



# Innehållsförteckning

|  |    |
|--|----|
| Året i korthet   | 1  |
| Vd-ord   | 2  |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                          |    |
| Verksamheten   | 4  |
| Koncernens resultat och ställning                      | 5  |
| Risker, möjligheter och känslighetsanalys              | 8  |
| Ekonomisk översikt                                     | 11 |
| Tjugoettårsöversikt                                    | 12 |
| <b>Finansiella rapporter</b>                           |    |
| Rapport över totalresultat                             | 14 |
| Rapport över finansiell ställning                      | 15 |
| Rapport över förändringar i eget kapital               | 16 |
| Rapport över kassaflöden                               | 17 |
| Noter  | 18 |
| Styrelsens och verkställande direktörens underskrifter | 31 |
| Revisionsberättelse                                    | 32 |
| <b>Hållbarhetsredovisning</b>                          |    |
| GRI-rapportering                                       | 34 |
| GRI-index  | 39 |
| GRI-resultatindikatorer                                | 41 |
| Bestyrkanderapport och revisorns yttrande              | 45 |
| <b>Bolagsstyrning</b>                                  | 46 |
| Definitioner   | 50 |
| Adresser   | 51 |
| Rapporttillfällen 2019                                 | 51 |

Omslagsbilden är tagen från en av lägenheterna i brf Grisselmaren 2, Rindö Hamn. Utsikt mot den gamla kaserngården och brf Grisselmaren 1.

## Kort om Vasallen

### Affärsidé

Vasallen utvecklar och förädlar fastigheter till attraktiva förvärvsobjekt.

### Värdegrund

Mötet med Vasallen ska kännetecknas av engagemang, värdeskapande och hållbarhet.

### Utvecklingsbestånd

Vasallens fastighetsbestånd finns nu endast i Vaxholm. Beståndet uppgår till cirka 14 000 kvadratmeter lokalarea och cirka 30 hektar mark. Marken kan i framtiden användas till såväl bostäder som verksamheter. I stort sett all den utvecklingsbara marken är nu såld med senare tillträden.

### Historik

Vasallen bildades 1997 med uppdrag att omvandla nedlagda försvarsanläggningar. Sedan starten har bolaget arbetat med totalt 1 280 000 kvadratmeter lokalarea, varav 1 266 000 kvadratmeter nu är färdigutvecklade och sålda. Totalt har Vasallen investerat cirka 4 900 Mkr i sina fastigheter. Intäkterna från försäljningar uppgår till totalt cirka 6 900 Mkr och kvarvarande värde uppgår till 170 Mkr. 3 807 Mkr har delats ut till ägaren.

### Organisation

Vasallen har en liten, kundnära utvecklings- och förvaltningsorganisation på den orten där verksamhet bedrivs. På huvudkontoret i Örebro finns administrativa resurser. Vasallen har vid årets slut fyra anställda samt sysselsätter ett varierande antal konsulter beroende på vilka utvecklingsprojekt som är igång. Avvecklingen av bolagets verksamhet har skett successivt under ett antal år, och fortsätter. Vid slutet av 2019 kommer endast en anställd vara kvar.

---

Styrelsen och verkställande direktören för Vasallen AB (publ), org. nr. 556475-4793, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning samt hållbarhetsredovisning för verksamhetsåret 2018. Hållbarhetsredovisningen följer principerna i GRI G4, nivå "In Accordance Core" och utgör Vasallens hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen.

# Året i korthet

- Hyresintäkterna minskade till 5 (15) Mkr till följd av fastighetsförsäljningar
- Fastigheternas driftnetto uppgick till –11 (–9) Mkr
- Intäkter från projektutveckling ökade till 582 (193) Mkr, medan resultatet blev 0 (17) Mkr
- De orealiserade värdeförändringarna i fastighetsbeståndet uppgick till –5 (34) Mkr
- Resultat före skatt blev –26 (34) Mkr medan resultat efter skatt blev –17 (23) Mkr
- Investeringarna ökade till 231 (211) Mkr
- Lokalarean uppgick till 14 200 (38 400) kvadratmeter.

## EKONOMISKA DATA

| Mkr  | Jan–dec<br>2018 | Jan–dec<br>2017 |
|--|-----------------|-----------------|
| Hyresintäkter                              | 5               | 15              |
| Fastigheternas driftnetto                  | –11             | –9              |
| Intäkter projektutveckling                 | 582             | 193             |
| Resultat projektutveckling                 | 0               | 17              |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter | –5              | 34              |
| Resultat före skatt                        | –26             | 34              |
| Resultat efter skatt                       | –17             | 23              |
| Balansomslutning                           | 488             | 669             |
| Eget kapital                               | 409             | 551             |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten   | –70             | 75              |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten   | 351             | –1              |
| Marknadsvärde fastigheter                  | 170             | 520             |
| Uthyrningsgrad, %                          | 41              | 17              |
| Direktavkastning, %                        | –3              | –2              |
| Räntetäckningsgrad, ggr                    | 117,0           | 37,0            |
| Soliditet, %                               | 84              | 82              |

Definitioner se sidan 50

# Vd-ord

Årets resultat blev –17 Mkr på nedersta raden. Fastighetsförsäljningar gör att hyresintäkterna har minskat rejält, driftnettot blev negativt, –11 Mkr. En förklaring till detta är att de mest avkastande fastigheterna är sålda och de kvarvarande genererar relativt låga eller inga hyresintäkter.

2017 sålde vi den övervägande delen av Vasallens fastighetsinnehav. Tillträde till fastigheterna har delvis redan skett och kommer att fortsätta under 2019 och 2020. Under 2018 såldes Trygghetsboendet i Sollefteå, tre bostadsprojekt som färdigställdes under året samt hela det återstående fastighetsinnehavet i Strängnäs. Under året igångsattes det sista bostadsprojektet, brf Marketenteriet, på Rindö. I balansräkningen är fastigheterna upptagna till 170 (520) Mkr vilket är 38 (160) Mkr högre än anskaffningsvärdet. I stort sett alla fastigheter är sålda och endast en mindre del av värdet omfattas inte av något försäljningsavtal, ännu. Projektet Vasallen är nu definitivt inne i slutskedet.

Året har präglats av en stagnerande bostadsmarknad, men Vasallens projekt har sålt tillfredsställande och det finns i nuläget endast några få lägenheter samt radhus att sälja.

## Vaxholm

Under 2017 tecknades försäljningsavtal med Tornstaden AB samt Öckerö Maritime Center AB, ÖMC, gällande den övervägande delen av fastighetsinnehavet. Tornstaden har tillträtt delar av beståndet som omfattas av försäljningsavtalet och vi förväntar oss att samtliga resterande fastigheter ska tillträdas av köparna under 2019.

Under försommaren färdigställdes ombyggnaden av kasern 2 till 46 moderna bostadsrättslägenheter och brf Kapernaum kunde tillträda fastigheten. Senare

under hösten färdigställdes kasern 1 på samma sätt och brf Oxdjupet tillträdde fastigheten. Det finns några få lägenheter kvar till försäljning.

En stor satsning på infrastruktur påbörjades under 2017. Det är framför allt de östra delarna som nu omfattas av förbättringar av vägar och ledningar. Detta för att förbättra för de nya bostäder som nu produceras och kommer att produceras framöver. Även hamnen har genomgått en omfattande översyn. Infrastrukturarbetena har tagit något längre tid att färdigställa jämfört med ursprunglig plan men till sommaren räknar vi med att allt ska vara klart.

Marketenteriet har stått i stort sett oanvänt sedan Försvarmakten lämnade Rindö Hamn. Under tiden har vi funderat på vad vi ska göra med byggnaden. Så småningom växte det fram en idé om att göra tio lägenheter i olika storlekar med individuella planlösningar, några i två våningar. En dialog har förts med kommunen och under året erhöles bygglov. Projektet påbörjades strax innan årsskiftet och genomförs som en joint venture tillsammans med Åke Sundvall Byggnads AB. Planen är att lägenheterna ska stå klara för inflyttning till årsskiftet 2019/20. Det återstår ännu en del mark och byggnader att sälja och dialog har inletts med intressenter.

## Strängnäs

Under namnet Eldsundsviken har Vasallens fastighetsinnehav i Strängnäs under de senaste åren utvecklats till att bli ett nytt bostadsområde. Förutom bostäder ska här fortsatt finnas verksamheter. Samtidigt som vi har förädlad och förbättrat de befintliga byggnaderna på verkstadsområdet samt hyrt ut dessa har vi bedrivit planarbete i syfte att ta fram byggbar mark för

bostäder. Tanken var att sälja den detaljplanlagda marken till andra exploatörer och på så vis se till att utvecklingen fortskrider inom området. Under 2017 såldes den övervägande delen av fastighetsinnehavet i Strängnäs till Kilenkryss AB.

Vasallens uppdrag i Strängnäs kom därmed att begränsas till bostadsutveckling i de befintliga kasernerna som inte gick med i Kilenkryssets förvärv. Under 2016 påbörjades ombyggnaden av kasern 7 till 34 bostadsrättslägenheter i vad som blivit brf Eldsundsviken 1. Under sommaren tillträdde fastigheten och lägenhetsköparna kunde flytta in.

Tanken var att fortsätta bygga bostäder i kasern 5 och byggnad 12 men marknaden för bostadsrätter stagnerade och intresset för att teckna sig för en lägenhet minskade avsevärt. I det läget togs beslutet att istället avyttra och det blev Kilen Eldsundsviken AB som förvärvade fastigheten i avsikten att bygga hyresrätter. Bolaget har påbörjat produktionen. Återstående byggnader samt mindre markinnehav såldes också under året till olika köpare och därmed är Vasallens uppdrag i Strängnäs slutfört.

## Hållbarhet

Hållbarhet är ett nyckelord i de flesta verksamheter idag. Så även i Vasallen där vi inriktar vårt hållbarhetsarbete på tre nyckelområden: fastigheterna, kunderna samt personalen.

När det gäller fastigheterna så har vi fortsatt att finslipa energianvändningen och förbättra fastigheternas driftnetto. Som exempel kan nämnas att de kaserner som konverteras till bostäder får helt nya ventilations- och värmesystem med återvinningsaggregat. Eftersom byggnaderna säljs så snart de är klara så lämnar de inga eller endast små positiva avtryck i Vasal-

lens energistatistik. Vi har kunnat följa föreningarna som förvärvat byggnaderna och vet att energiförbrukningen förbättrats avsevärt jämfört med tidigare. Ombyggnaden och återanvändningen av de gamla byggnaderna blir också positivt för miljön.

En annan hållbarhetsaspekt är att de infrastrukturella satsningar som har gjorts och pågår är en återvinning och förbättring som ökar attraktiviteten och därmed också bidrar till att förlänga livslängden på de miljöer som byggdes upp för mer än ett sekel sedan.

Vi har tidigare genomfört årliga kunddialoger där alla hyresgäster tillfrågats om vad de tycker om Vasallen och vad som händer inom Vasallens områden. Detta har skett inom ramen för så kallade NKI-undersökningar (NKI = nöjd kund index). Under de år som undersökningarna genomfördes fick Vasallen höga betyg av hyresgästerna. Senaste undersökningen genomfördes 2016 och gav ett NKI-index om 85 vilket är mycket högt. Då så stor andel av fastigheterna sålts och det är relativt få hyresgäster kvar har vi beslutat att inte genomföra någon mer NKI-undersökning. Vi är mycket glada över de goda resultat vi uppnått genom åren och är övertygade att det har varit till hjälp för de företag som tagit över fastigheterna.

Samtliga anställda samlas två gånger per år för att avhandla aktuella gemensamma ämnen. Det är ett uppskattat inslag i det ordinarie arbetet och en viktig del för att skapa en känsla av samhörighet vilket i sin tur leder till trivsel och lagkänsla. Det är viktigt att personalen håller sig á-jour med utvecklingen inom sina respektive områden. Av det skälet uppmuntras till utbildning, det är bra för Vasallen och för den enskilde som på det sättet hål-

ler sig attraktiv på arbetsmarknaden. Fastighetsutveckling ska ske både med hänsyn till människor och miljö och jag tror att vi så här långt har klarat det utan några stora klavertramp.

Projektet Vasallen är nu inne i sitt slutskede, uppdraget från ägaren att utveckla fastigheterna på marknadens villkor för att slutligen sälja dem närmar sig därmed ett fullbordande.

Leif Rytter  
Verkställande direktör



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Byggandet av bostäder fortsätter och går nu in i en avslutande fas med Vasallens sista bostadsprojekt, brf Marketenteriet på Rindö. Byggarbetena pågår för fullt och det kommer att bli tio unika bostadsrättslägenheter i den före detta ”markan”. Inflyttningsberäkningar kan ske till årsskiftet 2019/20. Projektet genomförs som ett joint venture tillsammans med Åke Sundvall Byggnads AB. Tre stora bostadsprojekt blev klara under året, brf Eldsundsviken 1 i Strängnäs, brf Kapernaum samt brf Oxdjupet på Rindö. Totalt skapades 126 lägenheter i de tre kasernbyggnaderna. Glädjande nog finns endast ett fåtal lägenheter osålda i dessa bostadsprojekt. Marknaden har bromsat in rejält i Strängnäs och det var alldeles för få köpare som hade viljan att teckna förhandsavtal i kommande bostadsrättsprojekt. Under våren togs därför beslutet att inte påbörja produktionen av bostäder i kasern 5 och byggnad 12, vilket var tänkt att bli brf Eldsundsviken 2. Projektet bjöds därför ut på marknaden och det blev Kilen Eldsundsviken AB som förvärvade byggnaderna. Bolaget har påbörjat ombyggnad till hyresbostäder. Kilen Eldsundsviken tog också över det övriga utvecklingsområdet i Strängnäs av Vasallen under 2017. I slutet av 2018 såldes de sista kvarvarande fastighetstillgångarna i Strängnäs i form av en mindre bostadsbyggnad, planlagd mark för bostäder samt en mindre markareal som i framtiden är tänkt att disponeras för bostäder.

Det återstår endast några få byggnader samt några markavsnitt på

Rindö att sälja vilket vi hoppas kunna genomföra under 2019, i vart fall den övervägande delen. Vi väntar på att fastighetsbildningar ska bli klara, i vissa fall inväntar vi även att detaljplaner ska beslutas av kommunen samt vinna laga kraft.

Vasallen har ett åtagande att genomföra infrastrukturinvesteringar i form av vägar och ledningar inom Rindö Hamn. Tidigare har etapp 1 av detta genomförts och nu pågår etapp 2 som i huvudsak utspelar sig på den östra delen av kasernområdet inklusive hamnen. Projektet beräknas vara genomfört under våren 2019.

Under mars överläts en del av det planlagda markinnehavet vid hamnen till BRABO. Avtalet träffades redan under 2016 och innehöll två delar där del 1 överläts samma år. Denna del 2 medger byggandet av cirka 60 lägenheter. Del 1 som Vasallen delägt tillsammans med BRABO omfattar 24 bostadsrättslägenheter med bästa läge vid hamnen. Projektet avslutades under februari och köparna kunde flytta in i mars.

Trygghetsboendet med 44 hyreslägenheter på Hågesta i Sollefteå såldes till ett bolag inom Np3 koncernen under andra kvartalet. Ombyggnaden av kasernen färdigställdes i februari 2016.

Med de försäljningar som nu genomförts är Vasallens uppdrag nästintill klart. Det återstår visserligen en del byggnader och mark som ännu inte hittat köpare men det är värdemässigt en mindre del, cirka 20 procent, av koncernens nuvarande bestånd.

### Mål

Målen i Vasallen ska genomsyras av synsättet att hållbarhet och socialt ansvar är en viktig framgångsfaktor som bidrar till att skapa ekonomiskt värde, samtidigt som bolaget medverkar till ett hållbart samhälle.

### Mål för koncernen

- Avkastningen på det genomsnittliga egna kapitalet över en förädlingscykel ska motsvara riskfria räntan plus 4 procentenheter.
- Soliditeten ska vara minst 50 procent.
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 2.
- Vasallens hyresgäster ska vara mycket nöjda med Vasallen som hyresvärd. Detta indikeras genom att Vasallens resultat vid mätning av nöjd-kund-index (NKI) ska vara lägst 80.
- Medarbetarna ska trivas med sitt arbete och vara friska. Högre livsstilskompetens bidrar till bättre förutsättningar för att trivas och prestera på sin arbetsplats. Sjukfrånvaron ska inte överstiga 3 procent.
- Vasallen ska projektera, bygga samt förvalta anläggningar och byggnader med låg miljöpåverkan och god resurshushållning. Energiförbrukningen ska vara lägre än 100 kWh/kvadratmeter och år.

### Måluppfyllelse

- Avkastningen blev negativ för 2018 och för de senaste fem åren uppgår avkastningen i genomsnitt till 1,3 procent vilket understiger målet med 3,6 procentenheter. Att femårs målet inte uppnåtts förklaras i huvudsak av att resultaten 2016 och 2018 var negativa vilket de övriga årens resultat inte förmår överbrygga. Avkastningen för de senaste tio åren blir betydligt bättre, 4,4 procent, vilket ska jämföras med ett omräknat genomsnittsmål för samma period om

- 4,9 procent. Avkastningen för Vasallens samtliga verksamhetsår, totalt 21 år, blir i genomsnitt 6,6 procent. Ett omräknat genomsnittsmål för hela 21-årsperioden uppgår till 6,6 procent.
- Soliditeten uppgick till 84 procent vilket gör att målet uppfylls.
- Räntetäckningsgraden uppgick till 117 vilket gör att målet uppfylls.
- Eftersom Vasallen sålt de flesta fastigheter som hade hyresgäster och återstående underlag är för litet för att mäta så har ingen NKI-undersökning genomförts.
- Sjukfrånvaron uppgick till 1,7 procent vilket gör att målet uppfylls.
- Energiförbrukningen för 2018 uppgick till 100 (108) kWh, vilket är något lägre än föregående år. Målet på 100 kWh/kvm uppnåddes därmed. Då även förändringar under året skett avseende beståndets varma ytor, det vill säga för de ytor vi betalar förbrukningen, har jämförelsesiffrorna justerats för att uppnå jämförbarhet mellan åren. Samtliga byggnader som ska vara energideklarerade har deklarerats.

## Koncernens resultat och ställning

Hysesintäkterna har nu krympt ned till 5 (15) Mkr medan driftnettot blev -11 (-9) Mkr.

Den huvudsakliga orsaken till minskningen av hyresintäkter och driftnettot är försäljningen av fastighetsbeståndet i Strängnäs till Kilen Eldsundsviken AB. Driftnettot i det som såldes var jämförelsevis högt.

Intäkterna från projektutveckling ökade till 582 (193) Mkr. Intäkterna kommer till övervägande delen från försäljning av bostadsprojekt. Det realiserade resultatet från projektverksamheten uppgår till 0 (17) Mkr.

Vasallens fastighetsbestånd har internvärderats med bistånd av Svefa till 170 (520) Mkr. Värdeförändringen är till övervägande delen hänförlig till försäljningar av projekt som i viss mån vägs upp av fortsatta investeringar i pågående bostads- och infrastrukturprojekt.

De orealiserade värdeförändringarna uppgår sammanlagt till -5 (34) Mkr. Årets negativa värdeförändringar fördelar sig jämnt över de kvarvarande fastigheterna.

Direktavkastningskraven inom Vasallens kvarvarande bestånd i Vaxholm har bedömts ligga mellan 6,6-7,5 procent beroende på fastighetens läge, hyresgäst-

sammansättning samt kontraktportföljens längd.

Kommande byggrätters värde, som till största delen nu är sålda, har bedömts ligga i intervallet 1 000-7 000 kronor per kvadratmeter BTA.

Resultatet efter skatt uppgick till -17 (23) Mkr. Koncernens likvida medel uppgick till 246 (90) Mkr. Av den totala kreditramen om 50 (100) Mkr var 0 (0) Mkr utnyttjad.

### Vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition framgår av not 27.

### Kontraktportföljen

Vasallens kontraktportfölj uppgick till ett årligt hyresvärde om knappt 4 (6) Mkr fördelat på 87 (104) kontrakt. Den totala lokalarean uppgår till cirka 14 200 (38 400) kvadratmeter varav cirka 1 400 (22 900) kvadratmeter utgörs av byggnader som inte kan hyras ut utan omfattande ombyggnad, så kallade omställningsytor.

Minskningen av den totala lokalytan förklaras i huvudsak av försäljningar som genomförts under året, bland annat till Kilen Eldsundsviken samt att fyra bostadsprojekt avyttrats.

Omställningsytorna utgörs i huvudsak av kaserner som tidigare tjänstgjort som logement för värnpliktiga.

### Utvecklingsportfölj

I Vasallens fastighetsbestånd finns för närvarande två byggnader där det pågår omfattande anpassning till ny användning. I en av byggnaderna pågår ombyggnad till bostäder och i den andra byggnaden skapas ett nytt gym. Byggnaderna, samtliga på Rindö, omfattar totalt en möjlig BOA/LOA om cirka 1 400 kvadratmeter. Vid konvertering till bostäder och eller lokaler kommer arean sannolikt att förändras beroende på hur byggnaderna disponeras.

I stort sett all den utvecklingsbara marken är nu såld med tillträde under 2019 och 2020.

### Investeringar

Årets investeringar i byggnader och anläggningar uppgick till 231 (211) Mkr. Investeringarna fördelar sig i huvudsak på bostadsprojekten i Eldsundsviken och Rindö Hamn. Den nya infrastrukturen i form av ledningar och upprustning av vägar i Rindö Hamn utgör också en betydande del av investeringarna.

**Medarbetare**

Den 31 december var 4 (8) personer anställda i Vasallen varav 1 (3) kvinnor och 3 (5) män. I samband med de försäljningar som genomförts under året har fyra medarbetare lämnat Vasallen.

**Händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

**Moderbolag**

Moderbolagets omsättning uppgick till 1 (3) Mkr. Administrationskostnaderna, till övervägande delen personalkostnader, uppgick till 12 (12) Mkr. Moderbolagets likvida medel uppgick till 246 (77) Mkr. Nettoskuld till externa kreditgivare uppgick till 0 (0) Mkr.

**Ledande befattningshavare**

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare framgår av bolagsstyrningsrapporten, sidan 48. Likväl framgår hur tillsättande och entledigande av styrelseledamöter sker av bolagsstyrningsrapporten, sidan 47.

**Hållbarhetsrapport**

Enligt Årsredovisningslagen ska alla större företag från och med räkenskapsåret 2017 upprätta en hållbarhetsrapport. Vasallens hållbarhetsredovisning, sidorna 34–45, utgör denna hållbarhetsrapport.

| Ort          | Total volym byggrätter, kvm ca | varav sålda med senare tillträde, kvm ca |
|--------------|--------------------------------|--|
| Vaxholm      | 53 500                         | 42 500                                   |
| <b>Summa</b> | <b>53 500</b>                  | <b>42 500</b>                            |

Den totala volymen byggrätter är en teoretisk beräkning, den faktiska volymen bestäms när detaljplaner utformas för de olika delområdena. Den övervägande delen av marken ovan omfattas av tecknade försäljningsavtal med tillträde för köparna under 2018 och 2019. Vaxholm: Under första kvartalet 2018 tillträdde BRABO mark för etapp 2 vid hamnen vilket minskade byggrättsarean med cirka 5 500 kvm. Strängnäs: Under andra kvartalet tillträdde Sjögrävvarn AB mark vid Pingstkyrkan med en potential om cirka 2 500 kvm byggrättsarea och under tredje kvartalet tillträdde Lillskär AB och HMB Construction AB byggbar mark invid matsalen som är planerad för cirka 5 000 kvm bostäder.

| Ort          | Konverteringsbyggnader |              | varav sålda med senare tillträde |            |
|--------------|------------------------|--------------|----------------------------------|------------|
|              | Antal                  | BOA/LOA      | Antal                            | BOA/LOA    |
| Vaxholm      | 2                      | 1 400        | 1                                | 400        |
| <b>Summa</b> | <b>2</b>               | <b>1 400</b> | <b>1</b>                         | <b>400</b> |

**Vaxholm**

Brandstationen, ombyggnationen av cirka 1 000 kvm lokaler kommer att färdigställas under 2019. Grenadjären, den före detta överstebostaden och senare officersmässen cirka 400 kvm, är såld med tillträde under 2019.





*Höstlöven ger fin färg framför brf Grisselmaren 1,  
Rindö Hamn.*

## Risker, möjligheter och känslighetsanalys

**Utveckling och förädling av fastigheter innebär såväl möjligheter som risker. Genom sin verksamhet är koncernen exponerad för olika slags risker som kan få betydelse för framtida resultat och finansiell ställning. Ledningen är ansvarig för att risker beaktas vid styrningen av verksamheten och rapporterar riskhanteringen till styrelsen.**

### Marknadsbakgrund

Transaktionsvolymen på den svenska marknaden uppskattas till 155 miljarder kronor vilket är något högre jämfört med 2017. Antalet affärer har minskat och volymen drivs i större utsträckning av stora portfölj- och bolagsaffärer. Enligt Mikael Söderlundh, partner på Pangea, håller det starka intresset för nordiska fastigheter i sig.

Det fortsatt låga ränteläget gör fastigheter till ett attraktivt förvävsobjekt. Sveriges ekonomiska läge är fortsatt i huvudsak bra, det råder brist på arbetskraft framför allt kvalificerad sådan.

Den övervägande delen av riskerna är globala medan de inhemska till största delen utgörs av eventuella lagändringar.

### Operativa risker

#### Förvärv

Det finns både möjligheter och risker kopplade till förvärv. Risken vid förvärv är kopplad till finansieringskraven. Ett för stort innehav av utvecklingsfastigheter innebär ofta också en finansiell belastning till dess att försäljning kan genomföras. Några förvärv är inte längre aktuella.

#### Förädling

En risk är att Vasallen inte får igenom detaljplaner som tillåter en ekonomiskt bärkraftig utveckling. Det är också en risk när ett planarbete drar ut på tiden. Vasallens medarbetare lokalt har ett nära sam-

arbete och täta kontakter med berörda instanser.

Utveckling av byggrätter för i huvudsak bostäder har varit ett allt större inslag i koncernens utvecklingsarbete. Bostäder har skapats i Eldsundsviken, Strängnäs och i Rindö Hamn, Vaxholm. Lägen intill vatten, närhet till storstad eller citykärna har varit och är en stark faktor för framgång. Utvecklingsarbetet med bland annat planer fortgår men har minskat avsevärt i omfattning då det mesta är sålt och överlåtet på nya ägare. Under året har flera större bostadsprojekt färdigställts i såväl Strängnäs, i form av brf Eldsundsviken 1, som Vaxholm i form av brf Kapernaum och brf Oxdjupet. Vasallens sista bostadsprojekt, brf Marketenteriet, startades i slutet av året. Intresset från bostadsköpare att förvärva lägenheter har minskat jämfört med 2017 och avmattningen ser ut att fortsätta.

I och med att bostadsprojekten genomförts, och det endast finns ett fåtal osålda lägenheter, så har Vasallens riskexponering i bostadssegmentet minskat jämfört med tidigare. Osålda bostadsrättslägenheter vid färdigställandet ska enligt avtal förvärvas av Vasallen. De osålda lägenheterna/radhusen kan sedan hyras ut eller säljas i ett senare skede. Bostadsrättsföreningarna köper ombyggnationerna till fast pris vilket innebär att Vasallen påtar sig risken att kostnaderna överstiger de beräknade. Det är för närvarande endast tio lägenheter osålda i de tre bostadsprojekten som färdigställdes under 2018. Utöver detta finns det två osålda radhus i Ekbacken, Rindö Hamn. Entreprenaderna löper på enligt plan och projektkostnads kalkylerna ser ut att kunna hålla.

En risk i förädlingsarbetet är att efterfrågan på den aktuella hyresmarknaden är för svag för att fylla upp de vakanser som finns i beståndet. Detta kan innebära att Vasallen inte fyller de vakanta ytorna i tillräcklig omfattning eller tillräckligt snabbt

för att få ett positivt driftresultat i bolaget inom rimlig tid. Efter genomförda försäljningar, en hel del med framtida tillträden, består beståndet av få lokalytor i uthyrningsbart skick.

Vasallen arbetar med hyresavtal med olika löptider. För att kunna åta sig en investering krävs längre kontraktstid alternativt en godtagbar garanti från hyresgästen. Dessutom krävs en tydlig ansvarsfördelning mellan Vasallen och hyresgästen. Genomsnittslängden på hyresavtalen i portföljen är drygt ett år. Av det totala årshyresvärdet om cirka 4 (6) Mkr kommer hyresavtal till ett årshyresvärde om 1 (4) Mkr, cirka 33 (71) procent, att omförhandlas under innevarande och nästföljande år. En hyresförändring med 10 procent på de avtal som ska omförhandlas under de kommande två åren påverkar årshyran positivt eller negativt med cirka 0,2 (0,5) Mkr.

En risk kopplad till fastigheternas värde är eventuella miljöskulder som kan finnas i mark eller byggnader. Osäkerheter kring framtida kostnader för saneringar har en negativ påverkan på värdet. Vasallen arbetar systematiskt med att såväl inventera som sanera miljöskulder.

De fastigheter och anläggningar som idag är sålda har haft en gedigen dokumentation kring detta och för de kvarvarande anläggningarna är arbetet med dokumentationen långt framskridet. Målet är att all sanering kopplad till tidigare verksamhet ska vara slutförd vid försäljningen och att allt miljöskadligt inbyggt material ska vara dokumenterat och saneringskostnaden prissatt.

Värdeförändring på fastigheter står enskilt för en mycket stor resultatpåverkan. Eftersom värdeförändringen är orealiserad påverkas inte kassaflödet.

### Försäljning

Vasallens strategi har varit och är att sälja utvecklade fastigheter när bästa möjlighet uppstår. Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden uppgick till cirka 155 (150) miljarder under året.

Vasallen har sålt av större delen av sitt bestånd, en hel del med framtida tillträden, vilket medför att risken att inte kunna genomföra försäljningar har minskat avsevärt. I och med dessa försäljningar har också hyresintäkter sjunkit och driftnettot blivit negativt. I och med de goda resultaten i genomförda försäljningar har bolagets likviditet inte blivit så ansträngd som den annars hade kunnat bli.

Vikande marknadsvärden slår direkt mot bygrättsvärden vilket också är en risk som minskat avsevärt i takt med de omfattande försäljningarna.

### Finansiella risker

#### Finansieringsrisk

Vasallens finansiella strategi är avsedd att säkerställa att erforderliga kreditfaciliteter vid var tid finns tillgängliga för koncernen.

Kreditbehov definieras som summan av refinansiering och finansiering av Vasallens verksamhet under en viss period.

Finansieringsrisk definieras som:

- Kreditgivarna har svårt att infria sina utfästelser, eller
- Vasallens kreditvärdighet har försämrats till den grad att det uppstår svårigheter att erhålla finansiering.

Finansieringsrisken hanteras genom att via avtal säkerställa tillgänglighet till kreditfaciliteter med hänsyn taget till planerade investeringar och försäljningar.

Finansieringsrisken ska därutöver hanteras så att kreditbehovet kan tillgodoses även vid oväntade förseningar av planerade försäljningar.

#### Ränterisk

Ränterisken definieras som risken för att

ränteförändringar får en negativ påverkan på koncernens resultat och kassaflöde.

Räntederivat kan användas för att strukturera räntebindningstiden.

#### Likviditetsrisk

Koncernen är utsatt för risken att vid ett visst givet tillfälle inte ha tillräckligt med likvida medel (betalningsberedskap) för att kunna fullgöra sina åtaganden. Denna risk hanteras genom att en likviditetsreserv finns tillgänglig.

Överskottslikviditet inom koncernen ska i första hand användas för att återbetala externa lån. Likvida medel därutöver ska hållas som banktillgodohavanden eller placeras i likvida instrument.

Likviditetsreserven ska utgöras av likvida medel (banktillgodohavanden eller likvida instrument) och omedelbart tillgängliga kreditfaciliteter med en återstående löptid om minst sex månader. Likviditetsreserven ska vid var tid uppgå till minst 100 procent av kommande sex månaders kreditbehov.

#### Valutarisk

Valutarisk är risken för att växelkursförändringar ska ha en negativ påverkan på koncernens resultat eller kassaflöden.

Valutarisk får ej förekomma.

#### Motpartsrisk

Vasallen ska endast anlita motparter som bedöms vara välrenommerade och kunna fullgöra sina åtaganden. De banker och finansieringsinstitut som Vasallen samarbetar med ska ha lägst en lång rating A enligt Standard & Poor's eller motsvarande A2 hos Moody's.

### Känslighetsanalys per 2018-12-31

I analysen belyses den resultateffekt som uppkommer då respektive parameter schablonmässigt beräknas öka eller minska för-

utsatt att allt annat är oförändrat. De parametrar som har största påverkan på resultatet är förändringar i hyresintäkter, hyresbortfall på grund av vakanser, förändringar i fastigheternas driftkostnader, värdeförändringar samt finansiella kostnader.

#### Hyresintäkter

Årshyran för år 2018 uppgick till 5 (15) Mkr. 69 (81) procent av hyresintäkterna i koncernens bestånd kommer från uthyrning av kommersiella lokaler. Därtill kommer intäkter från uthyrning av bostäder, vilka genererade en årshyra på 2 (3) Mkr. Vasallens portfölj av tecknade hyreskontrakt har ett årshyresvärde om 4 (6) Mkr.

Av den totala hyresportföljen utgörs 19 (1) procent eller 1 (0) Mkr av offentliga hyresgäster. Kontraktspportföljens genomsnittliga bindningstid uppgår till cirka 1,5 (1,3) år.

#### Vakanser

Vid årsskiftet uppgick den ytmässiga vakansgraden till 59 (83) procent. Den ekonomiska vakansgraden är betydligt lägre då en stor del av de idag lediga ytorna är förrådslokaler och liknande. I vakansgraden ingår också ännu oförädlade lokaler som Brandstationen och Grenadjären i Vaxholm.

#### Fastighetskostnader

Fastigheternas drift- och underhållskostnader, fördelat på vägd total lokalarea, uppgår till 443 (301) kr/kvm. De relativt stora försäljningarna under 2017–2018 är en orsak till höjningen gentemot tidigare år. Driftkostnaderna kommer på grund av kommande försäljningar fortsätta att sjunka i kronor räknat samtidigt som kostnaden per kvadratmeter ökar då det blir allt färre ytor att fördela de fasta eller halvfasta driftkostnaderna på. Den enskilt största fastighetskostnaden är energi, vars andel var 22 (23) procent. Driftkostnader-

nas omfattning påverkas generellt av fastigheternas läge, grad av förädling, hyresgästsammansättning, modernitet och standard.

#### Fastighetsvärdet

Värdeförändringar på fastigheter är en post som ofta kan ge kraftig påverkan på resultatet. De orealiserade värdeförändringarna har dock ingen effekt på kassaflödet. Vasallens kontraktsporfölj har efter årets försäljningar åter en högre andel offentliga hyresgäster, vilket minskar risken för värdeförändringar inom avkastningsbeståndet. Markinnehavet som ska förädlas till byggrätter samt innehavet av byggnader som ska konverteras

har ett mer volatilt värde kopplat till förändringar i konjunkturen och fastighetsmarknaden, vilket ökar risken för värdeförändring.

#### Räntekostnader

Vasallen har som mål att ha en soliditet som överstiger 50 procent i genomsnitt under en femårsperiod. Vid årsskiftet var soliditeten 84 (82) procent vilket medför att känsligheten för ränteförändringar är och har varit relativt liten. Räntekostnaden under 2018 uppgick till 1 (1) Mkr. Skulden till kreditgivare uppgick till 0 (0) Mkr. Under året hade Vasallen en skuld under 0 (0) dagar.

#### Känslighetsanalys

| Förändring med 1 % | Resultateffekt före skatt, Mkr |
|--------------------|--------------------------------|
| Hysesintäkter      | +/-0,1                         |
| Vakanser           | +/-0,1                         |
| Driftkostnader     | +/- 0,2                        |
| Värdeförändring    | +/-1,7                         |
| Räntekostnader     | +/-0,1                         |

## Ekonomisk översikt

| Mkr  | Rindö Hamn, Vaxholm | Modertbolaget | Övriga koncernbolag | Under året sålda bolag | Elimineringar och justeringar för IFRS | Koncernen enl. IFRS |
|--|---------------------|---------------|---------------------|------------------------|--|---------------------|
| Hysesintäkter                                  | 3,6                 | 0             | 0                   | 1,6                    | 0                                      | 5                   |
| Nettoomsättning <sup>1)</sup>                  | 5,1                 | 0,7           | 0                   | 1,6                    | -0,7                                   | 7                   |
| Fastighetskostnader                            | -12,6               | 0             | -5,2                | -0,7                   | 0,7                                    | -18                 |
| Fastigheternas driftnetto                      | -7,5                | 0,7           | -5,2                | 0,9                    | 0                                      | -11                 |
| Realiserade värdeförändringar fastigheter      | 27,2                | 0             | 117,5               | 0                      | -139                                   | 6                   |
| Direkta kostnader entreprenader                | -3,7                | 0             | -10,1               | 0                      | 7,8                                    | -6                  |
| Av- och nedskrivningar fastigheter             | -4,6                | 0             | 0                   | -8,2                   | 12,8                                   | 0                   |
| Resultat från andelar i joint ventures         | 0                   | 0             | 0                   | 0                      | 2                                      | 2                   |
| Administrationskostnader                       | 0                   | -11,9         | 0                   | 0                      | 0                                      | -12                 |
| Finansnetto                                    | -0,8                | 115,3         | 16,9                | -0,4                   | -131,1                                 | 0                   |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter     | 0                   | 0             | 0                   | 0                      | -5                                     | -5                  |
| Bokslutsdispositioner                          | -13,6               | 22,9          | -9,5                | 0                      | 0,3                                    | 0                   |
| Resultat före skatt                            | -3                  | 127           | 109,6               | -7,7                   | -252,2                                 | -26                 |
| Skatt på årets resultat                        | 0                   | -18,8         | 0                   | 0                      | 28                                     | 9                   |
| Årets resultat                                 | -3                  | 108,2         | 109,6               | -7,7                   | -224,2                                 | -17                 |
| Bokfört värde materiella anläggningstillgångar | 101,9               | 0             | 1,4                 |                        | 68                                     | 171                 |
| Justerat eget kapital                          | 31,1                | 239,5         | 424,7               |                        | -283,2                                 | 412                 |
| Balansomslutning                               | 139,3               | 570,8         | 543,1               |                        | -762,7                                 | 491                 |
| Beslutade ännu ej genomförda investeringar     | 59,5                |               |                     |                        |  | 59,5                |
| Uthyrningsgrad, %                              | 41                  |               |                     |                        |  | 41                  |
| Överskottsgrad, %                              | neg                 |               | neg                 | 56                     |  | -220                |
| Direktavkastning, %                            | neg                 |               | neg                 |                        |  | -3                  |
| Räntabilitet på eget kapital, %                | neg                 | 44            | 26                  |                        |  | -4                  |
| Soliditet, %                                   | 22                  | 42            | 78                  |                        |  | 84                  |
| Medeltal anställda                             | 2                   | 4             | 1                   |                        |  | 7                   |

<sup>1)</sup> I nettoomsättningen ingår även övriga intäkter, till exempel arrende.

## Tjugoettårsöversikt

| Mkr   | Redovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) |      |      |      |       |      |      |       |       |       |
|---|---|------|------|------|-------|------|------|-------|-------|-------|
|   | 2018  | 2017 | 2016 | 2015 | 2014  | 2013 | 2012 | 2011  | 2010  | 2009  |
| <b>Resultaträkning</b>                                      |   |      |      |      |       |      |      |       |       |       |
| Nettoomsättning   | 7   | 17   | 32   | 47   | 63    | 79   | 97   | 131   | 231   | 232   |
| varav hyresintäkter   | 5   | 15   | 31   | 46   | 61    | 77   | 95   | 127   | 220   | 217   |
| Driftnetto fastigheter                                      | -11   | -9   | 2    | 4    | 20    | 31   | 34   | 42    | 97    | 77    |
| Resultat projektutveckling (fr o m år 2004)                 | 0   | 17   | -15  | -1   | 38    | 5    | 4    | 14    | 9     | 4     |
| Resultat från andelar i joint ventures                      | 2   | 5    | -2   | 2    | 0     | -1   | 0    | 0     | -     | -     |
| Av- och nedskrivningar fastigheter (t o m år 2003)          | -   | -    | -    | -    | -     | -    | -    | -     | -     | -     |
| Utvecklings- och administrationskostnader                   | -12   | -12  | -16  | -15  | -14   | -18  | -32  | -35   | -34   | -38   |
| Realisationsvinst (t o m år 2003)                           | -   | -    | -    | -    | -     | -    | -    | -     | -     | -     |
| Finansnetto   | 0   | -1   | -1   | -1   | 1     | 1    | -9   | -8    | -19   | -17   |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter (fr o m år 2004) | -5  | 34   | 9    | 24   | 31    | 47   | 17   | -150  | 407   | -73   |
| Resultat före skatt   | -26   | 34   | -23  | 13   | 76    | 65   | 14   | -137  | 460   | -47   |
| Skatt på årets resultat                                     | 9   | -11  | 10   | 6    | 17    | -12  | 42   | 49    | 12    | 21    |
| Årets resultat  | -17   | 23   | -13  | 19   | 93    | 53   | 56   | -88   | 472   | -26   |
| <b>Balansräkning</b>  |   |      |      |      |       |      |      |       |       |       |
| Anläggningstillgångar                                       | 193   | 541  | 470  | 625  | 639   | 845  | 753  | 1 222 | 1 420 | 2 242 |
| Omsättningstillgångar                                       | 295   | 128  | 120  | 73   | 382   | 154  | 204  | 164   | 887   | 73    |
| Eget kapital  | 409   | 551  | 528  | 626  | 907   | 914  | 891  | 835   | 1 673 | 1 201 |
| Avsättningar  | -   | -    | -    | -    | -     | -    | -    | -     | -     | -     |
| Långfristiga skulder  | 1   | 10   | 0    | 9    | 15    | 32   | 20   | 79    | 129   | 132   |
| Kortfristiga skulder  | 78  | 108  | 62   | 63   | 99    | 53   | 46   | 472   | 505   | 982   |
| Balansomslutning  | 488   | 669  | 590  | 698  | 1 021 | 999  | 957  | 1 386 | 2 307 | 2 315 |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                                    |   |      |      |      |       |      |      |       |       |       |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                    | -70   | 75   | -83  | -43  | 19    | 23   | -38  | 22    | 9     | 65    |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                    | 351   | -1   | 151  | 40   | 295   | -40  | 487  | 35    | 1 215 | -598  |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                   | -125  | -    | -85  | -300 | -100  | -30  | -400 | -750  | -413  | 536   |
| Årets kassaflöde  | 156   | 74   | -17  | -303 | 214   | -47  | 49   | -693  | 811   | 3     |
| <b>Finansiella nyckeltal</b>                                |   |      |      |      |       |      |      |       |       |       |
| Överskottsgrad, %   | -220  | -60  | 6    | 9    | 33    | 40   | 36   | 33    | 44    | 35    |
| Direktavkastning, %   | -3  | -2   | 0    | 1    | 3     | 4    | 3    | 3     | 5     | 4     |
| Räntabilitet på eget kapital, %                             | -4  | 4    | -2   | 2    | 10    | 6    | 6    | -7    | 33    | -2    |
| Räntabilitet på sysselsatt kapital, %                       | -5  | 6    | -4   | 2    | 9     | 7    | 3    | -7    | 24    | -2    |
| Vinstmarginal, %  | -243  | 135  | -41  | 40   | 148   | 67   | 58   | -67   | 204   | -11   |
| Räntetäckningsgrad, ggr (fr o m år 2004)                    | 117   | 37   | 13   | 9    | 80,5  | 29   | 15,8 | 5,7   | 18,3  | 2,8   |
| Soliditet, %  | 84  | 82   | 89   | 90   | 89    | 91   | 93   | 60    | 73    | 52    |
| <b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>                       |   |      |      |      |       |      |      |       |       |       |
| Lokalarea, tusen kvm  | 14  | 38   | 75   | 193  | 195   | 223  | 230  | 379   | 441   | 597   |
| Kontrakterad lokalarea, tusen kvm                           | 6   | 6    | 30   | 103  | 91    | 121  | 126  | 185   | 185   | 311   |
| Kontrakterad årshyra  | 4   | 6    | 17   | 55   | 43    | 76   | 77   | 124   | 121   | 247   |
| Uthyrningsgrad, %   | 41  | 17   | 40   | 53   | 47    | 54   | 54   | 49    | 42    | 52    |
| Fastighetsförvärv <sup>1)</sup>                             | -   | -    | -    | -    | -     | -    | -    | 9     | -     | -     |
| Investeringar i fastigheterna exkl förvärv                  | 231   | 211  | 140  | 151  | 165   | 56   | 166  | 282   | 213   | 427   |
| Fastighetsförsäljning                                       | 582   | 193  | 306  | 191  | 460   | 22   | 653  | 333   | 1 432 | 20    |
| Realisationsvinst (t o m år 2003)                           | -   | -    | -    | -    | -     | -    | -    | -     | -     | -     |
| Värdeförändringar fastigheter (fr o m år 2004)              | 1   | 66   | -3   | 24   | 70    | 54   | 25   | -143  | 416   | -70   |
| Medelantal anställda  | 7   | 11   | 15   | 19   | 18    | 17   | 27   | 42    | 55    | 60    |

| Redovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) |       |       |       |       |       |       |       |       |       |                   |  |   |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------------------|--|---|
| 2008  | 2007  | 2006  | 2005  | 2004  | 2003  | 2002  | 2001  | 2000  | 1999  | 1998              |  | Mkr   |
| <b>Resultaträkning</b>  |       |       |       |       |       |       |       |       |       |                   |  |   |
| 183   | 162   | 170   | 147   | 260   | 344   | 294   | 214   | 74    | 61    | 93                |  | Nettoomsättning   |
| 181   | 159   | 169   | 142   | 255   | 339   | 289   | 213   | 73    | 60    | 91                |  | varav hyresintäkter   |
| 21  | 8     | 32    | 32    | 117   | 143   | 112   | 101   | 18    | 21    | 38                |  | Driftnetto fastigheter                                      |
| 12  | 63    | 11    | 6     | 5     | -     | -     | -     | -     | -     | -                 |  | Resultat projektutveckling (fr o m år 2004)                 |
| -   | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -                 |  | Resultat från andelar i joint ventures                      |
| -   | -     | -     | -     | -     | -56   | -45   | -21   | -8    | -7    | -5                |  | Av- och nedskrivningar fastigheter (t o m år 2003)          |
| -45   | -52   | -58   | -57   | -54   | -53   | -50   | -72   | -47   | -39   | -30               |  | Utvecklings- och administrationskostnader                   |
| -   | -     | -     | -     | -     | 57    | 9     | 3     | -1    | 1     | -                 |  | Realisationsvinst (t o m år 2003)                           |
| -13   | 11    | 28    | 30    | 4     | 14    | 23    | 23    | 70    | 42    | 296               |  | Finansnetto   |
| -116  | 129   | 291   | 67    | -23   | -     | -     | -     | -     | -     | -                 |  | Orealiserade värdeförändringar fastigheter (fr o m år 2004) |
| -141  | 159   | 304   | 78    | 49    | 105   | 49    | 34    | 32    | 18    | 299               |  | Resultat före skatt   |
| 26  | -25   | -68   | -5    | 47    | -30   | -20   | -3    | -16   | -5    | 251               |  | Skatt på årets resultat                                     |
| -115  | 134   | 236   | 73    | 96    | 75    | 29    | 31    | 16    | 13    | 550               |  | Årets resultat  |
| <b>Balansräkning</b>  |       |       |       |       |       |       |       |       |       |                   |  |   |
| 1 677   | 1 403 | 1 052 | 879   | 994   | 1 979 | 1 843 | 1 457 | 857   | 544   | 719               |  | Anläggningstillgångar                                       |
| 96  | 204   | 773   | 1 495 | 1 462 | 200   | 591   | 970   | 1 459 | 1 757 | 1 465             |  | Omsättningstillgångar                                       |
| 1 021   | 1 203 | 1 540 | 2 080 | 2 103 | 1 787 | 2 229 | 2 213 | 2 192 | 2 179 | 1 986             |  | Eget kapital  |
| -   | -     | -     | -     | -     | 24    | 15    | 9     | 6     | 2     | 1                 |  | Avsättningar  |
| 126   | 152   | 121   | 78    | 68    | -     | -     | -     | -     | 69    | 77                |  | Långfristiga skulder  |
| 626   | 252   | 164   | 216   | 285   | 368   | 190   | 205   | 118   | 51    | 120               |  | Kortfristiga skulder  |
| 1 773   | 1 607 | 1 825 | 2 374 | 2 456 | 2 179 | 2 434 | 2 427 | 2 316 | 2 301 | 2 184             |  | Balansomslutning  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>  |       |       |       |       |       |       |       |       |       |                   |  |   |
| 30  | -46   | 118   | 147   | 1147  | 95    | 64    | 1346  | 415   | -281  | 569               |  | Kassaflöde från den löpande verksamheten                    |
| -391  | 232   | 710   | -169  | -675  | -136  | -424  | -660  | -310  | 74    | 224               |  | Kassaflöde från investeringsverksamheten                    |
| 336   | -406  | -776  | -96   | -208  | -347  | -13   | -8    | -76   | 192   | -684              |  | Kassaflöde från finansieringsverksamheten                   |
| -25   | -220  | 52    | -118  | 2     | -388  | -373  | 678   | 29    | -15   | 109               |  | Årets kassaflöde  |
| <b>Finansiella nyckeltal</b>  |       |       |       |       |       |       |       |       |       |                   |  |   |
| 12  | 5     | 19    | 23    | 46    | 42    | 39    | 37    | 8     | 18    | 42                |  | Överskottsgrad, %   |
| 1   | 1     | 3     | 4     | 7     | 7     | 7     | 7     | 1     | 3     | 14                |  | Direktavkastning, %   |
| -10   | 10    | 13    | 4     | 5     | 4     | 1     | 1     | 1     | 1     | 28                |  | Räntabilitet på eget kapital, %                             |
| -9  | 11    | 17    | 3     | 2     | 5     | 2     | 3     | 2     | 1     | 3                 |  | Räntabilitet på sysselsatt kapital, %                       |
| -63   | 83    | 139   | 50    | 37    | 22    | 10    | 14    | 22    | 21    | 591               |  | Vinstmarginal, %  |
| -0,6  | 49    | 40,5  | 73,8  | 15    | -     | -     | -     | -     | -     | -                 |  | Räntetäckningsgrad, ggr (fr o m år 2004)                    |
| 58  | 75    | 84    | 88    | 86    | 82    | 92    | 91    | 95    | 95    | 91                |  | Soliditet, %  |
| <b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>                                 |       |       |       |       |       |       |       |       |       |                   |  |   |
| 573   | 602   | 646   | 744   | 580   | 799   | 831   | 684   | 440   | 350   | 333               |  | Lokalarea, tusen kvm  |
| 304   | 343   | 319   | 537   | 269   | 520   | 544   | 420   | 279   | 206   | 123               |  | Kontrakterad lokalarea, tusen kvm                           |
| 231   | 225   | 205   | 196   | 146   | 349   | 365   | 268   | 199   | 134   | 42                |  | Kontrakterad årshyra  |
| 54  | 57    | 50    | 73    | 47    | 65    | 66    | 62    | 64    | 60    | 37                |  | Uthyrningsgrad, %   |
| -   | -     | 7     | 185   | -     | -     | 57    | 102   | 59    | -     | 147 <sup>1)</sup> |  | Fastighetsförvärv <sup>1)</sup>                             |
| 421   | 303   | 163   | 57    | 163   | 211   | 379   | 526   | 415   | 128   | 181               |  | Investeringar i fastigheterna exkl förvärv                  |
| 17  | 160   | 269   | 461   | 1 693 | 96    | 16    | 4     | -     | -     | -                 |  | Fastighetsförsäljning                                       |
| -   | -     | -     | -     | -     | 57    | 9     | 3     | -1    | 1     | -                 |  | Realisationsvinst (t o m år 2003)                           |
| -112  | 185   | 299   | 67    | -23   | -     | -     | -     | -     | -     | -                 |  | Värdeförändringar fastigheter (fr o m år 2004)              |
| 62  | 69    | 72    | 82    | 87    | 88    | 80    | 66    | 43    | 38    | 34                |  | Medelantal anställda  |

<sup>1)</sup> Fastighetsförvärvet 1998 gjordes egentligen under det sista kvartalet 1997.

# Finansiella rapporter

## Koncernens rapport över totalresultat

| Mkr   | Not     | 2018       | 2017      |
|---|---------|------------|-----------|
| Hysesintäkter   |         | 5          | 15        |
| Övriga intäkter                                       |         | 2          | 2         |
| <b>Nettoomsättning</b>                                | 5       | <b>7</b>   | <b>17</b> |
| Fastighetskostnader                                   | 5,6,7,8 | -18        | -26       |
| <b>Fastigheternas driftnetto</b>                      | 5       | <b>-11</b> | <b>-9</b> |
| <b>Projektutveckling</b>                              |         |            |           |
| Försäljningsintäkter                                  |         | 582        | 193       |
| Bokfört värde   |         |            |           |
| Anskaffningsvärde                                     |         | -437       | -120      |
| Realiserade värdeförändringar                         |         | -139       | -41       |
| Intäkter entreprenader                                | 9       | 0          | 0         |
| Direkta kostnader entreprenader                       | 9       | -6         | -15       |
| <b>Resultat projektutveckling</b>                     |         | <b>0</b>   | <b>17</b> |
| Resultat från andelar i joint ventures                |         | 2          | 5         |
| Administrationskostnader                              | 10,11   | -12        | -12       |
| <b>Finansnetto</b>                                    | 12      |            |           |
| Finansiella intäkter                                  |         | 1          | 0         |
| Finansiella kostnader                                 |         | -1         | -1        |
| <b>Summa finansnetto</b>                              |         | <b>0</b>   | <b>-1</b> |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter            | 13      | -5         | 34        |
| <b>Resultat före skatt</b>                            |         | <b>-26</b> | <b>34</b> |
| Skatt på årets resultat                               | 14      | 9          | -11       |
| <b>Årets resultat</b>                                 |         | <b>-17</b> | <b>23</b> |
| <i>Övrigt totalresultat</i>                           |         | -          | -         |
| <b>Årets totalresultat</b>                            |         | <b>-17</b> | <b>23</b> |
| varav hänförligt till moderbolagets aktieägare (100%) |         | -17        | 23        |
| Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr     | 15      | -170       | 230       |
| Föreslagen utdelning per aktie, kr                    |         | 1 500      | 1 250     |
| Total föreslagen utdelning                            |         | 150        | 125       |

## Moderbolagets resultaträkning

| Mkr  | Not      | 2018       | 2017       |
|--|----------|------------|------------|
| Fakturerade tjänster                                 |          | 1          | 3          |
| <b>Nettoomsättning</b>                               |          | <b>1</b>   | <b>3</b>   |
| Administrationskostnader                             | 7,8,9,11 | -12        | -12        |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |          | <b>-11</b> | <b>-9</b>  |
| <b>Resultat från finansiella investeringar</b>       |          |            |            |
| Finansiella intäkter                                 | 12       | 126        | 5          |
| Finansiella kostnader                                | 12       | -11        | -13        |
| <b>Summa resultat från finansiella investeringar</b> |          | <b>115</b> | <b>-8</b>  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |          | <b>104</b> | <b>-17</b> |
| Bokslutsdispositioner                                | 16       | 23         | -17        |
| Skatt på årets resultat                              | 14       | -19        | -11        |
| <b>Årets resultat</b>                                |          | <b>108</b> | <b>-45</b> |
| <b>Moderbolagets rapport över totalresultat</b>      |          |            |            |
| <b>Årets resultat</b>                                |          | <b>108</b> | <b>-45</b> |
| <i>Övrigt totalresultat</i>                          |          | -          | -          |
| <b>Årets totalresultat</b>                           |          | <b>108</b> | <b>-45</b> |



## Koncernens rapport över finansiell ställning

| Mkr  | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-----|------------|------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>  |     |            |            |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                       |     |            |            |
| Förvaltningsfastigheter  | 13  | 170        | 520        |
| Inventarier  | 17  | 1          | 1          |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                      |     | <b>171</b> | <b>521</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                           |     |            |            |
| Andelar i joint ventures   | 18  | 7          | 5          |
| Andra långfristiga fordringar                                      |     | 15         | 15         |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>                     |     | <b>22</b>  | <b>20</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                 |     | <b>193</b> | <b>541</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                       |     |            |            |
| Kund- och hyresfordringar  |     | 7          | 13         |
| Övriga fordringar  |     | 41         | 23         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                       |     | 1          | 2          |
| Likvida medel  | 19  | 246        | 90         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                 |     | <b>295</b> | <b>128</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  |     | <b>488</b> | <b>669</b> |
| <b>EGET KAPITAL</b>  |     |            |            |
| Aktiekapital   | 20  | 10         | 10         |
| Övrigt tillskjutet kapital   |     | 2          | 2          |
| Balanserad vinst   |     | 397        | 539        |
| <b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b> |     | <b>409</b> | <b>551</b> |
| <b>SKULDER</b>   |     |            |            |
| <b>Långfristiga skulder</b>  |     |            |            |
| Uppskjuten skatteskuld   | 14  | 1          | 10         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                                  |     | <b>1</b>   | <b>10</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>  |     |            |            |
| Förskott från kunder   |     | –          | 13         |
| Leverantörsskulder   |     | 10         | 45         |
| Övriga skulder   |     | 58         | 21         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                       | 21  | 10         | 29         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                                  |     | <b>78</b>  | <b>108</b> |
| <b>Summa skulder</b>   |     | <b>79</b>  | <b>118</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                              |     | <b>488</b> | <b>669</b> |

## Moderbolagets balansräkning

| Mkr  | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-----|------------|------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |     |            |            |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |            |            |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |     |            |            |
| Andelar i koncernbolag                         | 22  | 296        | 293        |
| Uppskjutna skattefordringar                    |     | 6          | 25         |
| Andra långfristiga fordringar                  |     | 15         | –          |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>317</b> | <b>318</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>317</b> | <b>318</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |            |            |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |     |            |            |
| Övriga fordringar                              |     | 8          | 8          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>8</b>   | <b>8</b>   |
| Kassa och bank                                 | 19  | 246        | 77         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>254</b> | <b>85</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>571</b> | <b>403</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |     |            |            |
| <b>Eget kapital</b>                            |     |            |            |
| <i>Bundet eget kapital</i>                     |     |            |            |
| Aktiekapital                                   |     | 10         | 10         |
| Reservfond                                     |     | 2          | 2          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |     | <b>12</b>  | <b>12</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                      |     |            |            |
| Balanserad vinst                               |     | 119        | 289        |
| Årets resultat                                 |     | 108        | –45        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |     | <b>227</b> | <b>244</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                      |     | <b>239</b> | <b>256</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                    |     |            |            |
| Leverantörsskulder                             |     | 1          | –          |
| Skulder till dotterbolag                       |     | 329        | 145        |
| Övriga skulder                                 |     | 1          | 0          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | 21  | 1          | 2          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |     | <b>332</b> | <b>147</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |     | <b>571</b> | <b>403</b> |

## Rapport över förändringar i eget kapital

### Koncernen

| Mkr   | Hänförligt till moderbolagets aktieägare |                            |                  | Summa eget kapital |
|---|--|----------------------------|------------------|--------------------|
|   | Aktiekapital                             | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserad vinst |                    |
| <b>Ingående balans per 1 januari 2017</b>   | <b>10</b>                                | <b>2</b>                   | <b>516</b>       | <b>528</b>         |
| Utdelning avseende 2016                     |  |                            | 0                | 0                  |
| Årets resultat                              |  |                            | 23               | 23                 |
| Övrigt totalresultat                        |  |                            | 0                | 0                  |
| <b>Utgående balans per 31 december 2017</b> | <b>10</b>                                | <b>2</b>                   | <b>539</b>       | <b>551</b>         |
| <b>Ingående balans per 1 januari 2018</b>   | <b>10</b>                                | <b>2</b>                   | <b>539</b>       | <b>551</b>         |
| Utdelning avseende 2017                     |  |                            | -125             | -125               |
| Årets resultat                              |  |                            | -17              | -17                |
| Övrigt totalresultat                        |  |                            | 0                | 0                  |
| <b>Utgående balans per 31 december 2018</b> | <b>10</b>                                | <b>2</b>                   | <b>397</b>       | <b>409</b>         |

### Moderbolaget

| Mkr   | Bundet eget kapital |            |                    | Summa eget kapital |
|---|---------------------|------------|--------------------|--------------------|
|   | Aktiekapital        | Reservfond | Fritt eget kapital |                    |
| <b>Ingående balans per 1 januari 2017</b>   | <b>10</b>           | <b>2</b>   | <b>289</b>         | <b>301</b>         |
| Utdelning avseende 2016                     |                     |            | 0                  | 0                  |
| Årets resultat                              |                     |            | -45                | -45                |
| Övrigt totalresultat                        |                     |            | 0                  | 0                  |
| <b>Utgående balans per 31 december 2017</b> | <b>10</b>           | <b>2</b>   | <b>244</b>         | <b>256</b>         |
| <b>Ingående balans per 1 januari 2018</b>   | <b>10</b>           | <b>2</b>   | <b>244</b>         | <b>256</b>         |
| Utdelning avseende 2017                     |                     |            | -125               | -125               |
| Årets resultat                              |                     |            | 108                | 108                |
| Övrigt totalresultat                        |                     |            | 0                  | 0                  |
| <b>Utgående balans per 31 december 2017</b> | <b>10</b>           | <b>2</b>   | <b>227</b>         | <b>239</b>         |

# Rapport över kassaflöden

| Mkr  | Not | Koncernen   |            | Moderbolaget |            |
|--|-----|-------------|------------|--------------|------------|
|  |     | 2018        | 2017       | 2018         | 2017       |
| <b>Den löpande verksamheten</b>                  |     |             |            |              |            |
| Resultat före skatt                              |     | -26         | 34         | 127          | -34        |
| Ej likviditetspåverkande poster                  |     |             |            |              |            |
| Avskrivningar                                    |     | -           | -          | 0            | 0          |
| Värdeförändringar                                | 23  | -1          | -66        | -            | -          |
| Andelar i joint ventures                         |     | -2          | -5         | -            | -          |
|  |     | <b>-29</b>  | <b>-37</b> | <b>127</b>   | <b>-34</b> |
| Ökning/minskning kund- och hyresfordringar       |     | 6           | -7         | -            | -          |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar  |     | -17         | 73         | 0            | 79         |
| Ökning/minskning leverantörsskulder              |     | -35         | 22         | 1            | 0          |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder     |     | 5           | 24         | 184          | 15         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>  |     | <b>-70</b>  | <b>75</b>  | <b>312</b>   | <b>60</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                  |     |             |            |              |            |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar      |     | -231        | -211       | -            | -          |
| Försäljning av anläggningstillgångar             | 23  | 582         | 193        | 0            | 0          |
| Försäljning av andelar i joint ventures          |     | -           | 17         | -            | -          |
| Ökning andra långfristiga fordringar             |     | -           | -          | -15          | -          |
| Ökning/minskning andel koncernbolag              |     | -           | -          | -3           | 5          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>  |     | <b>351</b>  | <b>-1</b>  | <b>-18</b>   | <b>5</b>   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                 |     |             |            |              |            |
| Utbetald utdelning                               |     | -125        | -          | -125         | -          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> |     | <b>-125</b> | <b>0</b>   | <b>-125</b>  | <b>0</b>   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                          |     | <b>156</b>  | <b>74</b>  | <b>169</b>   | <b>65</b>  |
| Likvida medel vid årets början                   |     | 90          | 16         | 77           | 12         |
| Omräkningsdifferens                              |     | 0           | 0          | 0            | 0          |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>              | 19  | <b>246</b>  | <b>90</b>  | <b>246</b>   | <b>77</b>  |

## Noter

### Innehåll

|        |  |    |
|--------|--|----|
| Not 1  | Allmän information   | 18 |
| Not 2  | Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper                | 18 |
| Not 3  | Finansiell riskhantering                                       | 22 |
| Not 4  | Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål | 23 |
| Not 5  | Rapportering för segment                                       | 23 |
| Not 6  | Fastighetskostnader  | 24 |
| Not 7  | Personal   | 24 |
| Not 8  | Leasing  | 26 |
| Not 9  | Entreprenadavtal   | 26 |
| Not 10 | Ersättning till revisorerna                                    | 26 |
| Not 11 | Administrationskostnader                                       | 26 |
| Not 12 | Finansnetto  | 26 |
| Not 13 | Förvaltningsfastigheter  | 27 |
| Not 14 | Skatt  | 27 |
| Not 15 | Resultat per aktie   | 27 |
| Not 16 | Bokslutsdispositioner  | 28 |
| Not 17 | Övriga materiella anläggningstillgångar                        | 28 |
| Not 18 | Andelar i joint ventures                                       | 28 |
| Not 19 | Finansiella instrument   | 28 |
| Not 20 | Eget kapital   | 29 |
| Not 21 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                   | 29 |
| Not 22 | Koncernbolag   | 29 |
| Not 23 | Rapport över kassaflöden                                       | 30 |
| Not 24 | Transaktioner med närstående                                   | 30 |
| Not 25 | Ställda säkerheter och eventualförpliktelser                   | 30 |
| Not 26 | Åtaganden  | 30 |
| Not 27 | Vinstdisposition   | 30 |
| Not 28 | Händelser efter balansdagen                                    | 30 |

### Not 1 Allmän information

Moderbolaget Vasallen AB (publ) och dess dotterbolag (gemensamt benämnda Vasallen eller koncernen) utvecklar och förädlar fastigheter till attraktiva förvävsobjekt.

Moderbolaget är helägt av den svenska staten och har sitt säte i Örebro. Postadressen till huvudkontoret är Box 244, 701 44 Örebro.

Koncernredovisningen, som omfattar moderbolaget och dess dotterbolag, och årsredovisningen för det räkenskapsår som slutar den 31 december 2018 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören för publicering i mars 2019 och kommer att föreläggas årsstämman den 25 april 2019 för fastställande.

### Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna koncern- och årsredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

### 2.1 Grund för rapporternas upprättande

#### KONCERNREDOVISNING

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de har antagits av EU. Vidare har även Rådet för finansiell rapportering RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats och därtill följande hänvisningar till Årsredovisningslagen samt uttalanden från Rådet för finansiell rapportering (UFR).

Koncernredovisningen är upprättad enligt anskaffningsvärdesmetoden förutom vad beträffar vissa finansiella tillgångar samt förvaltningsfastigheter, vilka redovisas till verkligt värde.

Resultaträkningen följer uppställningen kallad funktionsindelning, vilket innebär att kostnader slås samman utifrån deras funktion.

#### ÅRSREDOVISNINGEN

Moderbolagets årsredovisning har upprättats i enlighet med Rådet för finansiell rapportering RFR 2 Redovisning för juridiska personer och därtill följande hänvisningar till Årsredovisningslagen.

Moderbolaget följer koncernens redovisningsprinciper förutom i nedan angivna områden:

- Dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde.
- I moderbolaget redovisas – på grund av sambandet mellan redovisning och beskattning – den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver, som en del av de obeskattade reserverna.

Om avvikelser föreligger i efterföljande redovisningsprinciper mellan koncernen och moderbolaget kommer det tydligt att framgå.

#### BELOPP OCH DATUM

Poster som ingår i de finansiella rapporterna för de olika enheterna i koncernen är värderade i den valuta som används i den ekonomiska miljö där respektive bolag huvudsakligen är verksam (funktionell valuta). Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor, vilken också är rapporteringsvalutan för såväl moderbolaget som koncernen.

Samtliga belopp är, om inget annat anges, avrundade till närmaste miljon (Mkr) och belopp inom parentes anger föregående års värden.

Resultaträkningsrelaterade poster avser perioden 1 januari–31 december och balansräkningsrelaterade poster avser den 31 december.

#### NYA REDOVISNINGSGREGLER

##### Nya standarder vilka trätt i kraft 2018

Följande ändringar i standarder från IASB har trätt i kraft 2018:

##### IFRS 9 *Financial Instruments*

Standarden har tillämpats från 1 januari 2018 och ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Den innehåller regler för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument och säkringsredovisning. I likhet med IAS 39 klassificeras finansiella tillgångar i olika kategorier, varav vissa värderas till upplupet anskaffningsvärde och andra till verkligt värde. IFRS 9 inför dock andra kategorier än de som fanns i IAS 39. IFRS 9 har en annan modell för nedskrivning av finansiella tillgångar. Syftet med modellen är att

kreditförluster ska redovisas tidigare. Vasallen har utvärderat den nya standarden och konstaterar att den inte fått någon väsentlig påverkan. Vasallen har i nuläget inga derivat och tillämpar därmed ingen säkringsredovisning. Förluster på fordringar är och har historiskt varit mycket låga och några skulder som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen har vi inte (se 2.11 och not 19).

#### **IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder**

Standarden har tillämpats från 1 januari 2018 och behandlar redovisningen av intäkter från kontrakt och från försäljning av vissa icke-finansiella tillgångar. Den ersätter IAS 11 Entreprenad-avtal och IAS 18 Intäkter samt tillhörande tolkningar. IFRS 15 bygger på principen att intäkter ska redovisas när kunden erhåller kontroll över tjänsten eller varan. Standarden omfattar inte hyresavtal men tilläggstjänster i form av service med mera. I samband med övergången till IFRS 15 har en översyn av koncernens totala intäkter genomförts. Vasallens intäkter kommer till största delen från försäljning av fastigheter som redovisas som realiserad värdeförändring ända fram till tillträdet då den redovisas som realiserad vinst. Så har Vasallen redovisat tidigare, standarden innebär således ingen förändring i detta avseende (se 2.5).

#### **Utgivna nya och ändrade IFRS som träder i kraft 2019 och 2020**

Förtida tillämpning är tillåten när EU godkänt de nya standarderna men Vasallen planerar att tillämpa dem från det datum då de träder i kraft.

#### **IFRS 16 Leases**

Standarden ska tillämpas från 1 januari 2019 och kommer att ersätta IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar. Den nya standarden omfattar regler för såväl leasegivare som leasetagare. För leasegivare är reglerna i stort sett oförändrade och Vasallen bibehåller sin redovisning av samtliga avtal avseende uthyrning av fastigheter som operationella leasingavtal. På grund av de senaste årens omfattande försäljningar av Vasallens fastighetsbestånd genereras koncernens intäkter inte längre i huvudsak av hyresintäkter utan av försäljningsintäkter. IFRS 16 förändrar redovisningen för leasetagare väsentligt. Standarden ändrar tidigare gränsdragning mellan finansiella och operationella leasingavtal och anger att för samtliga leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp, ska en finansiell leasingkund och en motsvarande nyttjanderättstillgång redovisas. Volymen på avtal med Vasallen som leasetagare är mycket liten i omfattning. Lokalhyreskontraktet för Vasallens huvudkontor i Örebro är uppsagt per 2019-09-30 och den ackumulerade hyreskostnaden under dessa nio månader uppgår till ett så litet belopp att det inte påverkar balansomslutningen. Sammantaget görs därför bedömningen att IFRS 16 kommer att ha begränsad påverkan på Vasallens redovisning.

#### **FÖRÄNDRINGAR I SVENSKA REGELVERK**

Efter de senaste årens stora ändringar av Årsredovisningslagen (förenklingar för mindre företag, utvecklingsfond 2016 och hållbarhetsupplysningarna 2017) är det endast några få ändringar 2018 och endast en som rör aktiebolag. Det är en mindre ändring av definitioner i 6 kap. 7 § ÅRL till följd av ändringar i lagen om värdepappersmarknaden, vilket inte påverkar Vasallen alls.

## **2.2 Koncernredovisning**

### **DOTTERBOLAG**

Dotterbolag är alla de bolag där Vasallen är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över bolaget. Bestämmande inflytande antas vanligtvis föreligga, då aktieinnehavet uppgår till mer än hälften av rösträtterna.

Dotterbolag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Upprättande av koncernredovisningen bygger på finansiella rapporter från moderbolaget och samtliga dotterbolag som har upprättats per samma balansdag. Redovisningsprinciperna för dotterbolag har i förekommande fall justerats vid upprättande av koncernredovisningen för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

### **FÖRVÄRVSMETODEN**

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens förvärv av dotterbolag. Anskaffningskostnaden för ett tillgångsförvärv utgörs av verkligt värde på tillgångar som lämnats som ersättning, emitterade egetkapitalinstrument och uppkomna eller övertagna skulder per överlåtelsedagen. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder och eventualförpliktelser i ett företagsförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. Det överskott som utgörs av skillnaden mellan anskaffningsvärdet och det verkliga värdet på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas som goodwill. Om anskaffningskostnaden understiger verkligt värde för det förvärvade dotterbolagets nettotillgångar, redovisas mellanskillnaden direkt i resultaträkningen

### **TRANSAKTIONER**

Koncerninterna transaktioner och balansposter samt realiserade vinster på transaktioner mellan koncernbolag elimineras. Även realiserade förluster elimineras, om inte transaktionen utgör ett bevis på att ett nedskrivningsbehov föreligger för den överlätna tillgången.

### **NEDSKRIVNING**

I koncernen är inte nedskrivning aktuell avseende förvaltningsföretigheter då dessa redovisas till verkligt värde och justeras med automatik. I enskilda dotterbolag sker dock nedskrivning även på byggnader, mark och fastighetsrelaterade inventarier och dessa återläggs i förekommande fall i koncernredovisningen.

## **2.3 Segmentrapportering**

IFRS 8 Rörelsesegment kräver upplysningar om koncernens rörelsesegment och med vilka mått verksamheten mäts, vilket anges i not 5.

## **2.4 Omräkning av utländsk valuta**

Det förekommer inga transaktioner i utländsk valuta.

## **2.5 Intäktsredovisning**

Intäkter innefattar det verkliga värdet av sålda varor och tjänster

exklusive mervärdesskatt och rabatter samt efter eliminering av koncernintern försäljning. Intäkter redovisas då det är sannolikt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt och då det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen kommer att tillfalla bolaget. Nedan följer de specifika kriterier som gäller för hyresintäkter, intäkter entreprenader respektive ränteintäkter.

#### HYRESINTÄKTER

Hyresintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Hyresgäst Anpassningar faktureras inte separat utan ingår i hyresintäkterna under kontraktstiden. Vasallen har tecknat hyreskontrakt med hyresrabatter, vilka periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid. Summan av de per balansdagen uppgående rabatterna läggs till balansposten "Övriga fordringar". Förändringar avseende dessa rabatter påverkar koncernens hyresintäkter i motsvarande mån.

#### FÖRSÄLJNINGSENTÄKTER PROJEKTUTVECKLING

Vid avyttring av fastighet redovisas vinst eller förlust per tillträdesdagen.

#### INTÄKTER ENTREPRENADER

Se 2.6 Entreprenadavtal.

#### RÄNTEINTÄKTER

Ränteintäkter intäktsredovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden, vilket är en metod för fördelning i tiden av ränteintäkter över en relevant period. Den effektiva räntan är den ränta som exakt diskonterar de uppskattade framtida inbetalningarna under den finansiella tillgångens förväntade löptid till tillgångens redovisade värde.

### 2.6 Entreprenadavtal

Utförda entreprenaduppdrag redovisas när uppdraget är färdigställt.

En befarad förlust, det vill säga då det är sannolikt att de totala uppdragsutgifterna kommer att överstiga den totala uppdragsinkomsten, redovisas omedelbart som en kostnad.

### 2.7 Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Aktuella skattefordringar och aktuella skatteskulder värderas till vad som enligt bolagets bedömning ska erhållas från eller erläggas till skattemyndigheten.

Uppskjuten skatt beräknas på samtliga temporära skillnader som uppkommer mellan tillgångarnas eller skuldernas skattemässiga värden respektive redovisade värden. Om emellertid den uppskjutna skatten uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett företagsförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat, redovisas den inte. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skattelagar som har beslutats eller aviseras per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är

troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas vid varje balansdag och reduceras i den mån det inte längre är sannolikt att tillräckligt stora skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga. I den mån det senare bedöms som sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga återförs reduktionen.

Uppskjuten skatteskuld avseende samtliga skattepliktiga temporära skillnader redovisas i balansräkningen.

### 2.8 Resultat per aktie

Resultat per aktie beräknas som koncernens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med det vägda genomsnittet av utestående stamaktier under perioden. Då Vasallen inte har några konvertibla instrument, optioner eller teckningsoptioner uppstår ingen utspädningseffekt.

### 2.9 Materiella anläggningstillgångar

En materiell anläggningstillgång redovisas som tillgång då anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt och då det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna som är förknippade med tillgången kommer att komma Vasallen till del.

#### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Samtliga Vasallens fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheter innehas för långfristig hyresavkastning och används inte av koncernen i den egna verksamheten.

Samtliga förvaltningsfastigheter redovisas till deras verkliga värde, vilket är det pris som en fastighet skulle kunna säljas för i en transaktion mellan kunniga oberoende parter som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Värdet på respektive förvaltningsfastighet fastställs årligen av externa eller interna värderingsmän. Värderingarna görs enligt kassaflödesmetod baserad på bedömningar utifrån marknadstransaktioner.

Tillkommande förbättringsutgifter som ger framtida ekonomisk nytta och är värderingshöjande läggs till tillgångens redovisade värde. Alla andra former av underhåll samt reparationer redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer. Förändringar i verkliga värden redovisas i resultaträkningen under posten "Värdeförändringar fastigheter".

Nedlagda utgifter vid ny-, till- och ombyggnad ingår i värdet för förvaltningsfastigheter. I nedlagda utgifter inkluderas samtliga direkta utgifter hänförliga till respektive objekt samt utgifter för egen personal.

IAS 23 kräver aktivering av lånekostnader som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång, som med nödvändighet tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning.

#### INVENTARIER

Inventarier redovisas, i enlighet med anskaffningsvärdemetoden, till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella ackumulerade nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

## 2.10 Av- och nedskrivningar

### AVSKRIVNINGAR

Materiella anläggningstillgångar och immateriella tillgångar med begränsad nyttjandeperiod skrivs av systematiskt över tillgångens nyttjandeperiod. Avskrivningsperioden för inventarier är 3–20 år (5–33,33 procent). Förvaltningsfastigheter avskrivs ej i koncernredovisningen eftersom de redovisas till verkligt värde.

Tillgångarnas restvärden och nyttjandeperiod prövas varje balansdag och justeras vid behov.

### NEDSKRIVNING

Per varje balansdag bedömer Vasallen ifall en tillgång kan ha minskat i värde. Ett nedskrivningsbehov föreligger då tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde.

### MODERBOLAGET

Skillnaden mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan redovisas som bokslutsdisposition och ackumulerade avskrivningar utöver plan som obeskattad reserv.

## 2.11 Finansiella instrument

### KATEGORIER

Koncernen klassificerar sina finansiella instrument i följande kategorier: finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen, lånefordringar och kundfordringar samt finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte instrumenten förvärvades. Ledningen fastställer klassificeringen av instrumenten.

| Kategori   | Efterföljande värdering    |
|--|----------------------------|
| Lånefordringar och kundfordringar  |                            |
| Kund- och hyresfordringar  |                            |
| Övriga fordringar  |                            |
| Kassa och bank   | Upplupet anskaffningsvärde |
| Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen |                            |
| Kortfristiga placeringar   | Verkligt värde             |
| Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde              |                            |
| Leverantörsskulder   |                            |
| Skulder till kreditinstitut  |                            |
| Övriga skulder   | Upplupet anskaffningsvärde |

### LÅNEFORDRINGAR OCH KUNDFORDRINGAR

Lånefordringar och kundfordringar är icke-derivata finansiella tillgångar med fastställda eller fastställbara betalningar som inte är noterade på en aktiv marknad. Utmärkande är att de uppstår när koncernen tillhandahåller pengar, varor eller tjänster direkt till en kund utan avsikt att handla med uppkommen fordran. De ingår i omsättningstillgångar, med undantag för poster med förfallodag mer än tolv månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar

### FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE VIA RESULTATRÄKNINGEN

Denna kategori omfattar finansiella tillgångar som klassificerats som att de innehas för handel och finansiella tillgångar som vid första redovisningstillfället identifierats som finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

### VINST OCH FÖRLUST

Värdet förändring i finansiella tillgångar som vid efterföljande värdering värderas till verkligt värde redovisas i resultaträkningen. En vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen för finansiella tillgångar och finansiella skulder som vid efterföljande värdering värderas till upplupet anskaffningsvärde då de tas bort från balansräkningen, då nedskrivning sker samt genom periodisering.

### BORTTAGANDE FRÅN BALANSRÄKNINGEN

En finansiell tillgång tas helt eller delvis bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och fördelar som är förknippade med äganderätten. En finansiell skuld tas helt eller delvis bort från balansräkningen när avtalets förpliktelse fullgörs, annulleras eller upphör.

### KUND- OCH HYRESFORDRINGAR

Kund- och hyresfordringar tas upp i balansräkningen då fordran uppstått. Om faktura/hyresavi har skickats redovisas fordran i balansposten "Kund- och hyresfordringar". Om faktura/hyresavi inte har skickats sker redovisningen i balansposten "Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter".

### LIKVIDA MEDEL

Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, kortfristiga likvida placeringar med högst en löptid på tre månader, som är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer och som lätt kan omvandlas till ett känt belopp.

### LEVERANTÖRSSKULDER

Leverantörsskulder tas upp i balansräkningen då faktura har mottagits.

### SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

## 2.12 Ersättningar till anställda

### PENSIONS FÖRPLIKTELSER

Koncernbolagen har två olika slag av pensionsplaner, förmånsbestämda och avgiftsbestämda pensionsplaner.

### FÖRMÅNSBESTÄMDA PENSIONSPLANER

Förmånsbestämda pensionsplaner innebär att Vasallen har en förpliktelse att lämna de avtalade ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda, vilket innebär att Vasallen huvudsakligen bär den aktuariella risken och investeringsrisken.

Åtaganden för ålders- och familjepension för tjänstemän i Sverige tryggas genom en försäkring i Alecta. Enligt UFR 10 Redovisning av pensionsplanen ITP2 som finansieras genom försäkring i Alecta är detta en förmånsbestämd pensionsplan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2018 har Vasallen inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen enligt ITP redovisas därför som en avgiftsbestämd plan enligt IAS 19.

#### AVGIFTSBESTÄMDA PENSIONSPLANER

A Avgiftsbestämda pensionsplaner innebär att Vasallens rättsliga eller informella förpliktelse begränsas till det belopp bolaget accepterar att bidra med, vilket medför att den anställda bär den aktuariella risken, vilket i detta fall är risken att ersättningarna blir mindre än förväntat, och investeringsrisken. För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar koncernen avgifter till offentligt eller privat administrerade pensionsförsäkringsplaner på obligatorisk, avtalsenlig eller frivillig basis. Koncernen har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda.

#### ERSÄTTNINGAR VID UPPSÄGNING

Ersättningar vid uppsägning utgår när en anställd anställning sagts upp före normal pensionstidpunkt eller då en anställd accepterar frivillig avgång från anställning i utbyte mot sådana ersättningar. Koncernen redovisar avgångsvederlag när den bevisligen är förpliktad endera att säga upp anställda enligt en detaljerad formell plan utan möjlighet till återkallande, eller att lämna ersättningar vid uppsägning som resultat av ett erbjudande som gjorts för att uppmuntra till frivillig avgång från anställning. För månader som förfaller efter mer än tolv månader från balansdagen diskonteras till nuvärde.

### 2.13 Leasing

Leasing där i allt väsentligt de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet behålls av leasegivaren klassificeras som operationell leasing.

#### VASALLEN SOM LEASETAGARE

Vasallen har för den egna verksamheten tecknat vissa leasingavtal. Leasingavtalen avser personbilar och kontorsmaskiner och är av mindre omfattning. De påverkar därför inte bedömningen av koncernens resultat och ställning varför de betraktas som operationella leasingavtal. Betalningar som görs under leasingperioden (efter avdrag för eventuella incitament från leasegivaren) kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden, vilket är den period leasetagaren har avtalat att leasa en tillgång. Enligt IAS 16 Leasingavtal ska även kostnader för lokalhyra redovisas här.

#### VASALLEN SOM LEASEGIVARE

Vasallens samtliga avtal avseende uthyrning av fastigheter redovisas som operationella leasingavtal. Leasingintäkterna som uppstår periodiseras och intäktsredovisas linjärt under leasingavtalets löptid. Kostnader, inklusive avskrivningar, som uppkommer redovisas då de uppstår.

### 2.14 Rapport över kassaflöden

Kassaflödesanalysen utvisar periodens in- och utbetalningar hänförliga till löpande verksamheten, investeringsverksamheten eller finansieringsverksamheten. Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod, vilket innebär att resultatet från den löpande verksamheten justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar, upplupna eller förutbetalda poster som avser tidigare eller kommande perioder samt för eventuella intäkter och kostnader, där kassaflödeseffekt hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

### Not 3 Finansiell riskhantering

Den finansiella riskhanteringen behandlas på sidorna 8–10. Vad gäller likviditetsrisken så behandlas den även i not 19.

#### RÄNTERISK

Ränterisken definieras som risken för att ränteförändringar får en negativ inverkan på koncernens resultat eller kassaflöde. Räntederivat används för att strukturera räntebindningstiden. Den vägda, genomsnittliga räntebindningstiden för samtliga räntebärande poster och derivat netto ska vara mellan tre och 24 månader, däri inräknat lån, derivat och räntebärande tillgångar. Skuldportföljens räntebindningsstruktur ska vara diversifierad över tiden. Vald räntebindning får inte leda till att Vasallen riskerar att bryta det uppställda målet för räntetäckningsgraden.

#### VALUTARISK

Valutarisk är risken för att växelkursförändringar ska ha en negativ påverkan på koncernens resultat eller kassaflöde. Då Vasallen inte längre innehar något utländskt dotterbolag är risken obefintlig.

#### LIKVIDITETSRIK

Koncernen är utsatt för risken att vid ett visst givet tillfälle inte ha tillräckligt med likvida medel (betalningsberedskap) för att kunna fullgöra sina åtaganden. Denna risk hanteras genom att en likviditetsreserv finns tillgänglig. Överskottslikviditeten inom koncernen ska i första hand användas för att återbetala externa lån. Likvida medel därutöver ska hållas som banktillgodohavanden eller placeras i likvida instrument. Likviditetsreserven ska utgöras av likvida medel (banktillgodohavanden eller likvida instrument) och omedelbart tillgängliga kreditfaciliteter med en återstående löptid om minst tolv månader. Likviditetsreserven ska vid var tid uppgå till minst 100 procent av kommande tolv månaders kreditbehov.

Styrelsen följer också noga rullande prognoser för koncernens likviditetsreserv, som består av outnyttjade lånelöften (not 19) och likvida medel (not 19), på basis av förväntade kassaflöden.

Nedanstående tabell analyserar koncernens finansiella skulder, uppdelade efter den tid som på balansdagen återstår fram till den avtalsenliga förfallodagen. De belopp som anges i tabellen är de avtalsenliga, odiskonterade kassaflödena. De belopp som förfaller inom tolv månader överensstämmer med bokförda belopp, eftersom diskonteringseffekten är oväsentlig.

| Per 31 december 2018                 | Mindre än 1 år | Mellan 1 och 5 år |
|--------------------------------------|----------------|-------------------|
| Leverantörsskulder och andra skulder | 78             | 7                 |

| Per 31 december 2017                 | Mindre än 1 år | Mellan 1 och 5 år |
|--------------------------------------|----------------|-------------------|
| Leverantörsskulder och andra skulder | 108            | 10                |

#### REFINANSIERINGSRIK

Med refinansieringsrisk avses risken att refinansieringen av lån som förfaller försåras eller blir kostsam. För närvarande har Vasallen tecknat avtal med endast en långivare, vilket i nuläget har bedömts vara en acceptabel risk.



**KREDIT- OCH MOTPARTSRISK**

Med kreditrisk avses risken att en motpart inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot Vasallen. Finansfunktionen strävar efter att sprida kreditriskerna. Tillåten exponering per motpart sätts utifrån en beloppsgräns. Vasallen ska endast anlita motparter som bedöms vara välrenommerade och kunna fullgöra sina åtaganden.

De banker och finansieringsinstitut som Vasallen samarbetar med ska ha lägst en lång rating A enligt Standard & Poor's eller motsvarande A2 hos Moody's.

**OPERATIV RISK**

Med operativ risk menas att administrativa rutiner inte fullgörs i enlighet med koncernens finanspolicy. Vasallen har rutiner som innebär att genomförande och registrering av en finansiell transaktion inte får genomföras av samma person som kontrollerar och likvidhanterar transaktionen.

**Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål****VIKTIGA UPPSKATTNINGAR**

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden och andra viktiga källor till osäkerhet vid upprättande av de finansiella rapporterna. Uppskattningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet.

De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder förekommer vid marknadsvärdering av förvaltningsfastigheter. Oavsett om marknadsvärderingen görs externt eller internt så baseras marknadsvärdeuppskattningen på en bedömning av marknadsaktörernas beteenden. Avkastningen på fastigheterna påverkas bland annat av hyresförhållanden, driftkostnader och finansieringsvillkor. Precisionen i bedömningen av framtida betalningsströmmar är bättre ju högre uthyrningsgrad

fastigheten har. För ytterligare information se not 13.

Andra exempel som kan innebära viktiga uppskattningar är:

- avsättningar
- miljörisk.

**VIKTIGA BEDÖMNINGAR**

Företagsledningen gör bedömningar vid tillämpningen av bolagets redovisningsprinciper. De bedömningar som kan ha en betydande inverkan på de redovisade beloppen i de finansiella rapporterna är:

- bedömning när och om projektutvecklingsutgifter ska aktiveras,
- bedömning vid beräkning av skattefordringar och skatteskulder och för uppskjuten skatt för avsättningar och fordringar,
- bedömning vid fastställande av belopp som ska intäktsredovisas.

**Not 5 Rapportering för segment**

| Område        | Nettoomsättning (Mkr) |              | Fastighetskostnader (Mkr) |              | Fastigheternas driftnetto (Mkr) |              | Investering (Mkr) |              |
|---------------|-----------------------|--------------|---------------------------|--------------|---------------------------------|--------------|-------------------|--------------|
|               | Jan-dec 2018          | Jan-dec 2017 | Jan-dec 2018              | Jan-dec 2017 | Jan-dec 2018                    | Jan-dec 2017 | Jan-dec 2018      | Jan-dec 2017 |
| Sollefteå     | 1,6                   | 2,7          | -0,7                      | -1,7         | 0,9                             | 1,0          | -                 | -            |
| Strängnäs     | 0                     | 8,0          | -4,6                      | -9,8         | -4,6                            | -1,8         | 68                | 41           |
| Vaxholm       | 5,1                   | 6,1          | -12,6                     | -13,0        | -7,5                            | -6,9         | 163               | 170          |
| Övrig koncern | 0                     | 0,2          | -0,3                      | -1,8         | -0,3                            | -1,6         | 0                 | 0            |
| <b>Totalt</b> | <b>7</b>              | <b>17</b>    | <b>-18</b>                | <b>-26</b>   | <b>-12</b>                      | <b>-9</b>    | <b>231</b>        | <b>211</b>   |

| Område        | Avkastningskrav (%) |                | Yta (kvm)     |               | Hyresvärde (Mkr) |             | Uthyrningsgrad (%) |             |
|---------------|---------------------|----------------|---------------|---------------|------------------|-------------|--------------------|-------------|
|               | 31 dec 2018         | 31 dec 2017    | 31 dec 2018   | 31 dec 2017   | 31 dec 2018      | 31 dec 2017 | 31 dec 2018        | 31 dec 2017 |
| Sollefteå     | -                   | 6,0            | -             | 2 889         | -                | 3           | -                  | 89          |
| Strängnäs     | -                   | 7,5            | -             | 10 277        | -                | -           | -                  | -           |
| Vaxholm       | 6,6-7,5             | 6,6-7,5        | 14 218        | 25 263        | 4                | 3           | 41                 | 15          |
| <b>Totalt</b> | <b>6,6-7,5</b>      | <b>6,0-7,5</b> | <b>14 218</b> | <b>38 429</b> | <b>4</b>         | <b>6</b>    | <b>41</b>          | <b>17</b>   |

De valda segmenten överensstämmer med den interna uppföljningen. Tabellens värden följer IFRS.

## Not 6 Fastighetskostnader

|                         | Koncernen  |            |
|-------------------------|------------|------------|
|                         | 2018       | 2017       |
| Energi, bränsle, vatten | -4         | -6         |
| Fastighetsdrift övrigt  | -12        | -18        |
| Underhåll               | -1         | -1         |
| Fastighetsskatt         | -1         | -1         |
| <b>Summa</b>            | <b>-18</b> | <b>-26</b> |

## Not 7 Personal

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

|   | Dotterbolag                         |          | Moderbolaget |          | Totalt Koncernen |           |
|---|-------------------------------------|----------|--------------|----------|------------------|-----------|
|   | 2018                                | 2017     | 2018         | 2017     | 2018             | 2017      |
|   | Styrelse och verkställande direktör | -        | -            | 2        | 2                | 2         |
| Vice verkställande direktör                                 | -                                   | -        | 1            | 1        | 1                | 1         |
| Övriga anställda  | 3                                   | 2        | 2            | 2        | 5                | 4         |
| <b>Summa löner och andra ersättningar</b>                   | <b>3</b>                            | <b>2</b> | <b>5</b>     | <b>5</b> | <b>8</b>         | <b>7</b>  |
| Sociala kostnader   | 1                                   | 1        | 3            | 4        | 4                | 5         |
| (varav pensionskostnader)                                   | (0)                                 | (0)      | (1)          | (2)      | (1)              | (2)       |
| <b>Summa löner, andra ersättningar och sociala avgifter</b> | <b>4</b>                            | <b>3</b> | <b>8</b>     | <b>9</b> | <b>12</b>        | <b>12</b> |

### Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

| Antal/andel                 | 2018           |                |           | 2017           |                |           |
|-----------------------------|----------------|----------------|-----------|----------------|----------------|-----------|
|                             | Kvinnor        | Män            | Totalt    | Kvinnor        | Män            | Totalt    |
| <b>Koncernen</b>            |                |                |           |                |                |           |
| Styrelseledamöter           | 3 (38%)        | 5 (62%)        | 8         | 3 (33%)        | 6 (67%)        | 9         |
| Verkställande direktörer    | -              | 1 (100%)       | 1         | -              | 1 (100%)       | 1         |
| Vice verkställande direktör | -              | 1 (100%)       | 1         | -              | 1 (100%)       | 1         |
| <b>Summa</b>                | <b>3 (30%)</b> | <b>7 (70%)</b> | <b>10</b> | <b>3 (27%)</b> | <b>8 (73%)</b> | <b>11</b> |
| <b>Moderbolaget</b>         |                |                |           |                |                |           |
| Styrelseledamöter           | 3 (60%)        | 2 (40%)        | 5         | 3 (60%)        | 2 (40%)        | 5         |
| Verkställande direktör      | -              | 1 (100%)       | 1         | -              | 1 (100%)       | 1         |
| Vice verkställande direktör | -              | 1 (100%)       | 1         | -              | 1 (100%)       | 1         |
| <b>Summa</b>                | <b>3 (43%)</b> | <b>4 (57%)</b> | <b>7</b>  | <b>3 (43%)</b> | <b>4 (57%)</b> | <b>7</b>  |

Vissa personer är ledande befattningshavare i flera dotterbolag. Varje person har räknats en gång per funktion.

### Ersättningsprinciper

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämmans beslut. Vid årsstämman 2018 beslutades att utge ett arvode på 150 000 (148 000) kr till ordförande och 75 000 (74 000) kr till övriga ledamöter. Arvode utgår inte till styrelseledamot som är anställd i Regeringskansliet. Därutöver beslöts att styrelsens ledamöter ska gottgöras för utlägg i bolagets angelägenheter. Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befatt-

ningshavare utgörs av grundlön, övriga förmåner samt pension. Övriga förmåner avser förmån av tjänstebil. Samtliga belopp är angivna exklusive sociala avgifter respektive löneskatt. Ersättningsarna följer ägarens riktlinjer. Beslut om principer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen fattas vid årsstämman efter förslag från styrelsen.

## Not 7 Personal, forts.

### Ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare

| Ersättningar 2018 Tkr                                  |                                   | Grundlön/<br>styrelsearvode <sup>1)</sup> | Övriga<br>förmåner | Summa <sup>1)</sup> | Pensions-<br>kostnad |
|--|-----------------------------------|---|--------------------|---------------------|----------------------|
| Ordförande   | Charlotte Axelsson                | 149                                       | –                  | 149                 | –                    |
| Ledamot  | Agneta Kores                      | 75  | –                  | 75                  | –                    |
| Ledamot  | Daniel Kristiansson <sup>2)</sup> | –   | –                  | –                   | –                    |
| Ledamot  | Tomas Werngren                    | 75  | –                  | 75                  | –                    |
| Ledamot  | Susanna Widæus                    | 75  | –                  | 75                  | –                    |
| Verkställande direktör                                 | Leif Rytter                       | 1 688                                     | 67                 | 1 755               | 518                  |
| Vice verkställande direktör                            | Fredrik Brehmer                   | 1 191                                     | 103                | 1 294               | 589                  |
| <b>Summa ersättning till ledande befattningshavare</b> |                                   | <b>3 253</b>                              | <b>170</b>         | <b>3 423</b>        | <b>1 107</b>         |

<sup>1)</sup> Styrelsearvodet utbetalas från och med att beslut fattas på årsstämman i april. Utbetalningsperioden överensstämmer således inte med räkenskapsåret.

<sup>2)</sup> Styrelseledamot anställd i Regeringskansliet.

För verkställande direktören gäller sex månaders ömsesidig uppsägningstid. Vid uppsägning från arbetsgivarens sida utgår dessutom 18 månaders lön i avgångsvederlag. Avgångsvederlaget ska avräknas fullt ut mot annan förvärvsinkomst. Pensionsålder är

65 år. Vasallen avsätter 30 procent av den överenskomna fasta kontanta årslönen till en pensionsförsäkring. Vid avgör självständigt från tid till annan hur placering ska ske och svarar därmed för utfallet av sparande i försäkringen.

### Medelantal anställda och könsfördelning

| Antal/andel                             | 2018           |                |          | 2017           |                |           |
|---|----------------|----------------|----------|----------------|----------------|-----------|
|   | Kvinnor        | Män            | Totalt   | Kvinnor        | Män            | Totalt    |
| Vasallen Strängnäs Bostad AB, Strängnäs | –              | 1 (100%)       | 1        | 1 (33%)        | 2 (67%)        | 3         |
| Vasallen Vaxholm AB, Vaxholm            | 2 (100%)       | –              | 2        | 2 (100%)       | –              | 2         |
| Vasallen AB, Örebro                     | 1 (25%)        | 3 (75%)        | 4        | 1 (17%)        | 5 (83%)        | 6         |
| <b>Summa</b>                            | <b>3 (43%)</b> | <b>4 (57%)</b> | <b>7</b> | <b>4 (36%)</b> | <b>7 (64%)</b> | <b>11</b> |

Vid räkenskapsårets utgång var 4 (8) personer anställda i Vasallen varav 3 (5) män.

### Sjukfrånvaro

| %   | Koncernen |      |
|---|-----------|------|
|   | 2018      | 2017 |
| Total sjukfrånvaro                                | 1,7       | 2,1  |
| – varav långtidssjukfrånvaro (60 dagar eller mer) | –         | –    |

### Pensioner

Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 263 (758) Tkr. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2018 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 142 (154) procent. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i förhållande till försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsåtaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

## Not 8 Leasing

### Leasegivare

Det sammanlagda beloppet på balansdagen av framtida hyresintäkter som hänför sig till icke uppsägningsbara hyresavtal fördelade på förfallotidpunkter:

| Minimileaseavgifter                | Koncernen |           |
|------------------------------------|-----------|-----------|
|                                    | 2018      | 2017      |
| – inom ett år                      | 1         | 0         |
| – senare än ett år men inom fem år | 8         | 14        |
| – senare än fem år                 | –         | 2         |
| <b>Summa</b>                       | <b>9</b>  | <b>16</b> |

Beloppen ovan redovisas till nominellt värde.

### Leasetagare

Vasallen har för den egna verksamheten tecknat vissa leasingavtal. Leasingavtalen avser personbilar och kontorsmaskiner och är av mindre omfattning. De påverkar därför inte bedömningen av koncernens resultat och ställning varför de betraktas som operationella leasingavtal. Enligt IAS 16 Leasingavtal ska även kostnader för lokalhyra redovisas här.

| Minimileaseavgifter                | Koncernen |          | Moderbolaget |          |
|------------------------------------|-----------|----------|--------------|----------|
|                                    | 2018      | 2017     | 2018         | 2017     |
| – inom ett år                      | 1         | 1        | 1            | 1        |
| – senare än ett år men inom fem år | 0         | 0        | 0            | 0        |
| – senare än fem år                 | 0         | 0        | –            | –        |
| <b>Summa</b>                       | <b>1</b>  | <b>1</b> | <b>1</b>     | <b>1</b> |

## Not 9 Entreprenadavtal

|  | Koncernen |            |
|--|-----------|------------|
|  | 2018      | 2017       |
| Direkta uppdragsinkomster som redovisats som intäkt under räkenskapsperioden | 0         | 0          |
| Uppdragsutgifter som redovisats som kostnad under räkenskapsperioden         | –6        | –15        |
| <b>Uppdragsresultat under räkenskapsperioden</b>                             | <b>–6</b> | <b>–15</b> |

## Not 10 Ersättning till revisorerna

|   | Koncernen  |            |
|---|------------|------------|
|   | 2018       | 2017       |
| <b>Ernst &amp; Young AB</b>                   |            |            |
| Revisionsuppdraget                            | 0,3        | 0,2        |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | 0,2        | 0,1        |
| Skatterådgivning                              | 0          | 0          |
| Övriga tjänster                               | 0,1        | 0,2        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>0,6</b> | <b>0,5</b> |

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra. Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses all annan rådgivning eller annat biträde som förordas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana arbetsuppgifter.

## Not 11 Administrationskostnader

|                          | Koncernen  |            | Moderbolaget |            |
|--------------------------|------------|------------|--------------|------------|
|                          | 2018       | 2017       | 2018         | 2017       |
| Administrationskostnader | –12        | –12        | –12          | –12        |
| <b>Summa</b>             | <b>–12</b> | <b>–12</b> | <b>–12</b>   | <b>–12</b> |

Vasallens kostnader för administration består i huvudsak av kostnader i moderbolaget, dvs huvudkontoret i Örebro. I dessa ingår, förutom personalkostnader, även kostnader för gemensamma system samt koncernövergripande marknadsförings- och konsultkostnader.

## Not 12 Finansnetto

|                                      | Koncernen |           | Moderbolaget |            |
|--------------------------------------|-----------|-----------|--------------|------------|
|                                      | 2018      | 2017      | 2018         | 2017       |
| Ränteintäkter dotterbolag            | –         | –         | 4            | 5          |
| Ränteintäkter övriga                 | 1         | 0         | 0            | –          |
| Utdelning på aktier i dotterbolag    | –         | –         | 122          | –          |
| <b>Summa finansiella intäkter</b>    | <b>1</b>  | <b>0</b>  | <b>126</b>   | <b>5</b>   |
| Räntekostnader dotterbolag           | –         | –         | –2           | –2         |
| Räntekostnader övriga                | –1        | –1        | –1           | –1         |
| Nedskrivning av aktier i dotterbolag | –         | –         | –8           | –10        |
| <b>Summa finansiella kostnader</b>   | <b>–1</b> | <b>–1</b> | <b>–11</b>   | <b>–13</b> |
| <b>Summa finansnetto</b>             | <b>0</b>  | <b>–1</b> | <b>115</b>   | <b>–8</b>  |

### Not 13 Förvaltningsfastigheter

|  | Koncernen  |            |
|--|------------|------------|
|  | 2018       | 2017       |
| Ingående redovisat värde, 1 januari          | 520        | 436        |
| Inköp/investeringar                          | 231        | 211        |
| Försäljningar och utrangeringar              | -582       | -193       |
| Realiserade värdeförändringar                | 6          | 32         |
| Orealiserade värdeförändringar               | -5         | 34         |
| <b>Utgående redovisat värde, 31 december</b> | <b>170</b> | <b>520</b> |

Vasallens samtliga fastigheter är föremål för årlig värdering av antingen externa eller interna fastighetsvärderare. Per 2018-12-31 har cirka tre fjärdedels procent av marknadsvärdet värderats i enlighet med avtalade försäljningspriser vid framtida tillträden. Det övriga beståndet har värderats externt av NAI Svefa som använt sig av följande värderingsmetodik:

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden. Fastighetsbeståndet har genom åren, där så varit tillämpligt, värderats genom en sammanvägd bedömning av ortsprismetod och avkastningsmetod. Flera av fastigheterna i Vasallens bestånd har dock varit så speciella och komplexa att relevanta ortsprisjämförelser saknats, varför de enbart värderats med avkastningsmetoden.

#### ORTSPRISMETOD

Innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, standard och hyresgäststruktur. Hänsyn tas till den värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt. Köpeskillningarna jämförs direkt eller normeras med avseende på en eller flera värdebärande egenskaper, exempelvis uthyrbar area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde.

#### AVKASTNINGSMETOD

Innebär att de betalningsströmmar samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdesberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden. De faktiska värdefaktorer, exempelvis hyror, drift- och underhållskostnader, som finns tillgängliga används i den mån de kan anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter om värderingsobjektets betalningsströmmar inte är tillgängliga eller om de inte speglar marknadens förväntningar baseras kalkylen istället på värden som kan anses normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till den rådande marknadssituationen och marknadens framtidsbedömningar.

Direktavkastningskraven inom Vasallens bestånd har bedömts ligga mellan 6,6–7,5 procent beroende på ort (se not 5), hyresgäst-sammansättning samt kontraktspportföljens längd.

Kommande byggrätters värde har bedömts ligga i intervallet 1 000–7 000 kronor per kvadratmeter BTA.

För risker och känslighetsanalys, se sidorna 8–10.

### Not 14 Skatt

|  | Koncernen |            | Moderbolaget |            |
|--|-----------|------------|--------------|------------|
|  | 2018      | 2017       | 2018         | 2017       |
| <b>Skatt på årets resultat</b>                                 |           |            |              |            |
| Redovisat resultat före skatt                                  | -26       | 34         | 127          | -34        |
| Skatt enligt gällande skattesats, 22%                          | 6         | -7         | -28          | 7          |
| Skatteeffekt på grund av:                                      |           |            |              |            |
| Ej skattepliktig vinst vid försäljning av fastighet (indirekt) | 20        | 14         | -            | -          |
| Förändring outnyttjat underskottsavdrag                        | -16       | -16        | -16          | -16        |
| Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader           | -1        | -2         | 25           | -2         |
| <b>Redovisad skatt</b>   | <b>9</b>  | <b>-11</b> | <b>-19</b>   | <b>-11</b> |

### Uppskjuten skatteskuld

|   | Koncernen |           |
|---|-----------|-----------|
|   | 2018      | 2017      |
| Ingående redovisat värde, 1 januari                                     | 10        | -1        |
| Förändring uppskjuten skatteskuld avseende övervärde fastigheter        | -26       | 0         |
| Förändring uppskjuten skatteskuld avseende outnyttjat underskottsavdrag | 17        | 11        |
| <b>Utgående redovisat värde, 31 december</b>                            | <b>1</b>  | <b>10</b> |
| Uppskjuten skatteskuld som ska regleras inom 12 månader                 | -         | -         |
| Uppskjuten skatteskuld som ska regleras efter 12 månader                | 1         | 10        |

Uppskjuten skatteskuld är hänförlig till skillnad mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde för förvaltningsfastigheter med 8 (35) Mkr med avdrag för uppskjuten skattefordran på outnyttjat underskott med 7 (25) Mkr samt uppskjuten skatteskuld på obeskattade reserver med 0 (0) Mkr.

### Not 15 Resultat per aktie

|  | Koncernen   |            |
|--|-------------|------------|
|  | 2018        | 2017       |
| Årets resultat, Mkr                                      | -17         | 23         |
| Genomsnittligt antal aktier                              | 100 000     | 100 000    |
| <b>Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr</b> | <b>-170</b> | <b>230</b> |

## Not 16 Bokslutsdispositioner

|                        | Moderbolaget |            |
|------------------------|--------------|------------|
|                        | 2018         | 2017       |
| Lämnade koncernbidrag  | -9           | -22        |
| Erhållna koncernbidrag | 32           | 5          |
| <b>Summa</b>           | <b>23</b>    | <b>-17</b> |

## Not 17 Övriga materiella anläggningstillgångar

| Inventarier  | Koncernen |           | Moderbolaget |           |
|--|-----------|-----------|--------------|-----------|
|  | 2018      | 2017      | 2018         | 2017      |
| Ingående anskaffningsvärden, 1 januari                       | 2         | 3         | 1            | 1         |
| Inköp  | 0         | 0         | -            | -         |
| Försäljningar och utrangeringar                              | 0         | -1        | 0            | -         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden, 31 december</b> | <b>2</b>  | <b>2</b>  | <b>1</b>     | <b>1</b>  |
| Ingående avskrivningar, 1 januari                            | -1        | -2        | -1           | -1        |
| Årets avskrivningar  | 0         | 0         | 0            | 0         |
| Försäljningar och utrangeringar                              | -         | 1         | -            | -         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar, 31 december</b>      | <b>-1</b> | <b>-1</b> | <b>-1</b>    | <b>-1</b> |
| <b>Utgående redovisat värde, 31 december</b>                 | <b>1</b>  | <b>1</b>  | <b>0</b>     | <b>0</b>  |

## Not 18 Andelar i joint ventures

| Bolag                           | Org.nr.     | Koncernen |          |
|---------------------------------|-------------|-----------|----------|
|                                 |             | 2018      | 2017     |
| Kajan 18 i Luleå Fastigheter AB | 556831-3679 | -3        | -3       |
| Solöfjärden Holding II AB       | 559041-1376 | 9         | 8        |
| Vaxholm Markan Holding AB       | 559152-1629 | 1         | -        |
| <b>Summa</b>                    |             | <b>7</b>  | <b>5</b> |

Vasallen redovisar sin andel av det tillsammans med BRABO hälftenägda bolaget Solöfjärden Holding II AB, det tillsammans med Åke Sundvall Byggnads AB hälftenägda bolaget Vaxholm Markan Holding AB samt det tillsammans med Lantmännen tidigare hälftenägda bolaget Kajan 18 i Luleå Fastigheter AB, enligt kapitalandelsmetoden. Andelen redovisas på en rad i koncernens rapport över finansiell ställning, andelar i joint ventures. Värdena baseras på fastigheter som är marknadsvärderade.

## Not 19 Finansiella instrument

| Per 31 december  | Koncernen  |           | Moderbolaget |           |
|--|------------|-----------|--------------|-----------|
|  | 2018       | 2017      | 2018         | 2017      |
| <b>Likvida medel</b>   |            |           |              |           |
| Kortfristiga placeringar med en löptid på tre månader eller mindre från anskaffningstidpunkten | -          | -         | -            | -         |
| Kassa och bank   | 246        | 90        | 246          | 77        |
| <b>Summa</b>   | <b>246</b> | <b>90</b> | <b>246</b>   | <b>77</b> |

### Verkligt värde

Verkligt värde för kund- och hyresfordringar och leverantörsskulder anges inte då det redovisade värdet anses vara en rimlig uppskattning av det verkliga värdet.

### Kundförluster och osäkra kundfordringar

Vi går fortlöpande igenom reskontrorna och bedömer kund- och hyresfordringar. Om en kund/hyresgäst uteblir med betalning till sänds denne ett krav med hot om inkasso. Om ändå inte betalning inkommer skickas fordran till ett inkassoföretag för indrivning. Vid varje kvartalsskifte reserverar vi för de kund- och hyresfordringar som skickats till inkasso.

### Finansiella instrument per kategori

Redovisningsprinciperna för finansiella instrument har tillämpats för nedanstående poster:

| Per 31 december 2018                           | Låne- och kundfordringar | Summa      |
|--|--------------------------|------------|
| Tillgångar i rapport över finansiell ställning |                          |            |
| Kundfordringar och andra fordringar            | 49                       | 49         |
| Likvida medel                                  | 246                      | 246        |
| <b>Summa</b>                                   | <b>295</b>               | <b>295</b> |

| Per 31 december 2018                        | Övriga finansiella skulder | Summa     |
|---|----------------------------|-----------|
| Skulder i rapport över finansiell ställning |                            |           |
| Leverantörsskulder och övriga skulder       | 78                         | 78        |
| <b>Summa</b>                                | <b>78</b>                  | <b>78</b> |

| Per 31 december 2017                           | Låne- och kundfordringar | Summa      |
|--|--------------------------|------------|
| Tillgångar i rapport över finansiell ställning |                          |            |
| Kundfordringar och andra fordringar            | 38                       | 38         |
| Likvida medel                                  | 90                       | 90         |
| <b>Summa</b>                                   | <b>128</b>               | <b>128</b> |

| Per 31 december 2017                        | Övriga finansiella skulder | Summa      |
|---|----------------------------|------------|
| Skulder i rapport över finansiell ställning |                            |            |
| Leverantörsskulder och övriga skulder       | 108                        | 108        |
| <b>Summa</b>                                | <b>108</b>                 | <b>108</b> |

Koncernens och moderbolagets outnyttjade krediter uppgick vid årets slut till 50 (100) Mkr.

## Not 20 Eget kapital

100 000 aktier med kvotvärde 100 kr. Vasallen ägs till 100 procent av svenska staten. Aktiekapitalet ska enligt bolagsordningen uppgå till lägst 10 Mkr och till högst 40 Mkr.

För information om förändringar i eget kapital hänvisas till tabellen på sidan 16.

## Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| Per 31 december                   | Koncernen |           | Moderbolaget |          |
|-----------------------------------|-----------|-----------|--------------|----------|
|                                   | 2018      | 2017      | 2018         | 2017     |
| Förutbetalda hyresintäkter        | 0         | 2         | –            | –        |
| Infrastrukturrelaterade kostnader | 7         | 25        | –            | –        |
| Personalrelaterade skulder        | 1         | 1         | 1            | 1        |
| Stämpel- och fastighetsskatt      | 1         | 0         | –            | –        |
| Övriga poster                     | 1         | 1         | 0            | 1        |
| <b>Summa</b>                      | <b>10</b> | <b>29</b> | <b>1</b>     | <b>2</b> |

## Not 22 Koncernbolag

| Per 31 december        | Moderbolaget |            |
|------------------------|--------------|------------|
|                        | 2018         | 2017       |
| Andelar i koncernbolag | 296          | 293        |
| <b>Summa</b>           | <b>296</b>   | <b>293</b> |

| Koncernbolag                     | Org.nr.     | Säte   | Kapital- och rösträttsandel, % | Antal aktier | 2018<br>Bokfört värde i moderbolaget | 2017<br>Bokfört värde i moderbolaget |
|----------------------------------|-------------|--------|--------------------------------|--------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Vasallen Holding I AB            | 556641-5609 | Örebro | 100                            | 10 000       | 291                                  | 291                                  |
| Vasallen Vaxholm AB              | 556678-9706 | Örebro | 100                            | 10 000       | –                                    | –                                    |
| Vasallen Holding III AB          | 556742-9252 | Örebro | 100                            | 1 000        | 0                                    | 0                                    |
| Vasallen Holding VIII AB         | 556913-6194 | Örebro | 100                            | 1 000        | 1                                    | 1                                    |
| Vasallen Vaxholm Exploatering AB | 556800-9343 | Örebro | 100                            | 1 000        | –                                    | –                                    |
| Vasallen Holding IX AB           | 556950-2643 | Örebro | 100                            | 500          | 0                                    | 0                                    |
| Vasallen Holding X AB            | 556991-6280 | Örebro | 100                            | 500          | 0                                    | 0                                    |
| Vasallen Holding XI AB           | 556991-6272 | Örebro | 100                            | 500          | 0                                    | 0                                    |
| Vasallen Holding XII AB          | 559041-1459 | Örebro | 100                            | 500          | 0                                    | 0                                    |
| Vasallen Strängnäs Bostad AB     | 559041-1269 | Örebro | 100                            | 500          | –                                    | –                                    |
| Vasallen Holding XIII AB         | 559090-3588 | Örebro | 100                            | 500          | 0                                    | 0                                    |
| Vasallen Rindö Hamn AB           | 559090-3778 | Örebro | 100                            | 500          | –                                    | –                                    |
| Vasallen Rindö Ekbacken AB       | 559090-3703 | Örebro | 100                            | 500          | –                                    | –                                    |
| Vasallen Holding XIV AB          | 559090-3513 | Örebro | 100                            | 500          | 0                                    | 0                                    |
| Vasallen Rindö Hotelltomten AB   | 559099-1906 | Örebro | 100                            | 500          | –                                    | –                                    |
| Vasallen Holding XV AB           | 559090-3521 | Örebro | 100                            | 500          | 0                                    | 0                                    |
| Vasallen Holding XVII AB         | 559114-7961 | Örebro | 100                            | 500          | 0                                    | 0                                    |
| Vasallen Holding XVIII AB        | 559114-7953 | Örebro | 100                            | 500          | 0                                    | 0                                    |
| Vasallen Holding XIX AB          | 559114-8027 | Örebro | 100                            | 500          | 0                                    | 0                                    |
| Vasallen Vaxholm Gamla skolan AB | 559115-1815 | Örebro | 100                            | 500          | –                                    | –                                    |
| Vasallen Projekt AB              | 556646-5133 | Örebro | 100                            | 10 000       | 4                                    | 1                                    |
| Vasallen Bostad AB               | 556785-3774 | Örebro | 100                            | 1 000        | –                                    | –                                    |
| <b>Summa</b>                     |             |        |                                |              | <b>296</b>                           | <b>293</b>                           |

**Not 23 Rapport över kassaflöden**

| Räntor          | Koncernen |           | Moderbolaget |          |
|-----------------|-----------|-----------|--------------|----------|
|                 | 2018      | 2017      | 2018         | 2017     |
| Erhållna räntor | 1         | 0         | 4            | 5        |
| Betalda räntor  | -1        | -1        | -3           | -3       |
| <b>Summa</b>    | <b>0</b>  | <b>-1</b> | <b>1</b>     | <b>2</b> |

Räntorna hänför sig till den löpande verksamheten.

| Justeringar avseende IFRS                  | Koncernen |            |
|--|-----------|------------|
|  | 2018      | 2017       |
| Realiserade värdeförändringar fastigheter  | -6        | -32        |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter | 5         | -34        |
| <b>Summa</b>                               | <b>-1</b> | <b>-66</b> |

| Försäljning av anläggningstillgångar | Koncernen  |            |
|--------------------------------------|------------|------------|
|                                      | 2018       | 2017       |
| Total köpeskilling                   | 582        | 193        |
| <b>Summa</b>                         | <b>582</b> | <b>193</b> |

**Not 24 Transaktioner med närstående****Moderbolaget**

Av årets försäljning från moderbolaget har 100 procent skett till koncernbolag. Av årets inköp har 0 procent skett från koncernbolag.

Transaktioner med koncernbolag har genomförts till självkostnad.

**Svenska staten**

Inköp från och försäljning till statliga myndigheter och statligt ägda bolag där staten har bestämmande inflytande sker på marknadsmässiga villkor.

**Styrelse och ledande befattningshavare**

För information om ersättningar till styrelseledamöter och ledande befattningshavare hänvisas till not 7.

**Not 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

| Mkr                               | Koncernen   |             | Moderbolaget |             |
|-----------------------------------|-------------|-------------|--------------|-------------|
|                                   | 2018        | 2017        | 2018         | 2017        |
| <b>Ställda säkerheter</b>         | <b>Inga</b> | <b>Inga</b> | <b>Inga</b>  | <b>Inga</b> |
| <b>Eventalförpliktelser</b>       |             |             |              |             |
| Borgensförbindelser <sup>1)</sup> | -           | 9           | -            | 9           |
| Bankgaranti                       | 2           | 2           | -            | -           |
| Garantiåtaganden                  | 1           | -           | -            | -           |
| <b>Summa</b>                      | <b>3</b>    | <b>11</b>   | <b>0</b>     | <b>9</b>    |

<sup>1)</sup> Avser krediter till joint ventures.

**Not 26 Åtaganden****Investeringsåtaganden**

Kontrakterade investeringar på balansdagen som ännu inte redovisas i de finansiella rapporterna uppgår till följande belopp:

| Per 31 december         | Koncernen |            |
|-------------------------|-----------|------------|
|                         | 2018      | 2017       |
| Förvaltningsfastigheter | 15        | 207        |
| <b>Summa</b>            | <b>15</b> | <b>207</b> |

**Not 27 Vinstdisposition****Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämmans förfogande finns följande vinstmedel (kr):

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Balanserad vinst | 119 229 941        |
| Årets resultat   | 108 168 625        |
| <b>Summa</b>     | <b>227 398 566</b> |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande (kr):

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| I ny räkning balanseras | 227 398 566        |
| <b>Summa</b>            | <b>227 398 566</b> |

**Not 28 Händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.



Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen och hållbarhetsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat.

Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Örebro den 27 mars 2019

Charlotte Axelsson  
*Ordförande*

Agneta Kores

Daniel Kristiansson

Tomas Werngren

Susanna Widaeus

Leif Rytter  
*Verkställande direktör*

Vår revisionsberättelse har avgivits den 28 mars 2019  
Ernst & Young AB

Gunilla Andersson  
*Auktoriserad revisor*

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vasallen AB (publ),  
org. nr 556475-4793

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Vasallen AB för år 2018. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 4-31 i detta dokument. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapporten över totalresultat och rapporten över finansiell ställning för koncernen.

### 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.

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 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 såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

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

redovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## 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 av Vasallen AB för år 2018 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 revisionsssed 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 moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

### Revisorns ansvar

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

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

Örebro den 28 mars 2019

Ernst & Young AB

Gunilla Andersson  
Auktoriserad revisor

# Hållbarhetsredovisning

## GRI-rapportering

### The Global Reporting Initiative (GRI)

GRI bildades i Boston 1997 och är en oberoende internationell organisation som hjälper andra organisationer att förstå och kommunicera sin påverkan på frågor som klimatförändringar, mänskliga rättigheter och korruption. Hållbarhetsredovisning utförs av alla typer av företag och organisationer i olika storlekar och branscher. Av världens 250 största företag rapporterar 93 procent om sitt hållbarhetsarbete och 82 procent av dessa följer GRI Standards.

GRI:s vision är en hållbar global ekonomi där organisationer hanterar sitt resultat och sin påverkan vad gäller ekonomi, miljö, socialt ansvar och bolagsstyrning på ett ansvarsfullt sätt samt redovisar detta på ett transparent sätt. GRI:s mål är att göra hållbarhetsredovisning till ett stående redovisningsinslag genom att tillhandahålla vägledning och stöd till dessa organisationer. Syftet är att det som mäts och rapporteras också hanteras i organisationen i form av förbättringsarbete. Hållbarhetsredovisningen har flera värden; bland annat påvisas nivå på engagemang, påverkas rykte och lojalitet, kan ge konkurrensfördelar, påverkas tillgång till kapital, möjliggörs jämförbarhet samt ökas kontakten mellan organisationens avdelningar.

2015 infördes redovisningsprinciperna enligt GRI G4 som lyfte hållbarhetsredovisningen till en ny strategisk nivå med betoning på väsentlighet (vad) och avgränsning (var). Den uppmuntrar till att skriva mer om det som är mest centralt för företaget och inte som tidigare där indikatorer i allt för många fall valts utan att ha testats utifrån relevans för verksamheten.

Väsentlighetsanalysen är central i GRI G4. I denna ska organisationen tillsammans med dess intressenter identifiera och prioritera frågor.

Global Sustainability Standards Board (GSSB) lanserade i oktober 2016 världens första standard för hållbarhetsredovisning. Genom samarbete mellan offentlig och privat sektor har denna utformats för att vägleda hållbarhetsrapportering för alla sorters företag under flera decennier framöver. GRI G4 har ersatt av GRI Standards i hållbarhetsredovisningar som publiceras från och med den 1 juli 2018. Då Vasallens verksamhet inom kort kommer att avvecklas och personalresurserna är minimala har företaget valt att fortsätta att redovisa hållbarhetsredovisningen enligt GRI G4. Beslutet har fattats av koncernstyrelsen.

Ändringar i årsredovisningslagen innebär samtidigt att alla större företag från och med räkenskapsår 2017 måste avge en hållbarhetsrapport. Vasallens hållbarhetsredovisning, sidorna 34–45 utgör denna hållbarhetsrapport.

### Vasallens arbete med hållbarhetsfrågor

Vasallen har även i år valt att göra en sammanslagen årsredovisning och hållbarhetsredovisning. Vasallen sålde en stor del av sitt bestånd under 2011–2012 och hållbarhetsredovisningen har sedan dess varit något mindre i omfattning. Vasallens hållbarhetsredovisning 2018 följer GRI G4 där vi har rapporteringsnivå ”In accordance Core”, vilket innebär ett mindre omfattande rapporteringsarbete än nivån ”In accordance Comprehensive”.

I början av 1990-talet påbörjades nedläggningen av militära förband inom Försvarsmakten som då successivt avslutade sina förhyrningar i de av Fortifikationsverket ägda regementsområdena. För att den svenska staten skulle ha kontroll över och lättare kunna bevara de stora värden som områdenas byggnader och mark utgjorde så beslutades i Sveriges riksdag att bilda Vasallen. Vid bildandet 1997 formulerades bolagets uppdrag på följande sätt: ”Ändamålet för bolaget är att utveckla och förädla fastighetsbeståndet i samarbete med kommuner och lokalt näringsliv för att slutligen sälja fastigheterna på kommersiella villkor”.

Vasallens affärsidé ger i sig ett mycket starkt stöd för en långsiktigt hållbar utveckling genom att vi ska ta tillvara och för civil bruk anpassa de i huvudsak äldre fastighetsbestånden som uppförts för Försvarsmaktens räkning från sekelskiftet 1900 och framåt. I vårt utvecklingsarbete har utgångspunkten varit att försöka bevara eller öka värden genom att bygga om- eller till istället för att riva och bygga nytt. Naturligtvis finns det flera situationer när vi valt att riva, till exempel för att det kostat alltför mycket att få byggnader i önskvärdt skick eller byggnaders driftkostnader på önskvärd nivå. Genom vissa rivningar och återställande av mark har skapats bättre förutsättningar för den fortsatta utvecklingen. Byggnadsvärden har ersatts av högre mark- eller byggrättsvärden innebärande en höjning av det kvarvarande områdets värde.

På de orter som Vasallen verkar finns ett eller flera bolag som äger hela eller delar av det ursprungliga militära området. Bolagen leds av på orterna stationerade fastighetschefer som till sin hjälp har anställt driftpersonal. Bolagen rapporterar kvartalsvis utfall och prognoser för bland annat resultat, investeringar och försäljningar. Till moderbolagets och koncernens styrelse samt till ägaren lämnas också kvartalsvis en konsoliderad koncernrapport över utfall och prognos för bland annat resultat, investeringar och försäljningar. Rapporterna följs löpande upp och utifrån dessa fattas såväl strategiska som operativa beslut kring verksamheten.

Försiktighetsprincipen innebär att handla på ett sådant sätt att risker minskas. I Miljöbalken anges: ”Alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd skall utföra de skyddsåtgärder, iaktta de begränsningar och vidta de försiktighetsmått i övrigt som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten eller åtgärden medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. I samma syfte skall vid yrkesmässig verksamhet användas bästa möjliga teknik. Dessa försiktighetsmått skall vidtas så snart det finns skäl att anta att en verksamhet eller åtgärd kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön”. Vasallen har stränga krav på säkerhet vid de entreprenader och övriga underhålls- och driftarbeten som utförs på våra områden. Ansvaret som överförs till entreprenören/leverantören regleras i varje entreprenad- eller leverantörsavtal. Försvarsmakten har ett ansvar för de eventuella miljöskulder som kan finnas på de områden som Vasallen förvärvat från Fortifikationsverket.

Vasallen strävar också alltid efter att i så stor utsträckning som möjligt optimera sitt resursuttag. Trots denna strävan har energi-

förbrukningen per kvm ofta varit högre än målet. Anledningen till detta är flera; dels att Vasallen sedan 2011 sålt den största delen av de färdigutvecklade fastigheterna med god energiprestanda i sitt bestånd och dels ökade uthyrningar samt uppvärmning av tidigare kallställda kaserner i samband med byggande av bostäder. Alla byggprojekt upphandlas från och med 2011 enligt Miljöbyggnad, nivå silver, vilket innebär att energiförbrukningen för uppvärmning, köpt energi mätt som energiprestanda (EP) enligt Boverkets byggregler (BBR), inte ska överstiga 75 procent av ett så kallat nybyggnadsvärde. Detta innebär i detalj att byggnadens årliga specifika energianvändning inte får överstiga 41 kWh/kvm, Atemp för elvärmda byggnader och 68 kWh/kvm, Atemp för byggnader med annan uppvärmning. Utöver krav på mycket effektiv energianvändning ställs för silvurnivå krav på sunda materialval, tyst inomhusmiljö, god ventilation och hög fuktsäkerhet.

År 2014 uppdaterade samtliga anställda gemensamt de värdeord som ska genomsyra Vasallens verksamhet. Tre värdeord lyftes fram; Hållbarhet, Engagemang och Värdeskapande. I samband med detta hölls föreläsningar och diskussioner kring etik och moral i arbetslivet i allmänhet och för anställda i Vasallen i synnerhet.

Redan den 3 december 2003 antog Vasallens koncernstyrelse en etikpolicy. Denna har uppdaterats vid ett flertal tillfällen genom åren, senast 2014 efter personalens interna arbete. Som en del i detta ingår ett tydligt ställningstagande för antikorrupktion och mänskliga rättigheter.

Den 26 augusti 2002 antogs bolagets miljöpolicy och den 29 april 2004 dess jämställdhetspolicy. Någon övergripande personalpolicy finns inte nedskrivet men delar av det praktiska arbetet med frågorna framgår i det efterföljande avsnittet "*Med hållbarhet menar vi följande*":

#### Med Hållbarhet menar vi följande:

Alla inser att en hållbar utveckling är nödvändig. Men det är först när vi går från målsättning till konkret handling som det får betydelse. Vasallen utvecklar fastigheter där hållbarhet är centralt i både det dagliga arbetet och i den långsiktiga planeringen. I samma anda ska vi värna om alla medarbetares hälsa och välmående.

#### Vi ska:

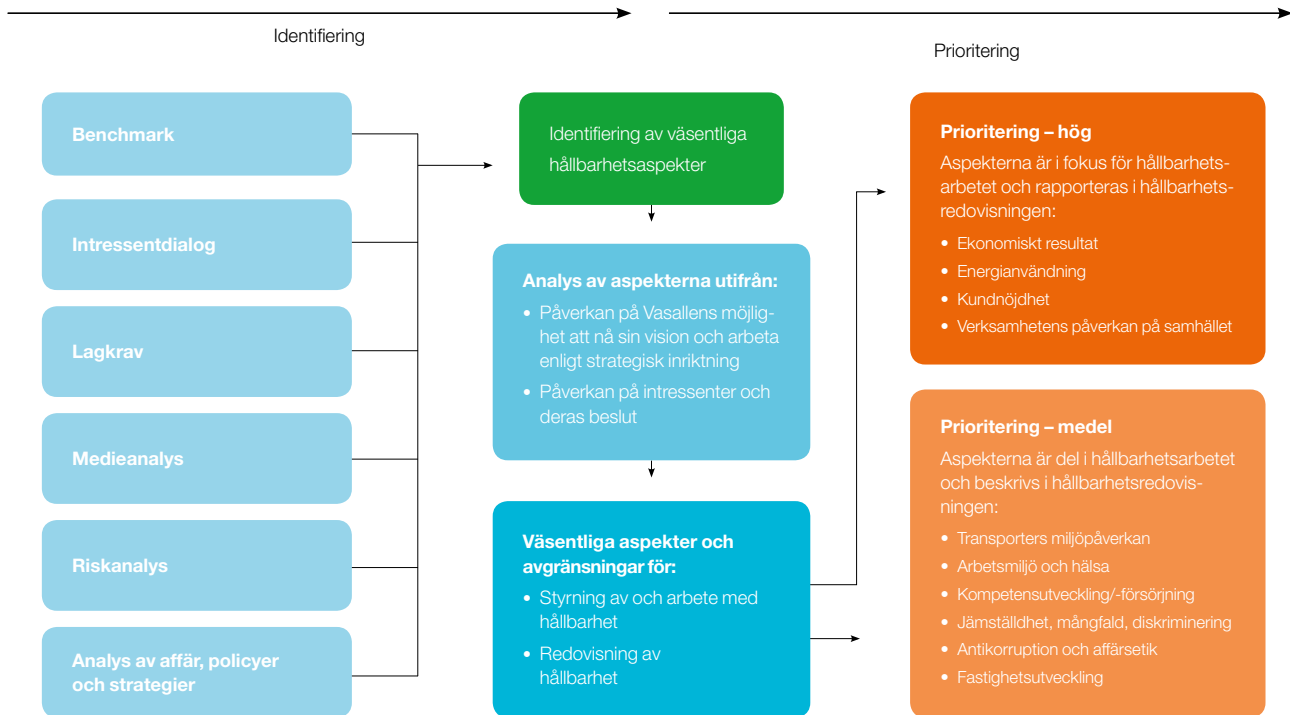
- alltid verka för minimal energi- och resursförbrukning
- välja leverantörer och partners som är miljöcertifierade eller har högt ställda miljömål
- tänka smart i vardagen; exempelvis välja samåkning/kollektivtrafik vid resor och videokonferens/telefonmöte när det är möjligt
- alla ha en individuell utvecklingsplan
- uppmuntra varandra till motion och en sund livsstil.

#### Rapportens avgränsningar

- Vasallens ekonomiska resultat påverkar bolagets utvecklingsmöjligheter (Inom Organisation) och det värde vi skapar för intressenterna i form av utdelning till ägarna, lön till medarbetarna, köp från leverantörer med mera (Utom Organisation).
- Energianvändningen i fastighetsbeståndet påverkar Vasallen så länge de ägs av oss (Inom Organisation) och de framtida fastighetsägarnas möjligheter att bedriva miljömässigt hållbar verksamhet när de har sålts (Utom Organisation).
- Kundundersökningar har hjälpt Vasallen att bli bättre (Inom Organisation) och att vidta rätt åtgärder vilket lett till nöjda hyresgäster som i sin tur kan bidra till samhällena där de verkar (Utom Organisation).
- Vasallen påverkar de lokalsamhällen där vi äger fastigheter i det dagliga arbetet genom kontakter med myndigheter och företag på orten (Inom Organisation) och genom planering för omvandling av fastighetsbestånden, genomförande av infrastruktursatsningar med mera (Utom Organisation).

| Område                                    | Risker                                 | Hantering av risker  |
|---|--|--|
| Miljö                                     | Energiförbrukning<br>Markföroreningar  | Miljöpolicy antagen. Mål och uppföljning Miljöbyggnad nivå silver finns. Risker miljöskulder, sidan 8.   |
| Sociala förhållanden och Personal         | Sjukfrånvaro<br>Kompetensbrist         | Jämställdhetspolicy antagen. Mål och uppföljning sjukfrånvaro finns, sidan 4–5. Utbildning inom respektive anställds arbetsområden då Vasallens uppdrag snart är avslutat hjälper de anställda att behålla sin attraktivitet på arbetsmarknaden. Friskvårdsbidrag där hälften av nedlagd kostnad erhålls mot kvitto värnar medarbetares hälsa och välmående.   |
| Antikorrupktion/<br>Mänskliga rättigheter | Mutor<br>Bestickning<br>Diskriminering | Etikpolicy antagen. I internt värdeordsarbete, med samtliga anställda närvarande, har etik och moral diskuterats. Exemplifiering genom rollspel och efterföljande gruppdiskussioner om situationer som kan inträffa i kontakter med hyresgäster/kunder och leverantörer eller mellan medarbetare. Det är viktigt att medarbetarna fattar affärsmässigt korrekta beslut genom att vara objektiva och varken ge eller ta emot mutor. Ingen form av diskriminering får förekomma. |

## PROCESS FÖR ATT DEFINIERA VÄSENTLIGA FRÅGOR OCH AVGRÄNSNINGAR



### Väsentlighetsanalys

De frågor som Vasallen och dess intressenter bedömer har mindre eller större betydelse visas schematiskt i figuren ovan: De aspekter som är högt prioriterade både för företaget och dess intressenter och nedan redovisas som Indikatorer är Ekonomiskt resultat (G4-EC1), Energianvändning (G4-EN3), Kundnöjdhet (G4-PR5) och Verksamhetens påverkan på samhället (G4-SO1). De aspek-

ter som är medelprioriterade för företaget och/eller dess intressenter är Transporters miljöpåverkan, Arbetsmiljö och hälsa, Kompetensutveckling/-försörjning, Jämställdhet, mångfald och diskriminering, Antikorruption och affärsetik samt Fastighetsutveckling. För beskrivning av intressenter, se sidorna 37–38.

## Vasallens värdekedja består av:

### Förvaltningsdelen

#### Leverantörer → Anställda → Hyresgäster

När Vasallen historiskt har tillträtt ett fastighetsbestånd från Fortifikationsverket som Försvarsmakten helt eller delvis har lämnat så inriktades det inledande arbetet med att skapa goda relationer med kommunens företrädare för att gemensamt planera för områdets utveckling. Dessa planer har över åren utmynnat i Översiktsplaner och så småningom Detaljplaner. Byggnadernas och lokalernas status respektive hyresgästens krav och behov avgör hur stora investeringar som behöver göras för att kunna hyras ut till hyresgästen.

Sedan starten har Vasallen arbetat enligt utgångspunkten att inte investera utan att det finns en hyresgäst och ett hyreskontrakt. Investeringar har oftast bekostats av hyresgästen i form av ett

hyrestillägg men även i form av att hyresgästen tagit investeringen direkt utanför hyreskontraktet. I andra fall har dock Vasallen tagit hela eller delar av en investering för att det är viktigt för områdets helhet. Vasallens anställda har uppmuntrats till att lägga stor kraft på att få och behålla nöjda hyresgäster. En sund ekonomi för Vasallen förutsätter att de anställda dels lyckas med arbetet att teckna hyresavtal med allt fler hyresgäster till bra hyresnivåer men också med att hålla kostnaderna nere genom förhandlingar med leverantörer om priser samt genom att minska förbrukning i form av driftkostnader, till exempel energi. Utan att försämra kvalitet i leverantörernas tjänster eller produkter som direkt eller indirekt påverkar hyresgästen.

## Utvecklingsdelen

### Entreprenörer → Anställda → Kunder

Vasallens affärsidé är att utveckla fastighetsbeståndet tills det är moget att säljas vidare. Det är således inte meningen att Vasallen ska bedriva fastighetsförvaltning när beläggningsgraden blivit tillräckligt hög. När rätt tillfälle infallit i form av rätt tid och rätt pris har försäljningar genomförts, antingen via bolagsförsäljningar eller rena fastighetsförsäljningar. Fastighetsförsäljningar av enstaka byggnad till hyresgäst har genomförts men även genom försäljning av byggnader som tillsammans utgör en fastighet till ett annat fastighetsbolag. Vasallen har drivit projektutvecklingen och för detta har konsulter vid behov anlåtts liksom entreprenörer vilka genomfört byggnationerna. Oavsett om utvecklingen/ investeringen gjorts för en i förväg definierad eller för en obestämd framtida försäljningstidpunkt så har investeringsbeslut krävt noggranna kalkyler, noga genomförda beställningar och uppföljning av kvaliteten i byggnationerna. Ett lyckat genomförande i dessa delar av värdekedjan ger både nöjda slutkunder och bra resultat för Vasallen.

### Beskrivning av Vasallens hållbara leverantörskedja

Företag och andra organisationer har ett ansvar för hur verksamheten påverkar samhälle, människor och miljö. Genom att ta ansvar för det som köps in och upphandlas kan samarbetet med leverantörerna utvecklas och effektiviseras, samtidigt som riskerna minskar och varumärket stärks. Vasallen har under alla år haft en stark ambition att bidra till en hållbar tillväxt och att göra skillnad för hyresgäster, kunder, medarbetare och samhället i stort. Det är viktigt för oss att ha nära relationer och att interagera med alla intressentgrupper, även våra leverantörer.

Ett framgångsrikt arbete med hållbarhet i leverantörskedjan bygger på förtroende och samarbete mellan det inköpande företaget och leverantören. Upphandling är ett viktigt styrmedel i arbetet för att nå en hållbar utveckling. Med en genomtänkt upphandling ur ett hållbarhetsperspektiv kan vi skapa både miljö- och samhällsnytta på ett kostnadseffektivt sätt.

Vi är övertygade om att leverantörer med hög kvalitet när det gäller miljö-, sociala och etiska aspekter skapar större värden för oss såväl som för våra kunder. Hållbara affärer handlar om att anta ett långsiktigt perspektiv.

Vasallens leverantörskedja ser olika ut i de olika värdekedjor som beskrivs ovan, i förvaltningsdelen respektive utvecklingsdelen. Förvaltningsdelen består främst av ett antal leverantörer som säljer tjänster som har med fastigheternas drift- och underhåll att göra. Det rör sig exempelvis om energikostnader som är den enskilt största posten. Vasallen tar med jämna mellanrum, helst årligen, in offerter från konkurrerande leverantörer av drift- och underhållstjänster. Pris- och leveransuppgifter begärs in och jämförs. Utvecklingsdelen består främst av ett antal leverantörer som utför bygg- och/eller entreprenadtjänster till den utveckling som sker. Det kan till exempel röra sig om företag som bygger om en

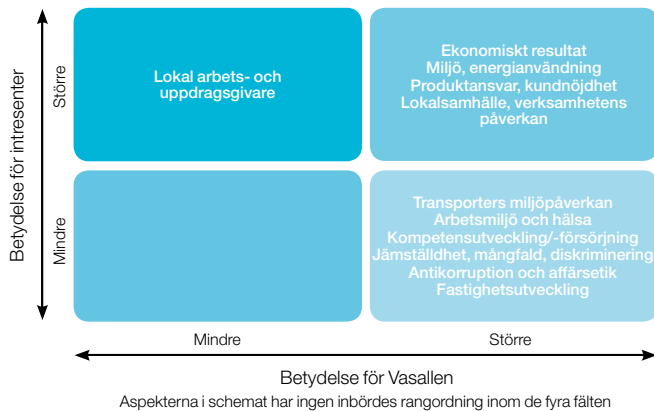
kasern, anlägger en park, ett torg eller en gata eller river några byggnader för att skapa något annat. Vasallen tar inför varje projektstart beslut om vad som ska levereras, när och av vem. Underlag begärs in och anbud jämförs. Finns det möjlighet så ska en lokal leverantör väljas framför annan. Detta för att främja det lokala näringslivet på orten där vi verkar men också för att minimera kostnader i form av transporter (avser såväl miljömässiga kostnader i form av utsläpp som själva transportkostnaden till speditören) och dylikt. Genom åren har Vasallen haft hundratals leverantörer av vilka några funnits på flera eller samtliga orter där verksamheten bedrivits. Vid årsskiftet 2018/19 är Vaxholm den enda orten där Vasallen finns kvar.

### Vasallens intressenter

Vasallen samverkar med ett antal intressenter i den dagliga verksamheten. Den personliga kontakten lokalt är en viktig faktor i allt intressentarbete. Intressenterna och hur de påverkar oss beskrivs i tabellen på nästa sida.

Internt kommuniceras information via intranätet, dagliga möten och planerad uppföljning som till exempel utvecklingssamtal. Medarbetarnas uppfattning om Vasallen har mätts i en medarbetarundersökning. Då antalet anställda blivit så få har den dock sedan ett antal år inte kunnat genomföras. Den externa kommunikationen sker bland annat via PR, hemsida och personliga kontakter.

Hyresgästernas åsikter har tidigare mätts årligen i nöjd-kundindex (NKI). Någon NKI-undersökning har inte gjorts varken 2017 eller 2018 då kundunderlaget har blivit för litet. Vid mätningen 2016 uppgick den till 85 (2015: 86 och 2014: 87), vilket klart överträffade målet på 80. Vasallen har på sina områden alltid haft en centralt placerad bemanning. Det har varit kittet i vårt arbetssätt och avgörande för att vi lyckats så bra. Vi finns nära våra hyresgäster och kan snabbt åtgärda/reagera på deras behov. Det har gällt till exempel skyltning, framkomlighet på området med mera. Våra hyresgästers verksamheter måste fungera och deras kunder måste hitta till dem. NKI-undersökningarna har behandlat ett antal frågor inom områdena Information, Felanmälan samt Inre och yttre miljö. Utöver detta har hyresgästen fått möjlighet att bedöma det personliga engagemanget hos Vasallens medarbetare, hur lokalen upplevs i förhållande till verksamhetens behov, om Vasallen kan rekommenderas till andra i förhållande till engagemang och lokaler. Slutligen har givits möjlighet att ange om det finns tjänster som saknas och hur Vasallen kunnat bli ännu bättre som hyresvärd. I föregående års NKI-mätningar angav hyresgästerna bland annat att de var nöjda med det personliga engagemanget hos medarbetarna, att det varit lätt att nå rätt person vid en felanmälan samt att dessa agerat snabbt och ändamålsenligt vid fel. Vad gäller yttre och inre miljö har vi fått kommentarer om dålig/trasig ytterbelysning samt halkrisk på grund av bristande sandning. Några har också tagit upp en önskan att få veta mer om Vasallens långsiktiga planer för området.



| Intressent                        | Aktivitet   |
|-----------------------------------|---|
| Ägare                             | Representanter i styrelsen, årsredovisning, årsstämma, hemsida, dialog med näringsdepartementet och finansdepartementet |
| Hyresgäster                       | NKI, personlig kontakt, hemsida, nyhetsbrev, kundforum  |
| Medarbetare                       | Utvecklingssamtal, medarbetarundersökning, intranät, informationsträffar, daglig kontakt                                |
| Banker, finansinstitut, placerare | Finansiella rapporter, personlig kontakt  |
| Fastighetsbranschen/-marknaden    | PR, branschforum, mässor, personlig kontakt   |
| Kommuner/myndigheter              | Personlig kontakt, detaljplanefrågor, bygglov   |
| Närboende                         | Hemsida, öppet-hus, visningar av området  |
| Leverantörer                      | Upphandling med fokus på miljö  |

Ägaren, den svenska staten, är en betydande företagsägare i Sverige som utövar en aktiv och professionell förvaltning med strävan att ta ett miljömässigt och socialt ansvar. Ägaren utövar sitt ägande på bolagsstämman och beslutar bland annat om att statens ägarpolicy ska gälla. Detta följs sedan upp. Ägaren utser styrelsen och i denna finns en representant som är anställd vid regeringens särskilda enhet för statlig bolagsförvaltning på Näringsdepartementet, vilken arbetar med en rad verktyg för att hantera förvaltningen på ett ansvarsfullt, transparent och tydligt sätt. Bland annat finns riktlinjer för extern rapportering. De kvartalsvisa rapporterna från bolaget följs upp. Den svenska staten har sedan flera år gentemot samtliga statligt ägda företag varit drivande i frågor om hållbart företagande (CSR).

Kommunen är en mycket viktig intressent och samarbetspartner för att åstadkomma de förändringar och den utveckling som görs/har gjorts på våra områden. Utan att få med sig respektive kommun är uppdraget omöjligt att genomföra. Det gäller ett flertal frågor som att till exempel utforma och besluta kring översiktsplaner och detaljplaner. I detta ingår också slutliga byggnadslov avseende specifika objekt, fråga om genomförande av exploateringar såsom tillfartsvägar och rondeller samt beslut kring ansvar och kostnadsfördelning för VA- och fjärrvärmenät, vägunderhåll med mera. Andra intressenter Vasallen kommunicerar med är exempelvis banker och övriga långivare genom årsredovisning och finansiella rapporter.

Leverantörernas sätt att producera och leverera de ingående delar som behövs för att fullgöra Vasallens uppdrag är en mycket viktig del av hållbarhetsarbetet. Vi ställer krav mot leverantörerna i upphandlingar, till exempel vid entreprenader, avseende återvin-

ning av det som ersätts, materialval i det som byggs nytt, transporter osv. Vasallens affärsidé om att förvärva, utveckla och sälja projekt innebär att innehavet av fastigheter förändras mellan olika tidsperioder och därför försvåras jämförelser mellan åren.

#### Redovisningsprinciper

Hållbarhetsredovisningen följer redovisningsprinciperna enligt GRI G4, med tillämpning ”In accordance Core”. Redovisningen omfattar inte underleverantörer, utan de data som presenteras avser Vasallen AB (publ) med dess dotterbolag.

Samma rapporteringscykel används för hållbarhetsredovisningen som den övriga redovisningen, det vill säga kalenderår.

Senaste rapporten publicerades i mars 2018. Hållbarhetsredovisningen granskas översiktligt av Ernst & Young AB.

Kontaktperson för hållbarhetsrapporteringen: Vd Leif Rytter, e-post: [info@vasallen.se](mailto:info@vasallen.se).



# GRI-index

## Generella standardupplysningar

| G4-upplysningar   | Beskrivning   | Sidhänvisning                    | Kommentar   |
|---|---|----------------------------------|---|
| <b>Strategi och analys</b>  |   |                                  |   |
| G4-1  | Uttalande från vd om relevansen av hållbar utveckling för organisationen och dess strategi.   | sid 2–3                          |   |
| <b>Organisationsprofil</b>  |   |                                  |   |
| G4-3  | Organisationens namn.   | omslagets insida                 |   |
| G4-4  | De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna.  | omslagets insida                 |   |
| G4-5  | Lokalisering av organisationens huvudkontor.  | omslagets insida                 |   |
| G4-6  | Rapportera antal länder som organisationen har verksamhet i, och namnen på de länder där viktig verksamhet bedrivs eller är särskilt relevanta för de frågor som berör de hållbarhetsfrågor som beskrivs i rapporten. | omslagets insida                 |   |
| G4-7  | Ägarstruktur och företagsform.  | sid 46                           |   |
| G4-8  | Ange de marknader som organisationen verkar på, inklusive geografisk fördelning, sektorer, och typer av kunder eller mottagare.   | omslagets insida, sidan 11       |   |
| G4-9  | Den redovisande organisationens storlek såsom antalet anställda, organisationsstruktur, enheter, affärsområden, dotterbolag och joint ventures.   | omslagets insida, sid 11, 29, 46 |   |
| G4-10   | Rapportera medarbetardata, fördelat på ort och fördelning män/kvinnor.  | sid 25                           |   |
| G4-11   | Procent av den totala arbetsstyrkan som har kollektivavtal.   |                                  | 100 % av personalstyrkan omfattas av kollektivavtal.  |
| G4-12   | Beskriv organisationens leverantörskedja.   | sid 37                           |   |
| G4-13   | Väsentliga förändringar under redovisningsperioden beträffande storlek, struktur, ägande eller leverantörskedja.  | sid 4, 5                         |   |
| G4-14   | Beskriv om och hur organisationen följer försiktighetsprincipen.  | sid 34–35                        |   |
| G4-15   | Beskriv externt utvecklade ekonomiska, miljömässiga och sociala deklARATIONER, principer eller andra initiativ som organisationen anslutit sig till eller som det stöder.   |                                  | Vasallen har inte anslutit sig till någon organisation eller sammanslutning.  |
| G4-16   | Lista organisationens medlemskap/positioner i fackliga-, branschorganisationer och/eller opinionsbildande sammanslutningar.   |                                  | Almega Fastighetsarbetsgivarna.   |
| <b>Identifierade väsentliga aspekter (Aspects) och gränsdragningar (Boundaries)</b> |   |                                  |   |
| G4-17   | Lista över enheter som ingår i den finansiella redovisningen samt enhet(er) som av någon orsak inte inkluderas i rapporten.   | sid 11, 29                       |   |
| G4-18   | Processen för att definiera innehållet i redovisningen och aspekternas avgränsningar. Hur organisationen implementerat rapporteringsprinciperna för att definiera rapportens innehåll.                                | sid 34–38                        |   |
| G4-19   | Lista över samtliga väsentliga aspekter som identifierats i processen.  | sid 36                           |   |
| G4-20   | För varje väsentlig aspekt; dess avgränsning inom organisationen.   | sid 36                           |   |
| G4-21   | För varje väsentlig aspekt; dess avgränsning utanför organisationen.  | sid 36                           |   |
| G4-22   | Effekten av omräkning av information som getts i tidigare rapporter, samt dess orsak/er.  |                                  | Utvecklingsarbetet som sker genom dels försäljningar av byggnader och dels förändringar i själva uthyrningen, innebär att vi kontinuerligt måste justera information som lämnats i tidigare redovisningar för att jämförbarhet ska vara möjlig. |
| G4-23   | Signifikanta förändringar från tidigare rapportperioder vad gäller omfattning och gränsdragningar för aspekterna.   |                                  | Inga väsentliga förändringar har gjorts.  |

| G4-upplysningar            | Beskrivning   | Sidhänvisning  | Kommentar  |
|----------------------------|---|----------------|--|
| <b>Intressentdialog</b>    |   |                |  |
| G4-24                      | Lista över intressentgrupper som organisationen är engagerade i.  | sid 38         |  |
| G4-25                      | Utgångspunkten för identifiering och urval av intressenter.   | sid 38         |  |
| G4-26                      | Organisationens principer för intressentengagemang.   | sid 38         |  |
| G4-27                      | Nyckelfrågor och viktiga ämnen som framkommit genom intressentdialogen och hur organisationen har valt att bemöta dessa. Redovisa de viktigaste frågorna för varje intressentgrupp. | sid 38         |  |
| <b>Redovisningsprofil</b>  |   |                |  |
| G4-28                      | Redovisningsperiod.   | sid 38         |  |
| G4-29                      | Datum för publicering av den senaste redovisningen.   | sid 38         |  |
| G4-30                      | Redovisningscykel.  | sid 38         |  |
| G4-31                      | Kontaktperson för frågor angående redovisningen och dess innehåll.  | sid 38         |  |
| G4-32                      | Det valda "in accordance" alternativet, det valda GRI Content Index för det valda alternativet samt referens till extern granskning.  | sid 34, 38, 45 |  |
| G4-33                      | Policy och rutiner för extern granskning.   | sid 38, 45     | Ernst & Young AB granskar hållbarhetsredovisningen översiktligt. |
| <b>Styrning</b>            |   |                |  |
| G4-34                      | Redogörelse för organisationens bolagsstyrning, inklusive kommittéer underställda styrelsen.  | sid 46–49      |  |
| <b>Etik och integritet</b> |   |                |  |
| G4-56                      | Beskriv organisationens värderingar, principer, standarder och normer.  | sid 35, 46–49  |  |

## Specifika standardupplysningar

### Ekonomi

#### Ekonomiskt resultat (långsiktig lönsamhet)

|         |   |              |
|---------|---|--------------|
| DMA     |   | sid 5, 35–36 |
| G4-EC 1 | Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde. | sid 41       |

### Miljö

#### Energi

|         |   |              |
|---------|---|--------------|
| DMA     |   | sid 5, 34–37 |
| G4-EN 3 | Energianvändning i den egna organisationen. | sid 41       |

### Socialt

#### Produktansvar

|         |  |              |
|---------|--|--------------|
| DMA     |  | sid 5, 35–38 |
| G4-PR 5 | Rutiner för kundnöjdhet, inklusive resultat från kundundersökningar. | sid 42       |

#### Lokalsamhälle

|         |  |               |
|---------|--|---------------|
| DMA     |  | sid 35–36, 38 |
| G4-SO 1 | Typ, omfattning och ändamålsenlighet av de program och rutiner som utvärderar och styr verksamhetens påverkan på samhället, inklusive inträde, verksamhet och utträde. | sid 42–44     |

DMA = Hållbarhetsstyrning

## GRI-resultatindikatorer

För 2018 har Vasallen valt att redovisa fyra indikatorer i enlighet med GRI G4, med rapporteringsnivå ”In accordance Core”. De valda indikatorerna är de som är väsentliga för verksamheten. Samtliga dessa resultatindikatorer redovisas fullständigt (även om undersökning för kundnöjdhet inte genomförts under 2018). Andra mindre väsentliga resultatindikatorer redovisas på sidorna 34–35.

### G4-EC 1

#### Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde.

| Mkr  | Intressenter       | 2018           | 2017       | 2016         |
|--|--------------------|----------------|------------|--------------|
| <b>Skapat värde</b>                                      |                    |                |            |              |
| Hyresintäkter  | Hyresgäster        | 7              | 17         | 32           |
| Entreprenadintäkter                                      | Kunder/hyresgäster | 0              | 0          | 0            |
| Finansiella intäkter                                     | Finansmarknaden    | 1              | 0          | 1            |
| Försäljning  | Kunder             | 582            | 193        | 306          |
| <b>Fördelat värde</b>                                    |                    |                |            |              |
| Rörelsekostnader   | Leverantörer       | -11            | -28        | -15          |
| Löner och ersättningar till anställda                    | Medarbetare        | -12            | -12        | -18          |
| Betalningar till finansörer (varav utdelning till ägare) | Kreditgivare/ägare | -126<br>(-125) | -1<br>(-)  | -87<br>(-85) |
| Betalningar till den offentliga sektorn                  | Myndigheter        | -1             | -1         | 0            |
| Investeringar i samhället                                | Medborgare         | 0              | 0          | 0            |
| Orealiserade värdeförändringar                           |                    | -5             | -34        | 9            |
| <b>Kvar i Vasallen</b>                                   |                    | <b>435</b>     | <b>202</b> | <b>228</b>   |

Tabellen ovan bygger på den finansiella rapporteringen och visar, ur ett hållbarhetsperspektiv, de ekonomiska värden som Vasallen skapat och fördelat under respektive år. Värden redovisas per intressent. Uppställningen är gjord i enlighet med GRI:s riktlinjer, indikator-protokoll ekonomisk påverkan (EC).

Det under försäljning angivna värdet består av försäljningsintäkter från bolags- och fastighetsförsäljningar.

### G4-EN 3

#### Energianvändning inom organisationen.

|            | 2018                 | 2017                 | 2016                 |
|------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Fjärrvärme | 612 MWh (2 203 GJ)   | 615 MWh (2 214 GJ)   | 702 MWh (2 527 GJ)   |
| El         | 1 448 MWh (5 213 GJ) | 1 579 MWh (5 684 GJ) | 1 511 MWh (5 440 GJ) |

Den allra största delen av Vasallens inköpta energi kommer från förnybara energikällor. Genom att köpa miljöel styrs elproduktionen mot förnybara bränslen. Av Vasallens förbrukning av fjärrvärme och el kommer endast 1 (1) procent från produktion med fossila bränslen och då framför allt olja. Uppgifterna är hämtade från Vasallens energileverantörer.

Elförbrukningen avseende Rindö Hamn är inte hänförlig till någon byggnadsyta utan avser el till gatubelysning, elstolpar där hamnhyresgäster kan ladda batterier med mera samt för att på vintern hålla vissa delar av hamnen isfri. Vid beräkning av kWh/kvm har därför, från i tabellen ovan, angiven energianvändning el tagits

bort med 294 MWh för 2018 och 287 MWh för 2017. Energiförbrukningen för 2018 uppgick till 100 (108) kWh/kvm, vilket är något lägre än föregående år. Målet på 100 kWh/kvm uppnåddes därmed. Då även förändringar under året skett avseende beståndets varma ytor, dvs för de ytor vi betalar förbrukningen, har jämförelsesiffrorna justerats för att uppnå jämförbarhet mellan åren.

Hållbarhetsmål och målnuppfyllelse framgår av sidorna 4–5.

| Fördelning fossila och förnybara bränslen, i % | 2018             |                    | 2017             |                    | 2016             |                    |
|--|------------------|--------------------|------------------|--------------------|------------------|--------------------|
|  | Fossila bränslen | Förnybara bränslen | Fossila bränslen | Förnybara bränslen | Fossila bränslen | Förnybara bränslen |
| Fjärrvärme                                     | 1                | 99                 | 1                | 99                 | 2                | 98                 |
| El   | 0                | 100                | 0                | 100                | 0                | 100                |

#### Mängden primärt bränsle

Uppgifter om primära energikällor saknas.

**G4-PR 5****Rutiner för kundnöjdhet, inklusive resultat från kundundersökningar.**

Vasallen har under tidigare år genomfört NKI-mätningar i form av enkäter hos hyresgästerna. Enkäterna genomfördes till och med 2013 enligt ett icke-anonymt ”lyssna och lär”-koncept som innebar att svaren kunde spåras till svarslämnaren. Detta upplevdes vara en framgångsfaktor i Vasallens kunddialog. Efter att NKI-mätningen sammanställts skedde återkopplingar till samtliga hyresgäster genom personliga uppföljningsmöten där förslag och synpunkter diskuterades. Målet var att uppfylla hyresgästernas önskemål så långt det var möjligt eller hitta alternativa lösningar. Under 2014–2016 genomförde dock Vasallen, i likhet med de flesta i branschen, anonyma NKI-mätningar.

Någon NKI-undersökning har inte gjorts varken 2017 eller 2018 då kundunderlaget har blivit för litet. Vid mätningen 2016 uppgick den till 85 (2015: 86 och 2014: 87), vilket klart överträffade målet på 80. Under de båda senaste åren har dock regelbundna hyresgästträffar genomförts där alla fått möjlighet att framföra synpunkter, såväl positiva som negativa.

Hållbarhetsmål och måluppfyllelse framgår av sidorna 4–5.

**G4-SO 1****Typ, omfattning och ändamålsenlighet av de program och rutiner som utvärderar och styr verksamhetens påverkan på samhället, inklusive inträde, verksamhet och utträde.**

Med affärsidén att förvärva, utveckla och förädla före detta försvarsfastigheter för att senare sälja dessa på kommersiella villkor har Vasallen varit verksam sedan hösten 1997. Under drygt 21 år har bolaget omvandlat militära etablissemang till nya stadsdelar eller självständiga enheter i den övriga samhällsstrukturen. Affärsidén innehåller ett stort mått av hållbarhet då utgångspunkten har varit att så mycket som möjligt använda befintliga byggnader och anläggningar. Omvandlingen eller exploateringen av de militära anläggningarna har också skett med fokus på en hållbar utveckling. Vasallens process hur verksamheten påverkar samhället där vi verkar beskrivs i förvaltningsberättelsen samt i delar av denna hållbarhetsredovisning.

Respektive bolags affärsplan beskriver verksamhetens påverkan på samhället, hur utveckling och nyproduktion ska ske samt hur utvecklingen av Vasallens ägande ska se ut.

Projektet Vasallen är nu inne i den absoluta slutfasen och pågående ombyggnader och infrastrukturarbeten planeras att vara klara under 2019. Nedan följer en beskrivning av hur projektet genomförts:

**1. Exploateringen övergripande**

Den svenska riksdagen beslutade 1901 att utveckla det gamla indelningsverket och inrätta en värnpliktsarmé. Regementsbyggandet hade inletts redan tidigare. Norrlands artilleriregemente, A4 i Östersund, etablerades 1893 och följde ett koncept som utarbetats av regementsarkitekten framför andra, Eric Josephson.

Berlinmuren revs 1989, Tyskland återförenades och Sovjetunionen upplöstes. Med förändrade utrikespolitiska förutsättningar förändrades den svenska säkerhetspolitiken och med den Försvarsmaktens militära strategi.

1996 tog regeringen ett beslut att bilda ett bolag för att ta hand om och utveckla de militära etablissemang som skulle komma att läggas ned. Uppdraget gick till Vasakronan AB som då hade tagit hand om den statliga myndigheten Byggnadsstyrelsens fastighets-

innehav. Vasakronan valde att bilda ett fristående bolag, Vasallen AB, för att utföra uppdraget.

Första förvärvet gjordes i slutet av 1997 efter försvarsbeslut 1996. Det var sex fastigheter som inhyst före detta regementen och en flygflottilj. Fem köptes från Fortifikationsverket: F18 Tullinge, A4 Östersund, Lv4 Ystad, I4A1 Linköping och I15 Borås samt en köptes från Vasakronan, I17 Uddevalla. Den sammanlagda markarealen uppgick till 625 hektar och lokalarean till 320 000 kvadratmeter. Total köpeskillning 147 Mkr.

Nästa förvärv av 11 fastigheter ägde rum i slutet av 2000 och i början av 2001 efter försvarsbeslut 2000: Ka3 Fårösund, A3 Kristianstad, Ka2 Karlskrona, I22 Kiruna, I 21 Sollefteå, Ing 1 Södertälje, Ka5 Härnösand, A8 Boden, I13 Falun, F10 Ängelholm köptes samtliga från Fortifikationsverket medan T3 Sollefteå köptes från Sollefteå kommun. Den sammanlagda markarealen uppgick till 639 hektar och lokalarean till 513 000 kvm, Total köpeskillning 218 Mkr.

Sista förvärvet av sju anläggningar genomfördes i slutet av 2005 efter försvarsbeslut 2004: P18 Visby, F4 Frösön, I5 Östersund, FS Östersund, A9 Kristinehamn, Amf1 Vaxholm, P10 Strängnäs, förvärvades samtliga från Fortifikationsverket. Den sammanlagda markarealen uppgick till 378 hektar och lokalarean till 544 000 kvadratmeter. Total köpeskillning 184 Mkr.

Under de tre förvärvsprocesserna förvärvade Vasallen sammanlagt 1 642 hektar mark med byggnader innehållande 1 377 000 kvm lokaler till en köpeskillning om 549 Mkr. Sammanfattningsvis kan konstateras att uppdraget var gigantiskt. Ingen har någonsin gjort detta i en sådan omfattning. Inom en tidsperiod på sju–åtta år förvärvades stora fastigheter, i många fall på orter med svag utveckling och liten efterfrågan. Till detta ska läggas att en före detta regementsfastighet av den här storleken kostar som ett minimum i storleksordningen 7–12 Mkr årligen att driva. Det gällde alltså att vända utvecklingen snabbt. Den allra första åtgärden efter förvärven var att teckna hyresavtal med Fortifikationsverkets avvecklingsenhet som skulle gälla under den korta tidsperiod som Försvarsmakten var kvar och avvecklade sin verksamhet.

Uppdraget från ägaren, svenska staten, var att utveckla och förädla före detta försvarsanläggningar i samarbete med kommuner och lokalt näringsliv för att senare sälja dessa på kommersiella villkor. Snabbt skapades en lokal organisation på respektive ort med uppgift att förvalta området och börja hyra ut lokaler eller hela byggnader.

De flesta kommuner insåg att en snabb utveckling av kasernområdet på orten var nödvändig för att skapa nya jobb och inte lägga en död hand över utvecklingsmöjligheterna. Tillfälliga bygglov och mindre så kallade frimärksplaner blev oftast lösningen för att snabbt ta hand om intresserade företag.

Den övervägande delen av anläggningarna är uppförda under tidsperioden 1895–1925. Några, till exempel flygflottiljerna F4, F10 och F18, har tillkommit senare i spåren av andra världskriget.

Det var också en nödvändighet att snabbt skapa hyresintäkter som motvikt till de höga driftkostnaderna. Behovet på respektive ort samt också konjunkturen har varit avgörande för vilken användning kasernområdena skulle komma att få framför allt i det korta perspektivet. Många av byggnaderna, till exempel verkstadsbyggnader, som Försvarsmakten använt var väl utrustade och i mycket gott skick vilket attraherade civila företag. Den övervägande delen av försvarsmaktens verkstadsområden har även i

fortsättningen använts av civila småföretag inom verkstad, industri samt även lager och i viss mån handel.

Vid övertagandet av kasernområdena har dessa inte varit detaljplanelagda. Eftersom Försvarsmakten har bedrivit verksamhet så har det helt enkelt inte funnits behov av några detaljplaner. Möjligen fanns en översiktsplan som beskrev att det ska vara militär verksamhet på området.

En av de absolut största och viktigaste arbetsuppgifterna för Vasallen har därmed varit att få igång planprocessen för att möjliggöra en långsiktig utveckling och förädling av fastigheterna till civil verksamhet.

Utveckling kostar pengar och det fanns stora osäkerheter i fastighetsbranschen i slutet av 1900-talet och i början av 2000-talet. Ingen visste hur lång tid som utvecklingen av de före detta försvarsfastigheterna skulle komma att ta och hur stort kapital som skulle behövas. Genom överförandet av återstående tillgångar från avvecklingsbolaget Securum kapitaliserades Vasallen för att möta utmaningarna. Tillgångarnas värde uppgick till cirka 2 miljarder kronor vilket bedömdes vara tillräckligt.

Genom att skapa ett bolag för att ta hand om, utveckla och förädla de försvarsfastigheter som inte längre behövdes kan man säga att det finns en grundtanke om hållbarhet. Alternativet hade ju kunnat vara att enbart lämna marken och byggnaderna åt sitt öde, låta Fortifikationsverket sälja det som gick att sälja och enbart låta marknaden avgöra vad som skulle användas i framtiden.

En avgörande framgångsfaktor som bestämmer värdet på fastigheterna är nöjda kunder, det vill säga hyresgäster och köpare av fastigheterna.

Uppdraget som Vasallen fick av ägaren svenska staten blev ett projekt som tog form och påbörjades 1997 och som i stort sett är klart nu i början av 2019 och ser ut att bli avslutat under 2020.

## 2. Förbättring av mark och miljö

På samtliga förvärvade fastigheter har bedrivits militär verksamhet under mycket lång tid, oftast 70–80 år och ibland mer än 100 år. Den mark som förvärvades av Vasallen utgjordes av själva kasernetablissemangen med tillhörande verkstadsområden och i något fall närövningsområde samt någon mindre skjutbana. Flygflottiljernas område var de ojämförligt största till markareal räknat då det innehöll ett system av rullbanor, taxibanor samt marken runt detta. Övningsområden och skjutfält har inte ingått i det som Vasallen förvärvat. När det gäller skjutfälten så finns det idag frågetecken beträffande huruvida det är möjligt att med 100-procentig säkerhet röja för OXA, oexploderad ammunition. Försvarsmakten hade innan frånträdet av regementen och flottiljer gått igenom och upprättat miljöinventeringar, i många fall med hjälp av äldre medarbetare som hade kunskap om vilken typ av verksamhet som hade bedrivits var.

Fortifikationsverket genomförde sanering av alla kända miljöföroreningar såsom petroleumrester från drivmedelsstationer, bly i skjutvallar med mera. De har även det fortsatta ansvaret för eventuella miljöfarliga lämningar i enlighet med miljöbalken. Ansvaret sträcker sig till att sanera till mindre känslig markanvändning, MKM, vilket inte är tillfyllest när det gäller exploatering för bostäder. I de fall där så har krävts har Vasallen gått in och sanerat ned till känslig markanvändning, KM.

Vasallen har i vissa fall låtit göra kompletterande undersökningar, ibland som ett krav i samband med planarbetet och ibland

för att bygglov ska erhållas. I några fall har det funnits rester av miljöfarliga ämnen i marken som Fortifikationsverket sanerat enligt överenskommelse med Vasallen.

Vasallen har sedan i tillämpliga fall genomfört miljöinventeringar inför varje ombyggnad eller nybyggnad där miljöinventering krävts. Till exempel så miljöinventerades vattenhallen på före detta Amfl, Vaxholm, innan rivning varvid konstaterades att det fanns PCB i fogmassorna som också hade gått ner i marken. Sanering genomfördes innan rivning och prov har tagits i efterhand varvid konstaterats att de miljöfarliga ämnena har tagits bort. Därmed kan bygglov för bostadsbebyggelse medges.

Den stora förbättringen av kasernområdena ligger också i att mycket stora ytor har gjorts tillgängliga för allmänheten. Tillgängligheten kan beskrivas på flera olika sätt;

1. området kan beträdas då staket med mera tagits bort,
2. vägnätet har förbättrats och inlemt i den civila vägstruktur som omger byggnadsstrukturen, genomfart är numera möjlig,
3. byggnader har gjorts tillgängliga genom att det rent fysiskt går att komma till och in i många byggnader samt att till exempel handikappanpassning har genomförts i enlighet med kraven för bygglov,
4. parker och grönområden har anlagts eller anpassats för rekreation med mera.

## 3. Val av byggmetoder och material

Vasallens mål vid ombyggnad och nybyggnad är att miljöklassa byggnaden där så är möjligt i enlighet med miljöklassningen, Miljöbyggnad Silver.

En relativt liten andel av de befintliga byggnaderna har rivits. Istället har Vasallen valt att bygga om och anpassa byggnaderna till nya ändamål. De byggnader som rivits har utgjorts av enklare förråd och hallar som inte med rimliga medel kan byggas om eller har varit i så dåligt skick att en ombyggnad av det skälet inte varit försvarbar.

En stor andel byggnader som förråd och verkstäder har i många fall kunnat användas i stort sett som de var med smärre anpassningar av portar, fönster och ventilation för att möta moderna krav.

Kasernerna som tidigare fungerat som logement till värnpliktiga soldater har byggts om till skolor, kontor och bostäder. Byggnaderna var när de uppfördes utan system för centralvärme och i stort sett samtliga har under årens lopp byggts om i någon mån och anpassats till de krav som gällt inom Försvarsmakten vid olika tidsperioder. För att uppfylla moderna krav har Vasallen blåst ur kasernerna invändigt och helt ny infrastruktur i form av ledningar för vatten, elektricitet och ventilation har byggts in. Den stora utmaningen har i de flesta fall varit att skapa nya schakt för hissanordningar, i många fall två eller till och med tre i vissa av byggnaderna.

## 4. Uppvärmning och energi

I stort sett samtliga kasernetablissemang som förvärvats av Vasallen var försedda med fjärrvärmesystem för uppvärmning. Några drevs i egen regi medan de allra flesta var uppkopplade mot kommunens fjärrvärmesystem. Pannanläggningen inom området tjänade oftast som en backup vid sträng kyla eller vid bortfall i kommunens system.

Under utvecklingsprocessen har stor energi lagts på att anpassa ledningar och system till kommunal standard för att möjliggöra en överlämning till lokalt verkande fjärrvärmebolag. Fjärrvärme-systemen som ursprungligen byggts för Försvarmaktens behov var oftast inte växlade vid de olika byggnaderna. Detta medförde att vid ett läckage i en byggnad inom ett kasernområde så gick hela systemet ner och alla byggnader blev utan värme vilket givetvis är ohållbart när allt skulle anpassas till civil verksamhet. Detta var en av de första konstruktionsdetaljer som åtgärdades för att skapa säkrare och hållbarare värmeleveranser. När ledningarna anpassats har de lokala bolagen tagit över ledningsnätet.

På Rindö, Vaxholm, där Vasallen har utvecklat och anpassat före detta AmfI till ett nytt bostadsområde valdes en annan väg. Fjärrvärmesystemet som betjänade bland andra kasernbyggnaderna var i så dåligt skick att en reparation ansågs omöjlig. Värmevärmekällan bestod av flera oljepannor. Olja levererades med tankbåt till stora cisterner belägna i hamnområdet. Den första åtgärden var att så snart det blev möjligt stänga ned oljepannorna och ersätta dessa med elpannor. Successivt ersattes fjärrvärmesystemet med individuella uppvärmningssystem i byggnaderna. I de stora kasernbyggnaderna blev det bergvärme och för några mindre byggnader valdes enklare luft/luft-värmepumpar. Valet av bergvärme till kasernbyggnaderna har visat sig lyckosamt då den faktiska energiförbrukningen i de flesta fall hamnat en bra bit under den beräknade. Även i jämförelse med moderna byggnader uppvisar dessa byggnader goda värden.

Vasallen har haft som mål att energiförbrukningen högst ska uppgå till 100 Kwh per kvadratmeter och år. Det är ett mål som bolaget sällan uppnått då de byggnader som konverterats till

bostäder eller andra verksamheter snabbt sålts när projektet väl stått klart. I efterhand har vi kunnat konstatera att energimålet i de producerade bostäderna uppnåts med god marginal.

## 5. Kommunikationer

Under tiden som Försvarmakten bedrivit sin verksamhet har kasernområden och flottiljorområden varit slutna med staket. Busskommunikationer har oftast funnits från kasernvakten till närliggande tågstationer och centrala delar av respektive ort. Vasallens motto har varit att skapa nya stadsdelar och det innefattar att se till att kommunala busslinjer börjar röra sig inom kasernområdena.

För att detta överhuvudtaget skulle vara möjligt har vägnätet anpassats och utökats. I de flesta fall är det nu fler människor verksamma inom de före detta kasernområdena än vad det var under Försvarmaktens tid. Nedrivning av staket och anläggandet av nya vägar har också inneburit att det är möjligt att ta sig genom områdena istället för att som tidigare åka eller gå långa omvägar.

F10 i Ängelholm som förvärvades år 2000 samt F4 på Frösön som förvärvades 2005 var redan då Vasallen tillträdde en kombinerad flygplats för militärt och civilt flyg. Nedläggningen av det militära flyget har inte inneburit någon minskning eller nedläggning av det civila flyget. Som ett bra exempel kan nämnas flygplatsen på Frösön som är ett viktigt transportnav för näringsverksamheterna i Jämtland och fritidsorterna med Åre i spetsen.

Örebro den 27 mars 2019

Charlotte Axelsson  
*Ordförande*

Agneta Kores

Daniel Kristiansson

Tomas Werngren

Susanna Widaeus

Leif Rytter  
*Verkställande direktör*

# Bestyrkanderapport och revisorns yttrande

## Revisorns rapport över översiktlig granskning av Vasallen AB (publ):s hållbarhetsredovisning

Till Vasallen AB (publ), org.nr 556475-4793.

### Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Vasallen AB (publ) att översiktligt granska Vasallen AB (publ)s hållbarhetsredovisning för år 2018. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidorna 39-40 i detta dokument.

### Styrelsens och företagsledningens ansvar för hållbarhetsredovisningen

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka framgår på sidan 38 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Vasallen AB (publ) enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för vårt uttalande nedan.

### Uttalande

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

### Övriga upplysningar

Vasallen AB (publ) har upprättat sin hållbarhetsredovisning enligt GRI:s riktlinjer G4. G4-riktlinjerna har ersatts av GRI Standards, vilka enligt GRI ska tillämpas för alla rapporter som publiceras efter den 1 juli 2018. Då Vasallen AB (publ)s verksamhet inom kort kommer att avvecklas har styrelsen gjort bedömningen att det inte är meningsfullt att ändra redovisningsprincip till GRI Standards, samt att

redovisningen enligt G4-riktlinjerna ändå speglar bolagets verksamhet. Vi anser att detta inte påverkar vår uttalade slutsats ovan.

Örebro den 28 mars 2019  
Ernst & Young AB

Gunilla Andersson  
*Auktoriserad revisor*

Marianne Förander  
*Specialistmedlem i FAR*

## Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Vasallen AB (publ), org.nr 556475-4793.

### Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2018 och för att den är upprättad i enlighet med "Statens ägarpolicy och riktlinjer för företag med statligt ägande" (ägarpolicyn).

### Granskningens inriktning och omfattning

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

### Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Örebro den 28 mars 2019  
Ernst & Young AB

Gunilla Andersson  
*Auktoriserad revisor*

# Bolagsstyrningsrapport

Vasallen AB är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Örebro. Bolaget ägs till 100 procent av svenska staten och förvaltas genom Näringsdepartementet. Ledningen och kontrollen av bolagen i Vasallenkoncernen fördelas mellan aktieägaren, styrelsen och VD i enlighet med den svenska aktiebolagslagen (ABL), bolagsordningen, styrelsens arbetsordning, instruktion för VD, Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) och ”Statens ägarpolicy och riktlinjer för företag med statligt ägande 2017” (tillgänglig på Regeringskansliets hemsida [www.regeringen.se](http://www.regeringen.se)). Även andra regler och rekommendationer som ges ut av relevanta organ påverkar fördelningen av ledningen och kontrollen. Vasallens bolagsstyrningsrapport ingår inte som en del i förvaltningsberättelsen. Bolagets revisor har i ett skriftligt yttrande uttalat sig om rapporten och huruvida upplysningarna är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen. Yttrandet har fogats till denna rapport, se nedan.

## Ägarstyrning

Svenska staten är en betydande företagsägare i Sverige och utövar en aktiv och professionell förvaltning med strävan att ta ett miljömässigt och socialt ansvar. Det övergripande målet för förvaltningen är att skapa värde och i förekommande fall se till att särskilt beslutade samhällsuppdrag utförs. Staten ska också vara en ansvarsfull ägare av företagen och säkerställa att värdena utvecklas på bästa sätt. Vasallen, liksom flera av statens bolag, verkar på en fullt konkurrensutsatt marknad. Detta innebär bland annat att ägaren ställer marknadsmässiga krav på resultat och avkastning. Regeringen har en särskild enhet för bolag med statligt ägande på Näringsdepartementet vilken arbetar med en rad verktyg för att hantera förvaltningen på ett ansvarsfullt transparent och

tydligt sätt. Bland annat finns riktlinjer för extern rapportering och för ersättning och andra anställningsvillkor till ledande befattningshavare. Dessa riktlinjer ingår i ”Statens ägarpolicy och riktlinjer för företag med statligt ägande 2017”. Koden är också en del av regeringens ramverk för ägarförvaltningen.

Vasallen efterlever Koden men eftersom bolaget är helägt av svenska staten är vissa bestämmelser i Koden inte tillämpliga. Vasallen avviker dessutom från följande punkter:

Punkt 1.4 avseende krav om att valberedningen ska lämna förslag till ordförande samt Kapitel 2 avseende kravet på valberedning. Skälet för detta är att ägaren genom Näringsdepartementet tillämpar en strukturerad process för val av styrelse och revisorer samt ersättningar till dessa organ. Punkt 2.6 och 4.5 avseende styrelseledamots oberoende gentemot ägaren. Eftersom bolaget är helägt av svenska staten saknas skäl att redovisa oberoende gentemot ägaren.

## Utdelningspolicy, avkastningskrav med mera

Målet är att Vasallens avkastning (resultat efter skatt) på det genomsnittliga egna kapitalet över en förädlingscykel ska motsvara den riskfria räntan plus fyra procentenheter. Den riskfria räntan definieras som räntan på en femårig statsobligation. Utdelningen bör uppgå till 30–50 procent av årets resultat efter avdrag för skatt och soliditeten bör överstiga 50 procent.

## Bolagsstämma

Aktieägarens rätt att besluta i bolagets angelägenheter utövas på bolagsstämman som är högsta beslutande organ. Den ordinarie bolagsstämman (årsstämman) i Vasallen hålls under första halvåret varje kalenderår. När och var stämman ska hål-

las offentliggörs på bolagets hemsida i samband med den tredje kvartalsrapporten. Kallelse till bolagsstämman skickas med post till aktieägaren samt annonseras i Post- och Inrikes Tidningar och på bolagets hemsida. Vid tidpunkten för kallelse annonseras information om att kallelse skett i Dagens Nyheter. Riksdagsledamöter inbjuds att närvara vid stämman, till vilken även allmänheten är välkommen. På stämman finns möjlighet för allmänheten att ställa frågor till företagsledningen. Årsstämman 2018 hölls torsdagen den 26 april på World Trade Center i Stockholm. Protokoll från stämman finns tillgängligt på bolagets hemsida. Stämman beslutade att fastställa i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningar för moderbolaget och koncernen samt att av till stämmans förfogande stående vinstmedel 244 229 941 kronor skulle disponeras så att till aktieägaren lämna utdelning om 125 000 000 kronor för verksamhetsåret 2017 och att i ny räkning balansera 119 229 941 kronor. Arvodet till styrelseordföranden bestämdes till 150 000 kronor och till övriga stämموvalda ledamöter till 75 000 kronor, dock att arvode ej skulle utgå till styrelseledamot som är anställd i Regeringskansliet. Arvode till revisionsbyrå fastställdes att utgå enligt godkänd räkning. Fem styrelseledamöter omvaldes för ett år, Charlotte Axelsson, Agneta Kores, Daniel Kristiansson, Tomas Werngren och Susanna Widaeus. Charlotte Axelsson utsågs till ordförande i styrelsen. Revisionsbolaget Ernst & Young AB omvaldes för tiden intill slutet av den årsstämma som hålls 2019. Gunilla Andersson är huvudansvarig revisor. Riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare godkändes. Dessa principer överensstämmer med de riktlinjer för ersättningar och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare i bolag med statligt ägande som beslutades



av regeringen den 22 december 2016. Vid årsstämman närvarande cirka 20 personer och samtliga av styrelsens ledamöter, samt VD och bolagets revisor. Vasallens årsstämma 2019 äger rum torsdagen den 25 april kl 10.30 på World Trade Center i Stockholm.

## Val av styrelse

Enligt Koden ska stämman besluta hur förberedelse för val av styrelse och revisorer ska gå till. För de av staten helägda företagen ersätter följande principer Kodens regler som berör beredning och beslut om nominering av styrelseledamöter. Staten säkerställer en effektiv kompetensförsörjning till bolagets styrelse genom att tillämpa enhetliga och gemensamma principer för en strukturerad styrelsenomineringsprocess som drivs och koordineras av Näringsdepartementet. Någon särskild valberedning finns alltså inte. Vasallen har endast en ägare och bestämmelserna om val och arvodering av styrelse i Koden får anses främst rikta sig till bolag med ett spritt ägande. Kompetensbehovet utifrån bolagets verksamhet, situation och framtida utmaningar samt respektive styrelsens sammansättning analyseras. I Regeringskansliets arbete med styrelsenomineringsprocessen ingår dessutom en löpande egen utvärdering av bolagets styrelse. Därefter fastställs eventuella rekryteringsbehov och rekryteringsarbetet inleds. Då processen avslutats offentliggörs gjorda nomineringar i samband med kallelsen till den kommande årsstämman och enligt Kodens riktlinjer. På bolagets hemsida anges bland annat ålder, utbildning och erfarenhet på den ledamot som föreslås för nyval eller omval och övriga uppgifter som kan vara av betydelse. En avvikelse i förhållande till Koden är att styrelseledamöters oberoende i förhållande till staten som större ägare inte redovisas. Information om nomineringsprocessen framgår av ”Statens ägarpolicy och riktlinjer för företag med statligt ägande 2017”.

## Styrelse

Vasallen AB (publ) är det bolag i koncernen i vilket det koncernövergripande styrelsearbetet bedrivs. Styrelsen ska för ägarens räk-

ning fortlöpande bedöma koncernens ekonomiska situation och förvalta Vasallen genom att fastställa mål och strategi samt besluta om viktigare förvärv, avyttringar, investeringar och policydokument. Styrelsen ansvarar också för koncernens organisation och förvaltning samt för att kontrollen av bokföringen, medelsförvaltningen och ekonomiska förhållanden i övrigt är betryggande. Styrelsen godkänner årsbokslut och delårsrapporter, föreslår utdelning till bolagsstämman, fattar beslut rörande koncernens finansiella struktur samt om principer för ersättning till ledningen. Förslag till val av revisor och revisorsarvode i bolag med statligt ägande ska lämnas av styrelsen och tas fram av bolaget med tillämpning av de regler om upphandling och val av revisor som gäller för bolag med aktier upptagna till handel på en reglerad marknad enligt EU:s revisorsförordning.

## ARBETSORDNING

Styrelsens arbete regleras, utöver lagar och rekommendationer, av den årligen fastställda arbetsordningen. Arbetsordningen reglerar bland annat ordförandens uppgifter, informationen till styrelsen, frekvensen och formerna för styrelsens möten, fördelningen av arbetsuppgifter mellan styrelse och VD samt hur utvärdering av styrelsens och VD:s arbete ska genomföras. I arbetsordningen framgår det bland annat:

- att styrelsen, utöver konstituerande styrelsemöte, ska sammanträda minst sex gånger per år varav ett möte ska vara förlängt och behandla strategifrågor,
- att vissa ärenden ska behandlas på varje styrelsesammanträde samt att särskilda beslut ska fattas vid det konstituerande sammanträdet,
- att styrelsemötena ska hållas vid tidpunkt som fastställs årsvis i förskott samt att ett möte ska vara förlagt till någon av de orter där Vasallen bedriver verksamhet,
- att revisorerna ska inbjudas att vid minst ett styrelsemöte rapportera om revisionsarbetet utan att representanter från bolagsledningen deltar.

Arbetsordningen beskriver vidare att bolagets kapitalbehov ska säkerställas på kort och lång sikt och bestäms av en finanspolicy som beslutas av styrelsen samt att den

ekonomiska rapporteringen ska utgöras av kvartals-, halvårs- och årsbokslut vilket fastställs i instruktioner för rapportering av bolagets ekonomiska situation. Styrelsens ordförande ska förutom att leda styrelsearbetet och ansvara för att övriga ledamöter får erforderlig information:

- uppmuntra en öppen och konstruktiv diskussion i styrelsen i vilken samtliga ledamöter deltar samt ta emot synpunkter från ägarna och förmedla dessa inom styrelsen,
- hålla fortlöpande kontakt med och fungera som diskussionspartner med och stöd för bolagets VD,
- efter samråd med VD fastställa förslag till dagordning för styrelsens sammanträden,
- kontrollera att styrelsens beslut verkställs effektivt, samt
- se till att styrelsens arbete årligen utvärderas och att ägaren informeras om resultatet av utvärderingen.

## VASALLENS STYRELSE 2018

På årsstämman 2018 omvaldes Charlotte Axelsson, Agneta Kores, Daniel Kristiansson, Tomas Werngren och Susanna Widaeus till ordinarie styrelseledamöter. Charlotte Axelsson omvaldes till styrelseordförande. Ekonomichef Mats Sundqvist, tidigare arbetstagarrepresentant, har adjungerats att tillsvidare delta vid styrelsens sammanträden. Styrelsen har en utomstående jurist som sekreterare. Bolagets VD ingår inte i styrelsen men deltar vid styrelsens sammanträden. Styrelsen består av fem ordinarie ledamöter, tre kvinnor och två män (se kort presentation av styrelsen på sidan 49). Koden föreskriver, till skydd för minoritetsägare, att minst två styrelseledamöter ska vara oberoende i förhållande till större aktieägare. Med hänsyn till att Vasallen endast har en ägare saknas skäl att här redovisa oberoende gentemot ägaren. Samtliga stämmovalda styrelseledamöter är oberoende gentemot bolaget.

## STYRELSENS ARBETE UNDER 2018

Under året har styrelsen sammanträtt tio gånger. Styrelsens närvarofrekvens framgår av tabellen på nästa sida:

**Närvaro styrelsen 2018**

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Charlotte Axelsson  | 10 (10) |
| Agneta Kores        | 9 (10)  |
| Daniel Kristiansson | 10 (10) |
| Tomas Werngren      | 9 (10)  |
| Susanna Widaeus     | 9 (10)  |

Under 2018 har styrelsen bland annat beslutat om försäljning av ett trygghetsbode i Sollefteå, vilket medförde att Vasallens innehav i Sollefteå därmed helt avvecklades, försäljning av två kasernbyggnader i Strängnäs samt utveckling av före detta marketenteriet på Rindö till bostadsrätter i så kallad joint venture. Behovet av en särskild granskningsfunktion har utvärderats och styrelsen har konstaterat att behov av internrevisor inte föreligger med hänsyn till bolagets begränsade storlek, fungerande redovisningsrutiner och besluts- och attestordning. Styrelsen har vidare fattat beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. En utvärdering av styrelsen och VD har genomförts. Frågan om arbetsfördelningen mellan styrelse och VD har behandlats i samband med antagande av arbetsordning och VD-instruktion. Styrelsen utvärderar årligen behovet av internrevisor i bolaget. Instruktioner för rapportering av bolagets ekonomiska situation har beslutats och styrelsen har tagit ställning till att den så kallade transparenslagen inte är tillämplig. Vasallen är ett företag som tillhandahåller tjänster som inte i nämnvärd omfattning kan påverka handeln med andra EES-länder.

Styrelsen har inga fasta utskott, vilket är ett avsteg från Koden. De frågor som ankommer på ett ersättnings- och revisionsutskott bedöms kunna hanteras på bästa sätt av styrelsen i plenum och som återkommande punkter på styrelsens agenda, vilket sammantaget innebär att frågorna hanteras på ett heltäckande och effektivt sätt. Flera av styrelsens ledamöter har redovisningskompetens.

**ERSÄTTNING TILL STYRELSEN**

Ordföranden i styrelsen och övriga styrelseledamöter utom arbetstagarrepresentanter och anställda i Regeringskansliet ersätts i enlighet med beslut taget på årsstämman. Se not 7.

**Revisorer**

Revisor utses av årsstämman med uppgift att granska bolagets finansiella rapporter samt styrelsens och VD:s förvaltning. På årsstämman 2018 utsågs revisionsfirman Ernst & Young AB till revisor för perioden fram till slutet av den ordinarie bolagsstämman 2019. Revisionsbolaget har utsett auktoriserade revisorn Gunilla Andersson som huvudansvarig. Ernst & Young utsågs första gången vid ordinarie bolagsstämma 2008. Gunilla Andersson har omfattande erfarenhet av fastighetsbranschen och ingår i Ernst & Young Real Estate. Hon har också lång erfarenhet av offentligt ägda fastighetsbolag och är specialiserad inom fastighetsområdet. Hon är idag vald revisor i flera offentligt ägda fastighetsbolag och arbetar med ett antal bolag som redovisar enligt IFRS.

Vidare har Ernst & Young AB gott renommé och erforderlig kompetens som väl möter Vasallens krav. Utöver lagstadgad revision har revisorerna tillhandahållit tjänster till Vasallen huvudsakligen inom områdena skatter, kvalificerade redovisningsfrågor och värderingsprinciper.

För att säkerställa styrelsens insyn och kontroll av revisionsarbetet har huvudansvarig revisor träffat styrelsen och personligen rapporterat sina observationer vid två tillfällen. Vid ett av dessa möten har styrelsemedlemmarna haft möjlighet att ställa frågor till revisorn utan att representanter för bolagsledningen varit närvarande.

Ersättningar till bolagets revisor framgår av not 10.

**Koncernledning/bolagsledning**

Styrelsen utser VD som ansvarar enligt ABL och arbetsordningen för den löpande förvaltningen av bolagets och koncernens verksamhet. En skriftlig instruktion fastlägger ansvarsfördelningen mellan styrelse och VD och styrelsen informeras fortlöpande om bolagets och koncernens verksamhet och utveckling för att styrelsen ska kunna fatta väl underbyggda beslut.

Vasallen har en intern besluts- och attestordning av vilken framgår de befogenheter medarbetare inom olika funktioner har inom koncernen.

**DOTTERBOLAGEN**

Varje dotterbolag med aktiv verksamhet styrs av en fastighetschef vilken rapporte-

rar direkt till VD. Dotterbolagens styrelse består av VD som ordförande och respektive fastighetschef samt bolagets ekonomichef. Ingen anställd inom Vasallkoncernen uppbar arvode för styrelsuppdrag i koncernens dotterbolag.

**ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE**

Ersättningar till ledande befattningshavare framgår av not 7. Ersättningarna följer ägarens riktlinjer av vilka bland annat framgår att rörlig ersättning inte utgår till berörda personer. Beslut om principer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen fattades vid årsstämman efter förslag från styrelsen.

**Beskrivning av bolagets system för intern kontroll**

Styrelsen ansvarar enligt ABL och Koden för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. Denna rapport utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna och har inte varit föremål för revisorernas granskning, se nedan.

Den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen utgår från de kontrollmiljöer som etablerats inom Vasallen. Där utgör ekonomihandboken, finanspolicy samt besluts- och attestordningen styrande dokument. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD regleras i en årligen beslutad arbetsordning. Den organisatoriska strukturen är väl känd inom Vasallen och klara instruktioner till chefer och medarbetare på samtliga nivåer om vilka roller och ansvar som följer av olika funktioner framgår av de styrande dokumenten. För den övergripande operativa ledningen av verksamheten ansvarar VD och dotterbolagens operativa styrning utgår från respektive fastighetschef.

Utgångspunkten i det dagliga arbetet är de gemensamma värderingar som utarbetats gemensamt av samtliga medarbetare.

VD har det dagliga ansvaret för att identifiera, utvärdera och hantera risker och har säkerställt detta genom framtagande av processbeskrivning för köp och försäljning av fast egendom, uthyrningsarbete och en investeringshandbok som reglerar hur investeringsärenden hanteras. Ekonomiavdelningens arbete styrs av ekonomihandboken av vilken framgår rutiner för redovisningsarbetet. Av besluts- och

attestordningen framgår på vilka nivåer i organisationen olika beslut ska fattas, detta för att säkerställa att ledningen och styrelsen löpande uppmärksammas på väsentliga risker.

Koncernen analyserar regelbundet genomförda försäljningar. Vasallens fastighetsbestånd värderas årligen. Styrelsen tar också ställning till de värderingsprinciper som ligger till grund för värderingen av bolagets fastighetsinnehav. En återkommande punkt på styrelsens dagordning är också rapport avseende pågående och avslutade projekt.

Bolaget framställer kvartalsvis finansiell rapportering på såväl bolagsnivå som koncernnivå som rapporteras till styrelsen.

VD kommunicerar styrelsens förväntningar på riskhantering till berörda i organisationen. Tids- och aktivitetsplan för rapporteringen utfärdas och kommuniceras med alla berörda i organisationen. Tidplanen ligger också till grund för planeringen av styrelsens sammanträden.

Styrelsen följer upp och behandlar koncernens ekonomiska situation vid varje ordinarie styrelsemöte, med utgångspunkt från de finansiella rapporter som VD och ekonomichef tar fram. Styrelsens utvärdering av effektiviteten i den interna kontrol-

len sker genom att styrelsen får statusrapporter över koncernens interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen en gång per år. En finansiell rapport, som inkluderar en rapport avseende redovisningsfrågor eller projektredovisningen, presenteras vid varje ordinarie styrelsemöte och skattefrågor och tvister rapporteras och följs upp regelbundet.

## Revisorns yttrande om bolagsstyrningsrapporten

**Till bolagsstämman i Vasallen AB (publ) org.nr 556475-4793.**

### Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2018 på sidorna 46–49 och för att den är uppräddad i enlighet med ”Statens ägarpolicy och riktlinjer för företag med statligt ägande” (ägarpolicyen).

### Granskningens inriktning och omfattning

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 revisionsred i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

### Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har uppräddats. Den information som är obligatorisk enligt ägarpolicyen är förenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen.

Örebro den 28 mars 2019

Ernst & Young AB

Gunilla Andersson  
*Auktoriserad revisor*

## Kort presentation av Vasallens styrelse och verkställande direktör

### Charlotte Axelsson, f 1948

Styrelseordförande sedan 2010.  
Tidigare: Vd vid HSB Stockholm, vd vid Svenska Bostäder, vd vid Familjebostäder och vd vid Arsenalen.  
Övriga styrelseuppdrag:  
Ordförande i ED Bygg Sverige AB, Kungsleden AB, Slättö VII AB och Stockholms Kooperativa Bostadsförening.  
Utbildning: Förvaltningsekonom.

### Tomas Werngren, f 1961

Styrelseledamot sedan 2007.  
VD vid Kommuninvest i Sverige AB.  
Tidigare: vVD vid Kommuninvest i Sverige AB samt Finanschef vid SBAB och PK Hypotek.  
Övriga styrelseuppdrag: –  
Utbildning: Universitetsstudier inom samhällsvetenskap och ekonomi.

### Daniel Kristiansson, f 1974

Styrelseledamot sedan 2012.  
Bolagsförvaltare vid enheten för statlig bolagsförvaltning inom Näringsdepartementet.  
Tidigare: Stabschef vid Citigroup Tyskland, Vice President vid Citigroup Investment Banking.  
Övriga styrelseuppdrag:  
Ledamot i SBAB och i Stiftelsen Industrifonden.  
Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm.

### Susanna Widaeus, f 1968

Styrelseledamot sedan 2017.  
Affärsutvecklingschef på Ikano Bostad AB.  
Tidigare: Portföljförvaltare vid SEB, Associate Director vid JLL samt Projektleddare vid Savills.  
Övriga styrelseuppdrag: –  
Utbildning: Civilingenjör.

### Agneta Kores, f 1960

Styrelseledamot sedan 2009.  
VD vid Stena Fastigheter Göteborg AB.  
Tidigare: Länsöverdirektör Västra Götalands län, vd vid Familjebostäder Göteborg AB, Regionchef vid Banverket Västra regionen och Fastighetsdirektör vid Göteborgs Universitet.  
Övriga styrelseuppdrag:  
Ledamot i Stena Fastigheter Göteborg AB inkl dotterbolag, i Infranord AB, i Fastighetsägarna GFR AB och i Svenska Ostindiska Companiet AB.  
Utbildning: Civilingenjör.

### Leif Rytter, f 1955

VD sedan 2012.  
Tidigare: vVD och Ekonomi- och finansdirektör vid Vasallen AB, ekonomichef region Mellansverige vid Vasakronan AB och vid W-invest Fastigheter AB samt controller vid Nitro Nobel AB.  
Övriga styrelseuppdrag: –  
Utbildning: Civilekonom.

## Definitioner

### BOA

Bostadsarea; bruksarea för boutrymmen.

### BTA

Bruttoarea; summan av arean i samtliga våningar, mätt vid omslutande ytterväggars utsidor.

### Direktavkastning

Driftnetto fastigheter dividerat med anläggningstillgångarnas genomsnittliga bokförda värde.

### Driftnetto fastigheter

Nettoomsättning minus fastighetskostnader (för de fastighetsägande bolagen).

### Förvaltningsfastighet

Fastighet som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring.

### GJ

Gigajoule, 1 miljard joule är en enhet för energi.

### GRI

Global Reporting Initiative. GRI är en oberoende internationell organisation som utarbetar riktlinjer för att upprätta hållbarhetsredovisningar. GRIs riktlinjer anses idag som god redovisningssed för upprättandet av hållbarhetsredovisningar ([www.globalreporting.org](http://www.globalreporting.org)).

### Justerat eget kapital

Eget kapital inklusive obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt 22 procent.

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

Här redovisas påverkan av företagets huvudsakliga verksamhet. Beloppet beräknas som resultat efter finansiella poster med återläggning av värdeförändringar enligt IFRS och andra ej likviditetspåverkande poster, betald inkomstskatt samt förändring av företagets rörelsekapital.

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Här redovisas de åtgärder som medfört förändringar i storleken och sammansättningen av företagets upplåning och eget kapital.

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

Här redovisas förvärv och avyttring av anläggningstillgångar och sådana placeringar som inte inryms i Kassa och bank.

### LOA

Lokalarea.

### MWh

Megawatt-timme, 1 000 kilowattimmar, vilket är en enhet för mätning av energi.

### Marknadsvärde

En fastighets mest sannolika pris vid en försäljning på en öppen fastighetsmarknad.

### Miljöbyggnad

Ett certifieringssystem som baseras på svenska bygg- och myndighetsregler samt svensk byggpraxis.

### Nyuthyrning

Som nyuthyrning räknas ett nytecknat hyresavtal med en hyresgäst för en ny lokal/bostad. Vid omteckning av avtal räknas endast eventuell utökad area som nyuthyrning.

### Riskfria räntan

Den avkastning som kan erhållas utan att ta någon risk under en given tidsperiod. Den är en av grundstenarna för de modeller som värderar olika finansiella instrument, men förblir ett teoretiskt koncept, eftersom det i praktiken inte existerar några riskfria investeringar.

### Räntabilitet på eget kapital

Årets resultat i förhållande till genomsnittligt justerat eget kapital.

### Räntabilitet på sysselsatt kapital

Resultat före skatt som justerats genom återföring av de finansiella kostnaderna i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital.

### Räntetäckningsgrad

Resultat före skatt som justerats genom återföring av realiserade värdeförändringar fastigheter, realiserade värdeförändringar fastigheter, resultat från andelar i joint ventures samt de finansiella kostnaderna och därefter satt i relation till de finansiella kostnaderna.

### Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

### Sysselsatt kapital

Balansomslutningen minskad med icke räntebärande skulder, inklusive uppskjuten skatt. Genomsnittligt sysselsatt kapital beräknas som ingående plus utgående sysselsatt kapital dividerat med två.

### Uthyrningsgrad

Kontrakterad lokalarea dividerat med total uthyrningsbar lokalarea.

### Vinstmarginal

Årets resultat dividerat med nettoomsättningen.

### Vinst per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal aktier under året.

### Överskottsgrad

Driftnetto fastigheter i procent av hyresintäkterna.

## Adresser

### Koncernen

**Vasallen AB (publ)**

Box 244, 701 44 Örebro

Aktuella telefonnummer finns på [www.vasallen.se](http://www.vasallen.se)E-post: [info@vasallen.se](mailto:info@vasallen.se)

### Vaxholm

**Vasallen Vaxholm AB**

Rindö Hamn, 185 41 Vaxholm

E-post: [vaxholm@vasallen.se](mailto:vaxholm@vasallen.se)

---

## Rapporttillfällen 2019

|   |                  |
|---|------------------|
| Delårsrapport januari–mars                        | 26 april 2019    |
| Delårsrapport januari–juni                        | 22 augusti 2019  |
| Delårsrapport januari–september                   | 24 oktober 2019  |
| Bokslutskommuniké                                 | 14 februari 2020 |
| Årsredovisning och<br>hållbarhetsredovisning 2019 | mars 2020        |

Delårsrapporten avseende januari–juni ska lämnas senast den 15 augusti enligt riktlinjer från regeringen. Rapporten för denna period kommer att lämnas den 22 augusti 2019 p g a att Vasallens organisation förändrats och därmed resurser för rapporteringsarbetet väsentligt minskats.