeberäkning av driftnetto	Mellan 4,14 och 6,65%, vägt snitt 5,27%
Kalkylränta för nuvärdeberäkning av restvärde	Mellan 6,85 och 9,9%, vägt snitt 7,60%
Inflationsutveckling	2%

Värdeförändring

Värdeförändring redovisas i resultaträkningen och kan bestå av såväl orealiserad som realiserad värdeförändring. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående 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 6 522 mkr (5 943).

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	-461 / +555
Driftnetto	5,0 procent	+274 / -274
Kalkylränta för driftnetto	0,5 procentenhet	-82 / +84
Vakansgrad	1,0 procentenhet	-68

Fastighetsbeståndets värde

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde uppgår till 6 522 mkr (5 943). Värdeförändringen för fastigheter ägda vid årets utgång uppgår till 179,2 mkr (267,1). 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	2018
Ingående verkligt värde	5 257 033
Årets investeringar i befintliga fastigheter	4 140
Årets investeringar i pågående nyanläggningar	161 663
Förvärv	253 056
Orealiserade värdeförändringar	267 083
Utgående verkligt värde	5 942 975

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

Taxeringsvärde

KONCERNEN BELOPP I TKR	2019	2018
Taxeringsvärde byggnad	922 200	1 086 000
Taxeringsvärde mark	205 279	200 624
Summa taxeringsvärde	1 127 479	1 286 624

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

INVENTARIER BELOPP I TKR	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets ingång	2 165	2 181	1 465	1 481
Avyttringar och utrangeringar	—	–16	—	–16
Summa	2 165	2 165	1 465	1 465
Ackumulerade avskrivningar				
Vid årets ingång	–829	–558	–829	–558
Årets avskrivningar	–225	–284	–226	–284
Avyttringar och utrangeringar	—	13	—	13
Summa	–1 054	–829	–1 055	–829
Redovisat värde vid periodens slut	1 111	1 336	410	636

FÖRBÄTTRINGSUTGIFT PÅ ANNANS FASTIGHET BELOPP I TKR	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets ingång	1 064	—	—	—
Nyanskaffningar	—	1 064	—	—
Summa	1 064	1 064	—	—
Ackumulerade avskrivningar				
Vid årets ingång	—	—	—	—
Årets avskrivningar	–53	—	—	—
Summa	–53	—	—	—
Redovisat värde vid periodens slut	1 011	1 064	—	—
Summa inventarier, verktyg och installationer	2 122	2 400	410	636

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 1 295 tkr (684).

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. I en av försäkringarna påbörjades utbetalning under 2019 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

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

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

Redovisat och verkligt värde, finansiella instrument

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

Forts. Not 14

FINANSIELLA INSTRUMENT 2018	FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE	FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE VIA RESULTATET	FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE
BELOPP I TKR			
Tillgångar			
Kundfordringar	1 264	—	—
Upplupna intäkter och övriga fordringar	4 131	—	—
Likvida medel	188 017	—	—
Summa tillgångar	193 412	—	—
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	—	—	1 823 520
Derivat	—	9 312	—
Kortfristiga räntebärande skulder	—	—	780 500
Leverantörsskulder	—	—	2 322
Upplupna kostnader och övriga skulder	—	—	29 626
Summa skulder	—	9 312	2 635 968

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

Likviditets- och finansieringsrisk

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

Styrelsen fastställer löpande nivån för kapitalbindning i låneportföljen. Ledningen upprättar rullande prognoser för koncernens likviditet på basis av förväntade kassaflöden. Vacs externa upplåning uppgick per 31 december 2019 till 2 774 mkr (2 604).

Belåningsgraden i koncernen per sista december uppgår till 41 procent (41). Bolaget har betryggande marginaler till kreditgivarnas restriktioner avseende låneavtalen, så kallade covenantar.

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 räntnivå 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 1 600 mkr (840) och ett redovisat värde i balansräkningen om -20,0 mkr (-9,3). Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årsskiftet till 4,5 år (3,1) med hänsyn taget till effekt av räntederivat. En momentan ökning av marknadsräntan med 100 räntepunkter beräknas medföra en årlig kostnadsökning om 4,1 mkr (6,4), 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 Vacs 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 Vace 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 118 tkr (1 264). Som nämns ovan är kundförlusterna i koncernen obefintliga. Samtliga utestående kundfordringar per 31 december förfaller inom 30 dagar i likhet med tidigare år.

Kapitalförfallostruktur

BELOPP I TKR FÖRFALLOÅR	KREDITAVTAL	UTNYTTJAT
2020	507 500	357 500
2021	716 250	716 250
2022	700 000	700 000
2023	700 000	700 000
2024	300 000	300 000
Totalt	2 923 750	2 773 750

Ränteförfallostruktur

BELOPP I TKR ÅR	BELOPP	GENOMSNIITTLIG RÄNTA	ANDEL, %
Rörligt	650 000	3,85%	23%
2021	723 750	1,70%	26%
2022	—	0,00%	0%
2023	200 000	0,40%	7%
2024	200 000	0,53%	7%
2025	200 000	0,65%	7%
2026	200 000	0,77%	7%
2027	200 000	0,87%	7%
2028	200 000	0,97%	7%
2029	200 000	0,83%	7%
Totalt	2 773 750	1,71%	100%

Verkligt värde, ränteswappar

FÖRFALLOÅR	RÖRLIG RÄNTA, %		FAST RÄNTA, %		NOMINELLT BELOPP, TKR		VERKLIGT VÄRDE, TKR	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
2023	0,07	-0,18	0,40	0,59	200 000	140 000	-714	-859
2024	0,07	-0,18	0,53	0,76	200 000	140 000	-1 484	-1 145
2025	0,07	-0,18	0,65	0,90	200 000	140 000	-2 459	-1 367
2026	0,07	-0,18	0,77	1,04	200 000	140 000	-3 306	-1 651
2027	0,07	-0,18	0,87	1,15	200 000	140 000	-4 686	-1 935
2028	0,07	-0,18	0,97	1,27	200 000	140 000	-6 357	-2 355
2029	0,07	—	0,83	—	200 000	—	-2 993	—
2030	—	—	0,61	—	200 000	—	2 018	—
Summa/snitt	0,06	-0,18	0,70	1,02	1 600 000	840 000	-19 982	-9 312

Räntebetalning sker kvartalsvis. En simulerad parallellförskjutning med +1 procentenhet av de underliggande swapkurvorna skulle, allt annat lika, medföra en omvärdering av Vacses räntederivat med 88,9 mkr (47,5), se graf på sidan 33.

I november 2019 ingicks avtal avseende en ränteswap om 200 mkr med förfall år 2030. Ränteswappen börjar likvidmässigt att löpa 2020-04-01.

Odiskonterade kassaflöden för finansiella skulder och derivat

BELOPP TKR	NOMINELLT BELOPP	INOM 1 MÅN	INOM 1-3 MÅN	INOM 3 MÅN-1 ÅR	INOM 1-5 ÅR
Räntebärande skulder					
Obligationslån	1 700 000	—	—	—	1 700 000
Skuld till kreditinstitut	1 073 750	350 000	—	7 500	716 250
Summa räntebärande skulder	2 773 750	350 000	—	7 500	2 416 250
Ej räntebärande skulder					
Leverantörsskulder	17 086	17 086	—	—	—
Upplupna kostnader och övriga skulder	11 782	5 424	5 294	1 063	—
Summa ej räntebärande skulder	28 868	22 510	5 294	1 063	—
Räntebetalningar					
Räntebetalningar	—	3 270	6 000	27 228	59 942
Derivat	—	2 269	—	7 617	39 544
Summa räntebetalningar	—	5 539	6 000	34 845	99 486
Summa betalningar av ränta och kapitalbelopp	2 802 618	378 049	11 924	43 408	2 515 736

Not 15 Eget kapital

Aktiekapital

Aktiekapitalet var per 31 december 2019 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 ovillkorade aktieägartillskott.

Balanserad vinst

Balanserad vinst avser intjänade vinstmedel i koncernen.



Not 16 Räntebärande skulder

BELOPP I TKR	2019	SNITTRÄNTA	2018	SNITTRÄNTA
KONCERNEN				
Långfristiga skulder				
Säkerställt banklån	716 250	1,70%	723 750	1,70%
Obligationslån ¹⁾	1 700 000	¹⁾	1 099 770	¹⁾
Summa	2 416 250		1 823 520	
Kortfristiga lån				
Säkerställt banklån	7 500	1,70%	7 500	1,70%
Obligationslån ¹⁾	—		773 000	
Säkerställd kreditfacilitet ²⁾	350 000	²⁾	—	²⁾
Summa	357 500		780 500	
MODERBOLAGET				
Långfristiga skulder				
Säkerställt banklån	716 250	1,70%	723 750	1,70%
Obligationslån ¹⁾	1 700 000	¹⁾	1 099 770	¹⁾
Summa	2 416 250		1 823 520	
Kortfristiga lån				
Säkerställt banklån	7 500	1,70%	7 500	1,70%
Obligationslån ¹⁾	—		773 000	
Säkerställd kreditfacilitet ²⁾	350 000	²⁾	—	²⁾
Summa	357 500		780 500	
1) Obligationslån under svenskt MTN-program				
Rörlig del, nominellt (förfall 2019-06-03)	—	—	608 000	1,30%
Rörlig del, nominellt (förfall 2022-06-07)	700 000	1,30%	700 000	1,02%
Rörlig del, nominellt (förfall 2023-09-12)	700 000	1,52%	400 000	1,24%
Rörlig del, nominellt (förfall 2024-06-03)	300 000	1,42%	—	
Fast del, nominellt (förfall 2019-06-03)	—	—	165 000	2,75%
Emissionskostnader, löses upp med en femtedel per år under lånets löptid	—	—	-230	—
Obligationslån	1 700 000		1 872 770	
2) Kreditfacilitet revolverande facilitet i svensk bank				
Beviljat belopp	—	—	100 000	0,85%
Beviljat belopp	500 000	1,00%	500 000	1,25%
Utnyttjat belopp	-350 000		—	
Återstående kreditlöften	150 000		600 000	

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

Covenant, 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.

Räntebärande skulder

BELOPP I TKR	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Vid årets ingång	2 603 100	3 590 679	2 603 100	3 590 679
Nyupptagna lån	950 000	1 100 000	950 000	1 100 000
Lösen av aktieägarlån	—	-1 454 000	—	-1 454 000
Årets amortering	-780 270	-633 579	-780 270	-633 579
Summa	2 772 830	2 603 100	2 772 830	2 603 100

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

BELOPP I TKR	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
Upplupna räntekostnader	5 360	6 925	5 360	6 925
Förutbetalda hyresintäkter	123 156	100 988	—	—
Övriga poster	6 958	28 613	4 005	3 271
Summa	135 474	136 526	9 365	10 196

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

BELOPP I TKR	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
STÄLLDA SÄKERHETER				
Fastighetsinteckningar för skulder i kreditinstitut	1 060 760	660 760	1 060 760	660 760
– varav <i>inteckningar i dotterföretagens fastigheter</i>	—	—	1 060 760	660 760
Aktier i dotterföretag	1 576 682	1 467 771	406 823	406 823
Strukturella internlån	—	—	816 800	816 800
Totalt	2 637 442	2 128 531	2 284 383	1 884 882
EVENTUALFÖRPLIKTELSE				
	—	—	—	—

Not 19 Närstående

Vacse AB står inte under ett bestämmande inflytande från någon av Vaces ägare. Närståendetransaktioner har skett med ägarna i form av inbetalning av aktiekapital vid bolagets grundande, ovillkorat aktieägar-tillskott, ägarlån, erlagda räntebetalningar och lämnad utdelning.

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

Kostnadsförda räntor till ägare uppgick föregående år till 80 939 tkr och var hänförligt till moderföretaget. Ägarlånet löstes i december 2018.

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

Moderföretaget har under året fakturerat 24 126 tkr (22 182) till dotterbolagen avseende förvaltningsarvode. Kortfristiga fordringar på dotterbolag uppgår till 0 tkr (214 000). Långfristiga fordringar uppgår till 3 516 781 tkr (3 188 166). Långfristiga skulder uppgår till 60 125 tkr (61 679) och kortfristiga skulder uppgår till 0 tkr (105 020).

Not 20 Andelar i dotterföretag

BELOPP I TKR	2019	2018
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 195 471	1 195 421
Anskaffningar	—	50
Lämnat aktieägartillskott	25 500	—
Utgående balans	1 220 971	1 195 471
Akkumulerade uppskrivningar		
Vid årets början	40 000	40 000
Utgående balans	40 000	40 000
Akkumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-7 000	-7 000
Årets nedskrivningar	-69 500	—
Utgående balans	-76 500	-7 000
Summa redovisat värde	1 184 471	1 228 471

BELOPP I TKR DIREKTÄGDA DOTTERFÖRETAG	ORG. NR.	SÄTE	ÄGARANDEL %	2019 BOKFÖRT VÄRDE	2018 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 ¹⁾	556602-1696	Stockholm	100	175 546	219 546
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 ²⁾	559042-0237	Stockholm	100	50	50
Vacse Tvåan AB ³⁾	559177-2883	Stockholm	100	50	50
				1 184 471	1 228 471

¹⁾ Nedskrivna med 44 000 tkr under 2019.

²⁾ Nedskrivna med ett belopp motsvarande lämnat aktieägartillskott, 25 000 tkr.

³⁾ Nedskrivna med ett belopp motsvarande lämnat aktieägartillskott, 500 tkr.

ÖVRIGA KONCERNFÖRETAG

Vacse Tingshuset KB	969700-5883	Stockholm	100		
Vacse Tabellen 7 AB	559030-2104	Stockholm	100		
Vacse Instrumentet 1 AB	556971-3042	Stockholm	100		
Vacse Karlstad AB	556950-2221	Stockholm	100		
Vacse Tierp 1:117 AB	559058-7977	Stockholm	100		

Not 21 Fordringar hos och skulder till koncernföretag

BELOPP I TKR	2019	2018
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	3 235 466	2 934 499
Tillkommande poster	1 935 066	1 133 212
Avgående poster	-1 713 878	-832 245
Utgående balans	3 456 654	3 235 466

Inga avskrivningar, uppskrivningar eller nedskrivningar har skett under 2019 eller 2018.

Not 22 Händelser efter årets utgång

Under januari 2020 har Vacse upptagit ett lån om 400 mkr med en löptid om 10 år hos Nordiska Investeringsbanken.

Den 21 januari 2020 hölls en extra bolagsstämma där styrelseledamoten Anna Leth avgick och Fredrik Gunnard valdes som ny styrelseledamot.

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

Not 23 Vinstdisposition

ÅRSSTÄMMAN HAR ATT BEHANDLA		
Balanserade vinstmedel, kr		1 946 993 327
Årets resultat, kr		-1 182 983
Summa, kr		1 945 810 344
<i>Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:</i>		
Utdelning till aktieägare,		
70 kronor per aktie, kr		70 000 000
Överförs i ny räkning, kr		1 875 810 344
Summa, kr		1 945 810 344

Styrelsens underskrifter

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar, såvitt de känner till, att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisnings- sed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparla- mentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovis- ningen respektive koncernredovisningen ger en rätt visande bild av

moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsbe- rättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verk samhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 1 april 2020

Daniel Jönsson
Ordförande

Fredrik Linderborg
Verkställande Direktör

Magnus Jarlén
Styrelseledamot

Amir El Sayed
Styrelseledamot

Fredrik Gunnard
Styrelseledamot

Gustav Karner
Styrelseledamot

Per Erik Höglblom
Styrelseledamot

Niclas Lemne
Styrelseledamot

Frans Kempe
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 april 2020
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 2019 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 40–45. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 32–77 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2019 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 40–45. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

Grund för uttalanden

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

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

Särskilt betydelsefullt område

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden, och innefattar bland annat de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheterna redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december 2019 till 6.522 Mkr, motsvarande ca 97 % av koncernens totala tillgångar, och årets värdeförändringar till 179 Mkr, motsvarande ca 45 % av koncernens resultat före skatt. Samtliga fastigheters verkliga värde per 31 december 2019 har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare. Värderingarna är baserade på avkastningsbaserade kassaflödesmodeller vilket innebär att framtida kassaflöden prognosticeras. Fastigheternas direkt-avkastningskrav 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 54–59 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 2–31, 40–45 och 82–85. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Dessutom:

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Vacse AB (publ) för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verk-

samheten 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 40–45 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 årsredovisnings- 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 den 2019-05-15 och har varit bolagets revisor sedan 2018-05-15.

Stockholm den 1 april 2020

Grant Thornton Sweden AB

Mikael Östblom

Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt

Resultaträkning

BELOPP I TKR	2019	2018	2017	2016	2015
Hysesintäkter	368 688	339 786	334 177	338 659	336 067
Fastighetskostnader	-63 168	-54 132	-49 047	-45 688	-43 290
Driftöverskott	305 520	285 654	285 130	292 971	292 777
Central administration	-23 510	-22 722	-20 723	-24 572	-15 380
Räntenetto	-55 272	-144 541	-156 265	-157 252	-151 703
Förvaltningsresultat	226 737	118 391	108 142	111 147	125 694
- varav förvaltningsresultat exkl ränta på ägarlån	226 737	199 330	196 594	199 841	214 146
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	179 239	267 083	162 361	300 608	169 750
Värdeförändringar räntederivat	-10 670	-1 077	13 224	-22 647	32 747
Resultat före skatt	395 306	384 397	283 727	389 108	328 191
Skatt	-92 214	-66 239	-59 397	-61 064	-72 282
Årets resultat	303 092	318 158	224 330	328 044	255 909

Balansräkning

BELOPP I TKR	2019	2018	2017	2016	2015
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	6 521 904	5 942 975	5 257 033	5 343 688	5 024 888
Övriga materiella anläggningstillgångar	2 122	2 400	1 623	998	345
Nyttjanderätt, leasingavtal	3 261	—	—	—	—
Finansiella anläggningstillgångar	1 295	684	—	—	—
Kundfordringar	118	1 264	11 566	11 490	60 991
Övriga fordringar	53 545	30 856	27 194	9 397	2 548
Likvida medel	119 804	188 017	91 614	106 189	46 132
SUMMA TILLGÅNGAR	6 702 049	6 166 196	5 389 030	5 471 762	5 134 904
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	3 329 741	3 096 486	1 324 329	1 099 999	771 955
Uppskjutna skatteskulder	406 104	314 211	249 055	207 413	147 610
Övriga avsättningar	1 295	684	—	—	—
Skulder till aktieägare	—	—	1 454 000	1 454 000	1 454 000
Räntebärande skulder	2 773 750	2 604 020	2 137 599	2 444 179	2 517 008
Räntederivat	19 982	9 312	99 094	112 318	89 671
Leasingskuld	1 462	—	—	—	—
Leverantörsskulder	17 086	2 322	7 532	5 253	3 863
Övriga skulder	152 629	139 161	117 421	148 600	150 797
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 702 049	6 166 196	5 389 030	5 471 762	5 134 904

Nyckeltal

	2019	2018	2017	2016	2015
Förvärv av och investering i fastigheter, tkr	394 948	414 859	286 365	18 189	94 567
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade, tkr	179 240	267 083	116 436	300 608	169 750
Verkligt värde fastigheter, tkr	6 521 904	5 942 975	5 257 033	5 343 688	5 024 888
Genomsnittlig kontraktslängd, år	10,1	10,8	11,4	11,1	12,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100%	100%	100%	100%	100%
Överskottsgrad, %	83%	84%	85%	87%	87%
Fastighetsyta, tkvm	152	149	140	157	157
Belåningsgrad, %	41%	41%	39%	44%	49%
Andel säkerställd skuld, %	16%	12%	14%	14%	16%
Räntetäckningsgrad, ggr	5,1	4,1	3,9	3,9	4,4
Kapitalbindning, år	2,5	2,4	2,1	2,8	2,2
Räntebindning, år	4,5	3,1	4,3	4,5	3,6
Räntebärande skuld netto/EBITDA	9,4	9,2	7,7	8,7	8,9

Alternativa nyckeltal

Utöver finansiella mått enligt IFRS presenterar Vacse ytterligare finansiella mått och nyckeltal i årsredovisningen. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull komplementär 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 definieras enligt IFRS, samt avstämning av måtten. Vidare återfinns även definitioner av dessa mått på sidan 85.

Förvaltningsresultat exkl ränta på aktieägarlån

Resultat före skatt exklusive värdeförändringar och räntor på efterställda aktieägarlån. Räntor på aktieägarlån, vilka löstes i december 2018, exkluderas från förvaltningsresultatet då de löpte till år 2053 samt var efterställda all annan finansiering. Nyckeltalet mäter bolagets resultat från den löpande verksamheten.

FÖRVALTNINGSRESULTAT EXKL RÄNTA PÅ ÄGARLÅN, BELOPP I TKR	2019	2018
Resultat före skatt	395 306	384 397
Återläggning		
Värdeförändring fastighet	-179 240	-267 083
Värdeförändring derivat	10 670	1 077
Ränta på aktieägarlån	—	80 939
Förvaltningsresultat exkl ränta på ägarlån	226 737	199 330

Belåningsgrad

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

BELÅNINGSGRAD	2019-12-31	2018-12-31
Räntebärande skulder, långfristiga	2 416 250	1 823 520
Räntebärande skulder, kortfristiga	357 500	780 500
Likvida medel	-119 804	-188 017
Räntebärande skulder netto	2 653 946	2 416 003
Förvaltningsfastigheter	6 521 904	5 942 975
Belåningsgrad	41%	41%

Andel säkerställd skuld

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

ANDEL SÄKERSTÄLLD SKULD	2019-12-31	2018-12-31
Säkerställda banklån	1 073 750	731 250
Totala tillgångar	6 702 049	6 166 196
Andel säkerställd skuld	16%	12%

Räntebärande skuld netto/EBITDA

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

RÄNTEBÄRANDE SKULD NETTO/EBITDA	2019-12-31	2018-12-31
Räntebärande skulder, långfristiga	2 416 250	1 823 520
Räntebärande skulder, kortfristiga	357 500	780 500
Likvida medel	-119 804	-188 017
Räntebärande skulder netto	2 653 946	2 416 003
Driftöverskott	305 520	285 654
Centrala kostnader	-23 510	-22 722
EBITDA	282 009	262 932
Räntebärande skuld netto/EBITDA	9,4	9,2

Räntetäkningsgrad

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD	2019	2018
Driftöverskott	305 520	285 654
Centrala kostnader	-23 510	-22 722
Summa	282 009	262 932
Finansnetto, exkl ägarlån	-55 273	-63 602
Räntetäkningsgrad, ggr	5,1	4,1

Kapitalbindning

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

Räntebindning

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

	2019-12-31	2018-12-31
Kapitalbindning, år	2,5	2,4
Räntebindning, år	4,5	3,0

Definitioner

Andel säkerställd skuld

Säkerställd skuld i förhållande till koncernens redovisade totala tillgångar.

Belåningsgrad

Räntebärande nettoskulder i förhållande till fastigheternas verkliga värden.

Central administration

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

Driftöverskott

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

EBITDA

Driftöverskott med tillägg för centrala kostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Fastighetsyta

Total yta i kvadratmeter som är tillgänglig för uthyrning.

Förvaltningsresultat exkl ränta på ägarlån

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

Kapitalbindning

Genomsnittlig kvarvarande löptid på räntebärande skuld.

Räntebindning

Genomsnittlig räntebindningstid på räntebärande skuld inklusive derivat.

Räntebärande skuld

Räntebärande skuld exklusive efterställd skuld till aktieägare.

Räntebärande skuld netto

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

Räntekostnad aktieägare

Ränta på efterställd skuld till aktieägare.

Räntetäckningsgrad

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

Verkligt värde fastigheter

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

Överskottsgrad

Driftöverskottet i förhållande till totala hyresintäkter.

Adresser

Vacse AB (publ)

Organisationsnummer: 556788-5883
Styrelsen har sitt säte i Stockholm

Adress

Kungsgatan 26
111 35 Stockholm

Hemsida och e-postadress

www.vacse.se
info@vacse.se

Årsstämma

Vacse AB:s årsstämma hålls den 13 maj 2020 kl. 10.00 i bolagets lokaler på Kungsgatan 26 i Stockholm.

Kalendarium

2020-04-24	Delårsrapport kvartal 1, 2020
2020-07-10	Halvårsrapport, 2020
2020-10-23	Delårsrapport kvartal 3, 2020

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 1 april kl 12.00.



VACSE AB (publ)

Kungsgatan 26, 111 35 Stockholm

vacse.se | info@vacse.se