



VASALLEN

Vasallens årsredovisning
och hållbarhetsredovisning 2016

Innehållsförteckning

Året i korthet	1
Vd-ord	2
Förvaltningsberättelse	
Verksamheten	4
Koncernens resultat och ställning	5
Risker, möjligheter och känslighetsanalys	8
Ekonomisk översikt	12
Tioårsöversikt	15
Finansiella rapporter	
Rapport över totalresultat	16
Rapport över finansiell ställning	17
Rapport över förändringar i eget kapital	18
Rapport över kassaflöden	19
Noter	20
Styrelsens och verkställande direktörens underskrifter	33
Revisionsberättelse	34
Hållbarhetsredovisning	
GRI-rapportering	36
GRI-index	40
GRI-resultatindikatorer	42
Bestyrkanderapport	45
Bolagsstyrning	46
Definitioner	50
Adresser	51
Rapporttillfällen 2017	51

Omslagsbilden är från Rindö där en ny badbrygga stod klar under 2016.

Kort om Vasallen

Affärsidé

Vasallen utvecklar och förädlar fastigheter till attraktiva förvävsobjekt.

Värdegrund

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

Utvecklingsbestånd

Vasallens utvecklingsbestånd finns nu på fyra orter: Luleå, Sollefteå, Strängnäs och Vaxholm. Fastighetsbeståndet uppgår till cirka 75 000 kvadratmeter lokalarea och cirka 100 hektar mark. I beståndet finns möjlighet till cirka 424 000 BTA byggrätter i huvudsak för bostäder.

Historik

Vasallen bildades 1997 med uppdrag att omvandla nedlagda försvarsanläggningar. Sedan starten har bolaget arbetat med totalt 1 280 000 kvadratmeter lokalarea, varav 1 205 000 kvadratmeter nu är färdigutvecklade och sålda. Totalt har Vasallen investerat cirka 4 500 Mkr i sina fastigheter. Intäkterna från försäljningar uppgår till totalt cirka 6 100 Mkr och kvarvarande värde uppgår till 436 Mkr. 3 681 Mkr har delats ut till ägaren och för 2016 föreslås ingen utdelning.

Organisation

Vasallen har en liten, kundnära utvecklings- och förvaltningsorganisation på de flesta orter där verksamhet bedrivs. På huvudkontoret i Örebro finns utvecklingsresurser samt administrativa resurser. Vasallen har tolv anställda samt sysselsätter ett varierande antal konsulter beroende på vilka utvecklingsprojekt som är igång.

Styrelsen och verkställande direktören för Vasallen AB (publ), org. nr. 556475-4793, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning samt hållbarhetsredovisning för verksamhetsåret 2016. Hållbarhetsredovisningen följer principerna i GRI G4, nivå "In Accordance Core".

Året i korthet

- Hyresintäkterna minskade till 31 (46) Mkr till följd av fastighetsförsäljningar
- Fastigheternas driftnetto uppgick till 2 (4) Mkr
- Intäkter från projektutveckling ökade till 306 (191) Mkr, medan resultatet blev -15 (-1) Mkr
- Resultat före skatt uppgick till -23 (13) Mkr medan resultat efter skatt blev -13 (19) Mkr
- Investeringarna blev 140 (151) Mkr
- Lokalarean uppgick till 75 000 (193 000) kvm.
- De orealiserade värdeförändringarna i fastighetsbeståndet uppgick till 9 (24) Mkr

EKONOMISKA DATA

Mkr	Jan-dec 2016	Jan-dec 2015
Hyresintäkter	31	46
Fastigheternas driftnetto	2	4
Intäkter projektutveckling	306	191
Resultat projektutveckling	-15	-1
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	9	24
Resultat före skatt	-23	13
Resultat efter skatt	-13	19
Balansomslutning	590	698
Eget kapital	528	626
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-83	-43
Kassaflöde från investeringsverksamheten	151	40
Marknadsvärde fastigheter	436	605
Uthyrningsgrad, %	40	53
Direktavkastning, %	0	1
Räntetäckningsgrad, ggr	-9,0	9,0
Soliditet, %	89	90

Definitioner se sid 50

Vd-ord

Årets resultat blev -13 Mkr på nedersta raden. Vid en första anblick ser det illa ut eller i vart fall inte bra. Hyresintäkterna har minskat kraftigt men driftnettot blev ändå positivt med 2 (4) Mkr, om än i dom här sammanhangen en blygsam summa. Minskningen med 2 Mkr jämfört med föregående år beror helt och hållet på försäljningen av fastighetsbestånden i Kristinehamn och Sollefteå som hade relativt höga driftnetton. Driftnettot i det kvarvarande beståndet har förbättrats med 6 Mkr, till övervägande delen beroende på minskade underhållskostnader samt effektiviseringar.

Framtida intäkter i Vasallen kommer främst ifrån projektutveckling, det vill säga försäljning av fastigheter i form av mark eller i form av byggnader som omvandlats till bostäder eller för verksamheter. Årets intäkter från detta uppgick till hela 306 (191) Mkr. Resultatet blev dock negativt men här finns vinster som redovisats tidigare i enlighet med IFRS samt en del kostnader, bland annat iordningställande av ett reningsverk som belastar resultatet. De sålda fastigheterna såldes i stort sett till det värde som var upptaget i balansräkningen med en liten justering nedåt vilket alltså påverkade resultatet negativt.

I balansräkningen är fastigheterna upptagna till 436 Mkr vilket är 158 Mkr högre än anskaffningsvärdet. Under 2017 och framåt kommer Vasallen att fortsätta satsa betydande belopp på utveckling av byggnader och infrastruktur för att möta marknadens efterfrågan.

Det stora intresset från såväl bostadsköpare som markexploatörer gör att vi stärks i vår tro på det vi producerar och erbjuder på marknaden.

Luleå

Tillsammans med Lantmännen Fastigheter AB har Vasallen byggt ett nytt kontorshus i centrala Luleå. Byggnaden som ritats av Equator har en för Luleå mycket annorlunda form och kan väl betecknas som ett tydligt landmärke i staden. Fastigheten med beteckningen Kajan 18 såldes till Diös med tillträde strax efter räkenskapsårets utgång och var då så gott som helt uthyrd. Telia är den dominerande hyresgästen med cirka 80 procent av lokalerna.

Samtliga lokaler är nu uthyrda. Vasallen och Lantmännen har åtagit sig att färdigställa

projektet och enligt planen ska alla arbeten vara avslutade under maj månad 2017.

Sollefteå

Under året såldes större delen av Vasallens fastighetsinnehav i Sollefteå till ett bolag inom NP3-koncernen. Under Vasallens innehavstid har det före detta infanteriregementets lokaler utvecklats till en företagspark med ett stort inslag av undervisningslokaler och handel. Kommunen valde att bygga sitt nya badhus på området och Vasallen satsade på att konvertera en av de före detta kasernerna till bostäder i form av ett Trygghetsboende. Eftersom NP3 inte har bostäder på sin repertoar blev Trygghetsboendet med 44 lägenheter kvar i Vasallens ägo. Byggnaden stod klar för inflyttning 1 februari 2016. För närvarande är cirka 30 lägenheter uthyrda. Då det inte byggts några nya bostäder i Sollefteå på mer än 20 år så tilldrar sig boendet många intresserade.

Kristinehamn

Hela fastighetsinnehavet i Kristinehamn såldes under året till Merx Fastigheter AB som fanns etablerade på orten med ett relativt stort innehav av bostadsfastigheter. Den övervägande delen av verksamhetslokalerna var vid överlåtandet uthyrda till en mängd olika hyresgäster, handel var på väg att etableras och de byggnader som i huvudsak återstod att göra något åt var kasernerna. I det läget var det naturligt att vända sig till en redan etablerad bostadsaktör på orten. Samtlig personal erbjöds att gå med till den nya ägaren.

Vaxholm

Förra året skrev jag att Rindö Hamn var ett etablerat bostadsområde på marknaden och detta har förstärkts under 2016. Samtliga bostadsrätter som producerats har hittills sålts och de som nu produceras eller är på väg att påbörjas har ett mycket bra bogningsläge. Köparna kommer från hela Storstockholm och representerar många olika åldrar.

Under året färdigställdes 15 bostadsrättslägenheter med hög standard i det före detta kanslihuset på västra kaserngården. Samtliga lägenheter var sålda när föreningen tog över fastigheten.

Ekbacken, med tretton radhus, slutbesiktades med godkänt resultat under februari 2017. Inflyttning påbörjas under mars.

Samtliga radhus var sålda vid årsskiftet men ett kontrakt kunde inte fullföljas av köparen och huset står nu på säljlistan. Jag känner ingen större oro för att huset ska bli kvar länge i Vasallens ägo.

I slutet av året påbörjades produktionen av 46 bostadsrättslägenheter i kasern 2 på östra kaserngården. Föreningen får namnet brf Kapernaum. Redan nu är 36 av lägenheterna sålda. Brf Kapernaum är intressant av det skälet att här är lägenheterna företrädesvis små och kompakta med en bra standard. Vid försäljningsstarten var intresset för de små etterna mycket stort och lägenheterna såldes slut mycket snabbt. Produktionsstarten var i december och inflyttning beräknas ske under våren 2018.

Brf Kapernaum följdes upp av nästa projekt i grannbyggnaden, kasern 1, med försäljningsstart 18 februari. Projektet får namnet brf Oxdjupet. Namnet syftar givetvis på byggnadens närhet till sundet intill. Även denna gång var intresset från lägenhetsspekulanterna mycket stort. Produktionen beräknas komma igång till våren och inflyttning kan ske under senhösten 2018. För produktionen av både brf Kapernaum och brf Oxdjupet svarar Åke Sundvall Byggnads AB.

Hittills har två exploatörer förvärvat mark av Vasallen för bostadsproduktion, Möller & Partners AB samt Brabo AB. Möller & Partners projekt som omfattar 30 bostadsrättslägenheter är på väg att bli färdigt för inflyttning, endast några få lägenheter finns kvar till försäljning.

Brabo förvärvade mark i anslutning till hamnen under senare delen av 2015 med option att förvärva ytterligare mark intill denna. I första etappen kommer det att uppföras 24 bostadsrättslägenheter med mycket hög kvalitet. Under senare delen av 2016 byggstartade projektet och Vasallen gick in som hälftenägare och partner. För närvarande är 16 av 24 lägenheter sålda. Inflyttning kommer att ske under våren 2018.

Hittills har vi enbart satsat på bostäder till försäljning i form av bostadsrätter eller direkt ägande men planer har en tid funnits på att även satsa på hyresrätter. Tanken var till en början att skapa hyresrätter i en av kasernerna på östra kaserngården men kostnaden att bygga om en gammal kasern blir långt mycket högre än vad vi från början tänkt oss. Nu är istället planen att bygga hyresrätter på platsen för nuvarande Rindö

skola. Kommunen har fått annan mark av Vasallen för att bygga en helt ny skola och Vasallen får tillbaka marken där den nuvarande skolan är belägen. På så sätt hoppas vi kunna tillfredsställa en större del av marknadens behov av bostäder, inte bara för de som vill äga sin bostad.

Satsningen på en ny restaurang i hamnen blev en succé. Restaurang Batteriet öppnade vid midsommar och fick en flygande start med många gäster. Där tillhandahålls förutom goda luncher och middagar även ett deliutbud som säkert uppskattas av såväl boende som båtgäster. Serviceutbudet i området har därmed förbättrats väsentligt. Byggnaden har ritats av arkitektfirman Wester + Elsner och har fått ett unikt utseende med design som hämtats från de historiska försvarsbefästningarna i skärgården.

En stor satsning på infrastruktur kommer att påbörjas 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 bostäderna som nu produceras och kommer att produceras framöver. Även hamnen genomgår en omfattande översyn. Hamnen som tidigare varit utarrenederad till Promarina har nu återgått till Vasallen och med hjälp av konsulter utreds såväl bryggors placering som framtida ägarförhållanden.

Sammantaget har all denna positiva utveckling också inneburit ett stort intresse. Med stor sannolikhet kommer vi inom en snar framtid kunna presentera ytterligare någon eller några exploatörer som deltar i utvecklingen av området Rindö Hamn.

Strängnäs

Eldsundsviken är nu på väg att bli ett bostadsområde i Strängnäs. Vasallens planer, sedan lång tid tillbaka, att bygga om kasernerna till bostäder blev i slutet av året verklighet. HMB Construction fick uppdraget att förvandla kasern 7 till 34 bostadsrättslägenheter. Inflyttning är planerad till maj 2018. Redan nu är 24 av 34 lägenheter sålda. Det stora intresset marknaden visar för lägenheter i ombyggda kaserner gör att försäljningsstart för bostadsrätter i nästa kasern kommer att ske redan i början av april.

Uthyrning av lokaler i Eldsundsviken har varit en framgång under några år och 2016 blev inte sämre. Båtvarvet utökar sina lokaler på området och några andra

företag har valt att utöka sina förhyrda lokalytor. Eldsundsvikens ställning som ett sjönära läge för såväl bostäder som verksamheter är på väg att befastas. På sikt kommer det även att skapas en hamn för fritidsbåtar.

Planer finns också på att bygga hyresrätter men där finns ännu en del arbete kvar att göra innan vi kan fatta beslut.

En viktig förutsättning för att kunna locka hyresgäster och köpare till Eldsundsviken är att utomhusmiljön är attraktiv och ger en mer omönad känsla. Under året färdigställdes därför infrastrukturella satsningar i form av en kaserngårdspark, ombyggd kaserngård samt vägar och gångstråk. Strandpromenaden är på väg att rustas upp och kommer att göras tillgänglig för alla.

I direkt anslutning till Vasallens markområde planerar Peab att börja bygga bostäder och ytterligare en liten bit bort äger HSB mark som kommer att bebyggas med bostäder. Offentliggörandet av Vasallens satsningar samt att flera aktörer i närheten också satsar på bostäder gör att vi nu börjar få förfrågningar från andra exploatörer som vill förvärva mark.

Satsningen på dubbelspår till Stockholm samt att fler exploatörer börjar bygga eller vill vara med och bygga bostäder stärker mig i min tro att Eldsundsviken som bostadsläge kommer att bli ännu hetare i framtiden.

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 Vasallens energistatistik. Vi har i efterhand kunnat följa föreningarna som förvärvat byggnaderna och vet att energiförbrukningen förbättrats avsevärt jämfört med tidigare. Ombyggnad och återanvändning av de gamla byggnaderna blir också positivt för miljön.

En annan hållbarhetsaspekt är att de infrastrukturella satsningar som har gjorts och kommer att göras 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 genomför årligen kunddialoger där alla tillfrågas om vad man tycker om Vasallen och vad som händer inom Vasallens områden. Detta sker inom ramen för så kallade NKI-undersökningar (NKI = nöjd kund index). Årets undersökning gav ett NKI-index om 85 vilket är mycket högt och endast en enhet lägre än föregående år. Vi är mycket glada över det goda resultatet, vilket i grunden betyder att vi har hyresgäster som trivs i våra lokaler och som vill vara kvar. Teorin bakom detta är då att hyresgäster som vill vara kvar verkar värdehöjande eller åtminstone bidrar till att behålla värdet på 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 a jour med utvecklingen inom sina respektive områden. Av det skälet uppmuntras till utbildning, vilket är bra för Vasallen och för den enskilde som på det sättet håller sig attraktiv på arbetsmarknaden.

Projektet Vasallen löper vidare på ungefär det sätt som vi tänkt oss. Uppdraget från ägaren och därmed bolagets mål är att utveckla fastigheterna på marknadens villkor för att slutligen sälja dem. Men det ska ske med hänsyn till både miljö och människor.

Leif Rytter
Verkställande direktör



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Vasallens delägda utvecklingsprojekt i Luleå, Luleå Office Building, med Telia som dominerande hyresgäst var vid årsskiftet i stort sett klart. Byggnaden är slutbesiktad med godkänt resultat. Hyresgästernas inflyttning har nu påbörjats. I juni tecknades avtal om försäljning av fastigheten till Diös per 1 januari 2017.

Vasallen tillsammans med delägaren Lantmännen Fastigheter AB ansvarar för att byggprojektet färdigställs i enlighet med försäljningsavtalet. Hyresavtal för det övre kontorsplanet samt restaurangen tecknades under det första kvartalet 2017 och samtliga lokaler är därmed uthyrda.

Trygghetsboendet med 44 hyreslägenheter på Hågesta i Sollefteå färdigställdes under februari. Uthyrningsarbete pågår och för närvarande är nästan 70 procent av lägenheterna uthyrda.

Produktionen av tretton radhus på Rindö, projekt Ekbacken, pågår för fullt och kommer att stå klart för inflyttning under första kvartalet 2017. Samtliga radhus, utom ett, är sålda. Under hösten flyttade de femton köparna in i Brf Brigadgeneralen och nu påbörjas ytterligare 46 bostadsrätter i kasern 2, Brf Kapernaum, som ligger intill den nuvarande skolan i Rindö Hamn. Försäljningsprocessen startade under hösten och redan nu är cirka 70 procent av lägenheterna sålda. I spåren av det goda försäljningsutfallet i Brf Kapernaum kommer försäljningen av lägenheter i grannkasernen, kasern 1, att påbörjas under februari 2017. Projektets namn blir Brf Oxdjupet med hänvisning till

kasernens belägenhet mot färjeleden strax intill.

Det finns ett stort intresse från många människor att bosätta sig på Rindö och visningarna som anordnas är välbesökta. Under 2015 färdigställdes upprustningen av reningsverket så att kapaciteten säkerställs när fler människor bor och arbetar inom Rindö Hamn. Övrig infrastruktur i form av vägar och VA har också byggts ut och moderniserats. Nu projekteras för fler infrastrukturprojekt i enlighet med exploateringsavtalet med Vaxholms kommun. Under andra kvartalet såldes mark vid hamnen till Brabo som i samarbete med Vasallen uppför 24 bostäder i en första etapp. Kommunen förvärvade idrottshallen i enlighet med ett tidigare ingånget avtal och Brf Oscar Fredriksborg förvärvade två byggnader som inrymmer hyresbostäder för ombildning till bostadsrätter.

I Strängnäs har den långa planeringen inför bostadsproduktion i kasernerna äntligen burit frukt. Under hösten såldes Brf Eldsundsviken 1, 34 bostadsrättslägenheter i kasern 7. I dagsläget är cirka 70 procent av lägenheterna sålda. Produktionen påbörjades strax innan årsskiftet och köparna kommer att kunna flytta in under våren 2018. Samtidigt planeras också för hyresrätter i området. Upprustningen av vägar, gator och torg runt kasernområdet är nu avslutad. Det nya torget invigdes under hösten med kommunalrådet Jacob Högfeldt som officiant. Planarbete påbörjades under slutet av 2015 i syfte att ta fram en detaljplan

för bostäder runt den inre delen av viken där det idag är naturmark och en del äldre militära byggnader som inte längre behövs.

Vasallens fastighetsinnehav i Kristinehamn benämnt Presterud såldes per 1 april till Merx Fastigheter AB. Merx har sedan tidigare verksamhet i Kristinehamn med bland annat 400 bostäder. Presterud omfattar ett markområde om 57 hektar och cirka 64 000 kvadratmeter lokaler.

Hela fastighetsbeståndet i Sollefteå, Hågesta, exklusive Trygghetsboendet, såldes per 30 juni till Np3 Fastigheter AB. Fastigheterna i Sollefteå förvärvades av Fortifikationsverket redan år 2000. Vasallen har genom ett nära samarbete med kommunen och det lokala näringslivet utvecklat Hågesta till en ny stadsdel i Sollefteå.

Försäljningen av fastighetsbeståndet i Kristinehamn och Sollefteå genomfördes i nivå med Vasallens värdering.

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 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 2016 och för de senaste fem åren uppgår avkastningen i genomsnitt till 4,6 procent vilket understiger målet med 0,7 procentenheter.
- Soliditeten överstiger 50 procent.
- Räntetäckningsgraden uppgick till -9 och målet uppnås inte.
- Årets NKI undersökningen gav resultatet 85 vilket är över målet.
- Sjukfrånvaron uppgick till 2,0 procent vilket gör att målet uppfylls.
- Energiförbrukningen för 2016 uppgick till 137 (131) kWh/kvm, vilket är något

högre än föregående år. Målet på 100 kWh/kvm uppnåddes därmed inte.

Vasallen har sedan 2011 sålt en stor del av de färdigutvecklade fastigheterna med goda energiprestanda, vilket förklarar den relativt höga energiförbrukningen i det nuvarande beståndet. Då även förändringar under 2016 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

Hyresintäkterna minskade till 31 (46) Mkr medan driftnettot blev 2 (4) Mkr.

Koncernens hyresintäkter minskade kraftigt jämfört med föregående år. Den huvudsakliga orsaken är försäljningen av fastighetsbeståndet i Kristinehamn samt i Sollefteå. Dessutom har hyresbostäderna samt gymnastikhallen på Rindö överlåtits till nya ägare. Driftnettot i det sålda fastighetsbeståndet var jämförelsevis högt. Försäljningarna fick dock inte fullt genomslag eftersom driftnettot förbättrades med cirka 6 Mkr i det kvarvarande beståndet, vilket ledde

till att driftnettominskningen begränsades till 2 Mkr. Förbättringen i det kvarvarande beståndet beror på effektiviseringar samt minskade underhållskostnader.

Intäkterna från projektutveckling ökade till 306 (191) Mkr. Intäkterna kommer från ett flertal försäljningar framför allt under andra kvartalet. Försäljningen av fastighetsinnehavet i Kristinehamn och Sollefteå, mark- och hyresfastighet samt idrottshall på Rindö var de huvudsakliga försäljningarna som genomfördes under andra kvartalet. Ett större projekt

som avslutades under fjärde kvartalet är konverteringen av kanslihuset i Rindö Hamn, Brf Brigadgeneralen. Samtliga lägenheter var sålda när försäljningen tillträdde fastigheten.

Resultatet från projektutvecklingen försämrades till -15 (-1) Mkr och beror främst på kostnadsförda infrastruktursatsningar för framtida projektutveckling.

Vasallens fastighetsbestånd har värderats av NAI Svefa till 436 (605) Mkr. Värdeförändringen är hänförlig till försäljningarna under året som till viss del möts av nya investeringar som genomförts. Den realiserade värdeökningen som beror på mindre justeringar över hela beståndet uppgår sammanlagt till 9 (24) Mkr.

Direktavkastningskraven inom Vasallens bestånd har bedömts ligga mellan 6,0–8,5 procent beroende på ort, hyresgästsammansättning samt kontraktportföljens längd.

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

Resultatet efter skatt uppgick till -13



Restaurang Batteriet i Rindö Hamn hade premiär vid midsommar.

(19) Mkr. Koncernens likvida medel uppgick till 16 (33) Mkr. Av den totala kreditramen om 300 (300) Mkr var 0 (0) Mkr utnyttjad.

Vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition framgår av not 27.

Kontraktsporföljen

Vasallens kontraktsporfölj uppgick till ett årligt hyresvärde om knappt 17 (55) Mkr fördelat på 145 (378) kontrakt. Den totala lokalarean uppgår till cirka 75 000 (193 000) kvadratmeter varav cirka 23 000 kvadratmeter utgörs av byggnader som inte kan hyras ut utan omfattande ombyggnad, så kallade omställningsytor. Minskningen av den totala lokalarean samt årshyran beror på försäljningen av fastigheter under andra kvartalet där bestånden i Kristinehamn och Sollefteå utgjorde den övervägande delen.

Den uthyrda lokalarean uppgick till 30 000 (102 500) kvadratmeter vilket ger en uthyrningsgrad om 40 (53) procent räknat på hela beståndet och 58 (68) procent när omställningsytorna inte räknats med.

Uthyrningsgraden har minskat eftersom de kvarvarande bestånden har en högre andel omställningsytor jämfört med de som såldes under året. Omställningsytorna utgörs av i huvudsak kaserner som tidigare tjänstgjort som logement för värnpliktiga. Avsikten är att bygga om kasernerna till bostäder.

Utvecklingsportfölj

I Vasallens fastighetsbestånd finns åtta byggnader som kräver omfattande ombyggnad för att kunna användas. Planen är att konvertera dessa i huvudsak till någon form av boende. Byggnaderna omfattar totalt en möjlig BOA om cirka 23 000 kvadratmeter

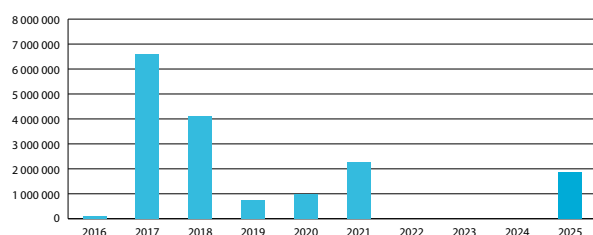
varav cirka 12 000 kvadratmeter finns i Vaxholm och cirka 11 000 kvadratmeter i Strängnäs. Vid konvertering till bostäder kommer bostadsarean sannolikt att förändras något beroende på hur byggnaderna disponeras. Konvertering till bostäder är påbörjad i två av byggnaderna, en i Vaxholm och en i Strängnäs.

I utvecklingsportföljen finns också markområden som kommer att utvecklas till byggrätter för cirka 100 000 kvadratmeter bostäder. Det finns också möjlighet att tillskapa ytterligare byggrätter för 10 000–20 000 kvadratmeter verksamhetslokaler.

Investeringar

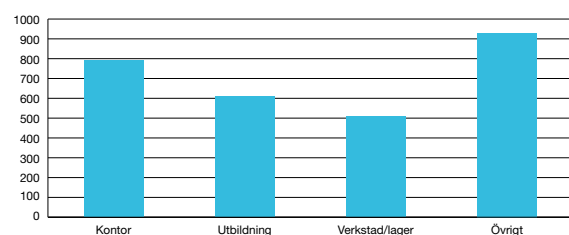
Periodens investeringar i byggnader och anläggningar uppgick till 140 (151) Mkr. Investeringarna fördelar sig på ett antal olika bostads- och infrastrukturprojekt samt ombyggnad

KONTRAKTSPORFÖLJ, KR ÅRSHYRA



Kontraktsporföljen har en genomsnittlig löptid på drygt ett år. Cirka 7 procent av de årliga hyresintäkterna kommer från offentliga hyresgäster.

GENOMSNIITSHYRA PER LOKALSLAG, KR/KVM LOA/BOA



Genomsnittshyran för kontors- och utbildningslokaler uppgår till 791 respektive 610 kronor per kvadratmeter vilket är relativt lågt jämfört med marknaden i övrigt. Förklaringen är att en stor del av lokalerna hyrts ut i det skick de befunnit sig när Försvarsmakten lämnat eller att endast mindre anpassningsåtgärder genomförts. Genomsnittshyran för verkstad och lager uppgår till drygt 500 kronor vilket bedöms vara i nivå med marknaden för jämförbara lokaler. Övriga lokaler är en blandning av diverse olika lokaler samt bostäder. Genomsnittshyran för denna grupp uppgår till 930 kronor per kvadratmeter.

Ort	total volym byggrätter, ca
Luleå ¹⁾	18 000
Strängnäs	319 000
Vaxholm	93 000
Summa	430 000

¹⁾ Ägs till 50 procent av Vasallen.

Den totala volymen möjliga byggrätter är en teoretisk beräkning. Den faktiska volymen bestäms när detaljplaner utformas för de aktuella områdena vilket är ett arbete som kommer att genomföras i etapper och pågå under många år.

Ort	Konverteringsbyggnader	
	Antal	LOA
Strängnäs	4	11 000
Vaxholm	4	12 000
Summa	8	23 000

Konvertering av två byggnader, en i Strängnäs och en i Rindö Hamn, påbörjades strax innan årsskiftet vilket gör att antalet byggnader att omvandla minskar. Under året planeras att börja omvandla ytterligare en byggnad på vardera orten.

tionerna för Migrationsverket i Sollefteå och Kristinehamn som de enskilt största.

Medarbetare

Den 31 december var 12 (19) personer anställda i Vasallen varav 3 (6) kvinnor och 9 (13) män. Under året har sju medarbetare lämnat koncernen i samband med försäljningen av fastighetsinnehaven i Kristinehamn och Sollefteå. Samtliga har erbjudits att gå med till de nya ägarna.

Händelser efter balansdagen

Aktierna i det hälftenägda bolaget Kajan 18 i Luleå Fastigheter AB har efter balansdagen överlåtits till Diös AB i enlighet med tidigare tecknat avtal. Inga anställda berördes av försäljningen.

Moderbolag

Moderbolagets omsättning uppgick till 4 (7) Mkr. Administrationskostnaderna, till övervägande delen personalkostnader, uppgick till 16 (15) Mkr. Kostnadsökningen jämfört med föregående år är hän-

förlig till avvecklingskostnader för personal. Moderbolagets likvida medel uppgick till 12 (33) 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.



Byggnationen av Brf Eldsundsviken 1 i Strängnäs startades.

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

Transaktionsvolymerna för fastigheter har mattats av på de europeiska kärnmarknaderna i kölvattnet av Brexit. Möjligen har det gynnat de nordiska marknaderna som alla gått starkt.

För den svenska fastighetsmarknaden noterades en ny högsta notering avseende transaktionsvolymen, som uppgick till 200 miljarder under 2016. Det är hela 37 miljarder högre än den tidigare toppnoteringen från 2014 och 49 miljarder högre än 2015.

Fastighetsinvesteringar ser fortfarande mycket attraktiva ut med det låga ränteläget och den stora skillnaden mellan långräntan och fastigheters avkastningskrav. Utsikterna för 2017 ser fortsatt bra ut. Ränteläget förväntas ligga fortsatt lågt, vakansgraderna mycket låga på många marknader och efterfrågan överstiger utbudet. Majoriteten av riskerna är globala och avseende de inhemska riskerna utgör eventuella lagförändringar den största risken.

Rekordlåga avkastningskrav har noterats på många marknader. Rekordnoteringarna avser inte endast moderna cityfastigheter, utan även för fastigheter i storstädernas förorter vilket kan tyda på att vissa investerare har vidgat sina investeringshorisonter som en följd av utbudsbristen. (Källa Savills)

Hyresnivåerna på de orter Vasallen verkar har i stort sett varit oförändrade under året. Enklare förråds- och verkstadslokaler

som kräver liten eller ingen anpassning hyrs ut relativt snabbt med inga eller endast enklare anpassningar för hyresgästen.

Operativa risker

Förvärv

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

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 samarbete och täta kontakter med berörda instanser.

Utveckling av byggrätter för i huvudsak bostäder har blivit ett allt större inslag i koncernens utvecklingsarbete. Möjligheten att skapa bostäder finns både vid Eldsundsviken, Strängnäs och i Rindö Hamn, Vaxholm. Lägen intill vatten, närhet till storstad eller citykärna är en stark faktor för framgång. Utvecklingsarbetet med bland annat planer fortgår för att möta den framtida efterfrågan. Under året har flera bostadsprojekt i såväl Strängnäs som Vaxholm påbörjats och fler är på väg. Intresset från både bostadsköpare och exploitörer är större än någonsin.

I och med genomförandet av dessa projekt tar Vasallen vissa nya risker. Osålda bostadsrättslägenheter vid färdigställandet ska enligt avtal förvärfas 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.

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. Möjligheterna framåt i tiden att attrahera hyresgäster till fastighetsbeståndet bedöms som goda. Efterfrågan på lokaler är fortsatt bra på båda orterna och har förbättrats betydligt under året. Det finns nu inte så stora lokalytor kvar som är 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 17 (55) Mkr kommer hyresavtal till ett årshyresvärde om 11 (29) Mkr, cirka 64 (53) 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 1 (3) 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 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.

Värdet förändring på fastigheter står enskilt för en mycket stor resultatpåverkan. Efter som värdet förändringen är orealiserad påverkas inte kassaflödet.

Försäljning

Vasallens strategi är att sälja utvecklade fastigheter när bästa möjlighet uppstår. Den svenska fastighetsmarknaden noteras för en högre notering avseende transaktionsvolym som uppgick till hela 200 (151) miljarder under året.

Risken är att fastighetsmarknaden viker vilket i så fall kommer att negativt påverka Vasallens resultat och likviditetsflöde och därmed också möjligheter till nya investeringar. I och med att Vasallen säljer av en allt större del av de färdigutvecklade fastigheterna minskar också hyresintäkterna och därmed driftnettot. Det medför att bolaget blir alltmer exponerat för fluktuationer på fastighetsmarknaden och även bostadsmarknaden. Risken är därmed att bolagets likviditet blir ansträngd i tider då fastighetsmarknaden viker.

Vikande marknadsvärden slår direkt mot byggrättsvärdet vilket är en risk som kan komma att påverka Vasallen i större utsträckning i framtiden.

Vid delförsäljningar inom en anläggning uppstår risken att en enskild försäljning kan försvåra den fortsatta utvecklingen och profileringen av området. Riskerna minimeras genom ett aktivt planarbete och särskilda villkor i avtalen med köparna samt att försäljningar genomförs när de bedöms inte kunna påverka den övriga utvecklingen negativt.

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.

Överskottlikviditet 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 2016-12-31

I analysen belyses den resultat effekt som uppkommer då respektive parameter schablonmässigt beräknas öka eller minska förutsatt 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 2016 uppgick till 31 (46) Mkr. 94 (98) 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 (1) Mkr. Vasallens portfölj av teknade hyreskontrakt har ett årshyresvärde om 17 (55) Mkr.

Av den totala hyresportföljen om 17 (55) Mkr i årshyra utgörs 7 (39) procent eller 1 (21) Mkr av offentliga hyresgäster. Kontraktportföljens genomsnittliga bindningstid uppgår till drygt ett år.

Vakanser

Vid årsskiftet uppgick den ytmässiga vakansgraden till 60 (47) procent. Den ekonomiska vakansgraden är betydligt lägre då en stor del av de idag lediga ytorna är förrådslokaler och liknande. I vakansgraden ingår också oförädlade lokaler, vilka bedöms ha en längre omställningstid än sex månader till exempel kaserter som ska byggas om till bostäder och säljas.

Fastighetskostnader

Fastigheternas drift- och underhållskostnader, fördelat på vägd genomsnittlig total uthyrbar lokalarea, uppgår till 194 (222) kr/kvm. Den enskilt största posten är energi, vars andel var 30 (26) procent. I driftkostnaderna ingår också dotterbolagens administrationskostnader.

Driftkostnadernas omfattning påverkas även av fastigheternas läge, grad av förädling, hyresgästsammansättning, modernitet och standard. Under de närmast kommande åren beräknas driftkostnaderna sjunka då fastigheterna når en allt större förädlingsgrad och fastighetsbeståndet minskar i omfattning.

Fastighetsvärdet

Värdeförändringar på fastigheter är ofta en stor resultatpost som kan ge kraftig påverkan på resultatet. De orealiserade värdeförändringarna har dock ingen effekt på kassaflödet. Vasallens kontraktportfölj har efter de senaste försäljningarna en mindre andel offentliga hyresgäster, vilket ökar 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 89 (90) procent vilket medför att känsligheten för ränteförändringar är och har varit relativt liten. Räntekostnaden under 2016 uppgick till 2 (2) Mkr. Skulden till kreditgivare uppgick till 0 (0) Mkr. Under året hade Vasallen en skuld under 128 (0) dagar. Den genomsnittliga skulden under dessa dagar uppgick till 33 Mkr.

Känslighetsanalys

Förändring med 1 %	Resultateffekt före skatt, Mkr
Hyresintäkter	+/- 0,3
Vakanser	+/- 0,3
Driftkostnader	+/- 0,3
Värdeförändring	+/- 4,4
Räntekostnader	+/- 0,2



Foto: Bengtsgästa

Under året genomfördes en provperiod med direktförbindelse till centrala Stockholm från Rindö Hamn.



I Kanslihuset i Rindö Hamn finns många spännande lösningar. Till exempel den här trappan som leder upp till en av de båda takterasserna.

Ekonomisk översikt

Mkr	Eldsundsviken, Strängnäs	Rindö Hamn, Vaxholm	Modetbolaget	Övriga koncernbolag	Under året sålda bolag	Elimineringar och justeringar för IFRS	Koncernen enl. IFRS
Hysesintäkter	10,4	4,5	0	1,5	14,3	0	31
Nettoomsättning ¹⁾	10,7	5,1	4,4	1,5	14,5	-4,1	32
Fastighetskostnader	-11,3	-8,9	0	-1,5	-8,9	0,3	-30
Fastigheternas driftnetto	-0,6	-3,8	4,4	0	5,6	-4,1	2
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	17,9	0	58,3	0,1	-88,8	-12
Direkta kostnader entreprenader	0	-0,8	0	-2	0	0	-3
Av- och nedskrivningar fastigheter	-1,1	-2,2	0	-1,1	-2,4	6,8	0
Resultat från andelar i joint ventures	0	0	0	0	0	-2	-2
Administrationskostnader	-1,7	-1	-15,8	-0,5	-1,4	4,2	-16
Finansnetto	-1,3	-1,1	2,9	-0,3	-1	0	-1
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	0	0	0	9	9
Resultat före skatt	0	0	-9,8	60,4	0,9	-74,5	-23
Årets resultat	0	0	-7,7	60,4	0,9	-66,6	-13
Bokfört värde materiella anläggningstillgångar	77	104	0,1	96,7		159,2	437
Justerat eget kapital	8,7	55,7	301,1	363,9		-201,4	528
Balansomslutning	93	155	433,1	482,3		-573,4	590
Beslutade ännu ej genomförda investeringar	111,4	237,8	0	0			349
Uthyrningsgrad, %	44	29		64			40
Överskottsgrad, %	neg	neg		0			6
Direktavkastning, %	neg	neg		0			0
Räntabilitet på eget kapital, %	0	0	neg	17			-2
Soliditet, %	9	52	70	43			89
Medeltal anställda	2	3	7	0			15

¹⁾ I nettoomsättningen ingår även övriga intäkter, till exempel arrende.

Projektet Kajan 18 i Luleå färdigställdes under året.





Tioårsöversikt

Mkr	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Resultaträkning										
Nettoomsättning	32	47	63	79	97	131	231	232	183	162
varav hyresintäkter	31	46	61	77	95	127	220	217	181	159
Driftnetto fastigheter	2	4	20	31	34	42	97	77	21	8
Resultat projektutveckling	-15	-1	38	5	4	14	9	4	12	63
Resultat från andelar i joint ventures	-2	2	0	-1	0	0	-	-	-	-
Utvecklings- och administrationskostnader	-16	-15	-14	-18	-32	-35	-34	-38	-45	-52
Finansnetto	-1	-1	1	1	-9	-8	-19	-17	-13	11
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	9	24	31	47	17	-150	407	-73	-116	129
Resultat före skatt	-23	13	76	65	14	-137	460	-47	-141	159
Skatt på årets resultat	10	6	17	-12	42	49	12	21	26	-25
Årets resultat	-13	19	93	53	56	-88	472	-26	-115	134
Balansräkning										
Anläggningstillgångar	470	625	639	845	753	1 222	1 420	2 242	1 677	1 403
Omsättningstillgångar	120	73	382	154	204	164	887	73	96	204
Eget kapital	528	626	907	914	891	835	1 673	1 201	1 021	1 203
Långfristiga skulder	0	9	15	32	20	79	129	132	126	152
Kortfristiga skulder	62	63	99	53	46	472	505	982	626	252
Balansomslutning	590	698	1 021	999	957	1 386	2 307	2 315	1 773	1 607
Kassaflödesanalys										
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-83	-43	19	23	-38	22	9	65	30	-46
Kassaflöde från investeringsverksamheten	151	40	295	-40	487	35	1 215	-598	-391	232
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-85	-300	-100	-30	-400	-750	-413	536	336	-406
Årets kassaflöde	-17	-303	214	-47	49	-693	811	3	-25	-220
Finansiella nyckeltal										
Överskottsgrad, %	6	9	33	40	36	33	44	35	12	5
Direktavkastning, %	0	1	3	4	3	3	5	4	1	1
Räntabilitet på eget kapital, %	-2	2	10	6	6	-7	33	-2	-10	10
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	-4	2	9	7	3	-7	24	-2	-9	11
Vinstmarginal, %	-41	40	148	67	58	-67	204	-11	-63	83
Räntetäckningsgrad, ggr	-9,0	9,0	80,5	29,0	15,8	5,7	18,3	2,8	-0,6	49,0
Soliditet, %	89	90	89	91	93	60	73	52	58	75
Fastighetsrelaterade nyckeltal										
Lokalarea, tusen kvm	75	193	195	223	230	379	441	597	573	602
Kontrakterad lokalarea, tusen kvm	30	103	91	121	126	185	185	311	304	343
Kontrakterad årshyra	17	55	43	76	77	124	121	247	231	225
Uthyringsgrad, %	40	53	47	54	54	49	42	52	54	57
Fastighetsförvärv	-	-	-	-	-	9	-	-	-	-
Investeringar i fastigheterna exkl förvärv	140	151	165	56	166	282	213	427	421	303
Fastighetsförsäljning	306	191	460	22	653	333	1 432	20	17	160
Värdeförändringar fastigheter	-3	24	70	54	25	-143	416	-70	-112	185

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	Not	2016	2015
Hyresintäkter		31	46
Övriga intäkter		1	1
Nettoomsättning	5	32	47
Fastighetskostnader	5,6,7,8	-30	-43
Fastigheternas driftnetto	5	2	4
Projektutveckling			
Försäljningsintäkter		306	191
Bokfört värde			
Anskaffningsvärde		-264	-162
Realiserade värdeförändringar		-54	-29
Intäkter entreprenader	9	0	0
Direkta kostnader entreprenader	9	-3	-1
Resultat projektutveckling		-15	-1
Resultat från andelar i joint ventures		-2	2
Administrationskostnader	10,11	-16	-15
Finansnetto	12		
Finansiella intäkter		1	1
Finansiella kostnader		-2	-2
Summa finansnetto		-1	-1
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	13	9	24
Resultat före skatt		-23	13
Skatt på årets resultat	14	10	6
Årets resultat		-13	19
<i>Övrigt totalresultat</i>		-	-
Årets totalresultat		-13	19
varav hänförligt till moderbolagets aktieägare (100%)		-13	19
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr	15	-130	190
Föreslagen utdelning per aktie, kr		-	850
Total föreslagen utdelning		-	85

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Not	2016	2015
Fakturerade tjänster		4	7
Nettoomsättning		4	7
Administrationskostnader	7,8,9,11	-16	-15
Rörelseresultat		-12	-8
Resultat från finansiella investeringar			
Finansiella intäkter	12	6	254
Finansiella kostnader	12	-3	-11
Summa resultat från finansiella investeringar		3	243
Resultat efter finansiella poster		-9	235
Bokslutsdispositioner	16	-1	-20
Skatt på årets resultat	14	2	6
Årets resultat		-8	221
Moderbolagets rapport över totalresultat		-8	221
<i>Övrigt totalresultat</i>		-	-
Årets totalresultat		-8	221

Koncernens rapport över finansiell ställning

Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	436	605
Inventarier	17	1	1
Summa materiella anläggningstillgångar		437	606
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i joint ventures	18	17	19
Uppskjuten skattefordran	14	1	–
Andra långfristiga fordringar		15	–
Summa finansiella anläggningstillgångar		33	19
Summa anläggningstillgångar		470	625
Omsättningstillgångar			
Kund- och hyresfordringar		6	7
Övriga fordringar		96	30
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2	3
Likvida medel	19	16	33
Summa omsättningstillgångar		120	73
SUMMA TILLGÅNGAR		590	698
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	20	10	10
Övrigt tillskjutet kapital		2	2
Balanserad vinst		516	614
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		528	626
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	14	–	9
Summa långfristiga skulder		–	9
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		4	0
Leverantörsskulder		23	29
Övriga skulder		12	9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	23	25
Summa kortfristiga skulder		62	63
Summa skulder		62	72
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		590	698

Mkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernbolag	22	298	297
Uppskjutna skattefordringar		36	34
Summa finansiella anläggningstillgångar		334	331
Summa anläggningstillgångar		334	331
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos dotterbolag		–	6
Övriga fordringar		87	27
Summa kortfristiga fordringar		87	33
Kassa och bank	19	12	33
Summa omsättningstillgångar		99	66
SUMMA TILLGÅNGAR		433	397
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		10	10
Reservfond		2	2
Summa bundet eget kapital		12	12
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		297	161
Årets resultat		–8	221
Summa fritt eget kapital		289	382
Summa eget kapital		301	394
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	1
Skulder till dotterbolag		129	–
Övriga skulder		1	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	2	1
Summa kortfristiga skulder		132	3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		433	397

Rapport över förändringar i eget kapital

Koncernen

Mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare			Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	
Ingående balans per 1 januari 2015	10	2	895	907
Utdelning avseende 2014			-300	-300
Årets resultat			19	19
Övrigt totalresultat			0	0
Utgående balans per 31 december 2015	10	2	614	626
Ingående balans per 1 januari 2016	10	2	614	626
Utdelning avseende 2015			-85	-85
Årets resultat			-13	-13
Övrigt totalresultat			0	0
Utgående balans per 31 december 2016	10	2	516	528

Moderbolaget

Mkr	Bundet eget kapital			Summa eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	
Ingående balans per 1 januari 2015	10	2	461	473
Utdelning avseende 2014			-300	-300
Årets resultat			221	221
Övrigt totalresultat			0	0
Utgående balans per 31 december 2015	10	2	382	394
Ingående balans per 1 januari 2016	10	2	382	394
Utdelning avseende 2015			-85	-85
Årets resultat			-8	-8
Övrigt totalresultat			0	0
Utgående balans per 31 december 2016	10	2	289	301

Rapport över kassaflöden

Mkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2016	2015	2016	2015
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt		-23	13	-10	215
Ej likviditetspåverkande poster					
Avskrivningar		-	-	0	0
Värdeförändringar	23	3	-24	-	-
Andelar i joint ventures		2	-2	-	-
Försäljning av anläggningstillgångar		-	-	0	-
Betald inkomstskatt		0	0	0	0
		-18	-13	-10	215
Ökning/minskning kund- och hyresfordringar		1	-3	-	-
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-65	9	-54	-5
Ökning/minskning leverantörsskulder		-6	14	-1	0
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		5	-50	129	-192
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-83	-43	64	18
Investeringsverksamheten					
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-140	-151	-	-
Försäljning av anläggningstillgångar	23	306	191	0	-
Ökning andra långfristiga fordringar		-15	-	-	-
Ökning/minskning andel koncernbolag		-	-	0	7
Kassaflöde från investeringsverksamheten		151	40	0	7
Finansieringsverksamheten					
Utbetald utdelning		-85	-300	-85	-300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-85	-300	-85	-300
Årets kassaflöde		-17	-303	-21	-275
Likvida medel vid årets början		33	336	33	308
Omräkningsdifferens		0	0	0	0
Likvida medel vid årets slut	19	16	33	12	33

Noter

Innehåll

Not 1	Allmän information	20
Not 2	Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper	20
Not 3	Finansiell riskhantering	24
Not 4	Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål	25
Not 5	Rapportering för segment	25
Not 6	Fastighetskostnader	26
Not 7	Personal	26
Not 8	Leasing	28
Not 9	Entreprenadavtal	28
Not 10	Ersättning till revisorerna	28
Not 11	Administrationskostnader	28
Not 12	Finansnetto	28
Not 13	Förvaltningsfastigheter	29
Not 14	Skatt	29
Not 15	Resultat per aktie	29
Not 16	Bokslutsdispositioner	30
Not 17	Övriga materiella anläggningstillgångar	30
Not 18	Andelar i joint ventures	30
Not 19	Finansiella instrument	30
Not 20	Eget kapital	31
Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31
Not 22	Koncernbolag	31
Not 23	Rapport över kassaflöden	32
Not 24	Transaktioner med närstående	32
Not 25	Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	32
Not 26	Åtaganden	32
Not 27	Vinstdisposition	32
Not 28	Händelser efter balansdagen	32

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 2016 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören för publicering i mars 2017 och kommer att föreläggas årsstämman den 26 april 2017 för fastställande.

Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna koncern- och årsredovisning upprättats anges nedan. Dessa prin-

ciper 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 REDOVISNINGSPRINCIPER

Införda nya och ändrade IFRS

Endast ett fåtal ändringar i standarder från IASB har trätt i kraft 2016. Ingen av dessa har haft någon påverkan på Vasallens redovisning.

Utgivna nya och ändrade IFRS som inte trätt i kraft

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 9 Financial Instruments

Standarden ska tillämpas från 2018 och kommer att ersätta 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. Vasallen har inte slutfört utvärderingen av den nya standarden men bedömer att den nya standarden inte kommer att ha någon väsentlig påverkan. Vasallen har i nuläget inga derivat och tillämpar därmed ingen säkringsredovisning. Förluster på fordringar har historiskt varit mycket låga.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

Standarden ska tillämpas från 2018 och behandlar redovisningen av intäkter från kontrakt och från försäljning av vissa icke-finansiella tillgångar. Den kommer att ersätta IAS 11 Entreprenadavtal och IAS 18 Intäkter samt tillhörande tolkningar. Standarden omfattar inte hyresavtal men tilläggstjänster i form av service m.m. Vasallen har inte slutfört utvärderingen av den nya standarden men bedömer att den kommer att ha begränsad påverkan på Vasallens redovisning.

IFRS 16 Leases (Ännu ej godkänd av EU)

Standarden kommer att ersätta IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar. Den kräver att leasetaagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp. Dock är volymen på avtal med Vasallen som leasetaagare mycket begränsad och eftersom redovisningen för leasegivare i allt väsentligt kommer att vara oförändrad bedömer Vasallen att IFRS 16 kommer att ha begränsad påverkan på Vasallens redovisning.

FÖRÄNDRINGAR I SVENSKA REGELVERK

Årsredovisningslagen har ändrats fr.o.m. 2016. Bland ändringarna kan nämnas att poster inom linjen, ställda panter och eventalförpliktelser (ansvarsförbindelser), numer ska redovisas i not. Vidare ska vinstdispositionen också redovisas i not liksom handlingar efter balansdagen.

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 eventalförpliktelser 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 orealiserade vinster på transaktioner mellan koncernbolag elimineras. Även orealiserade förluster elimineras, om inte transaktionen utgör ett bevis på att ett nedskrivningsbehov föreligger för den överlåtna tillgången.

NEDSKRIVNING

I koncernen är inte nedskrivning aktuell avseende förvaltningsfärdigheter 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

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutatan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen. Valutakursvinster och valutakursförluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagskurs, redovisas i resultaträkningen.

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. Hyresgästpassningar faktureras inte separat utan ingår i hyresintäkterna under kontraktstiden. Vasallen har tecknat hyreskon-

trakt 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 kan beräknas på ett tillförlitligt sätt enligt metoden successiv vinstavräkning, vilket innebär att inkomsten och de utgifter som är hänförliga till uppdraget redovisas som intäkt respektive kostnad i förhållande till uppdragets färdigställandegrad på balansdagen.

Färdigställandegraden fastställs som nedlagda uppdragsutgifter för utfört arbete på balansdagen i procent av beräknade totala uppdragsutgifter för varje uppdrag. Utgifter som har uppstått under året, men som avser framtida arbete inräknas inte i nedlagda uppdragsutgifter när färdigställandegraden fastställs. Dessa redovisas som varulager, förskott eller övriga tillgångar, beroende på deras karaktär.

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.

När utfallet av ett entreprenaduppdrag inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, redovisas intäkter endast med ett belopp som motsvarar de uppkomna uppdragsutgifter som sannolikt kommer att ersättas av beställaren samt uppdragsutgifter redovisas som kostnad i den period då de uppstår.

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 aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras 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

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 klassificering 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

Värdeförändring 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 aktuariatiska 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 2016 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

Avgiftsbestämda pensionsplaner innebär att Vasallens rättsliga eller informella förpliktelse begränsas till det belopp bolaget accepterar att bidra med, vilket medför att den anställde 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. Förmåner 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 och påverkar därför inte bedömningen av koncernens resultat och ställning. 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.

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 sid 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.

	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 5 år
Per 31 december 2016		
Leverantörsskulder och andra skulder	62	16
Per 31 december 2015		
Leverantörsskulder och andra skulder	63	16

REFINANSIERINGSRIK

Med refinansieringsrisk avses risken att refinansieringen av lån som förfaller försvåras 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 strä-

var 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 följderna 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)		Överskottsgrad (%)		Investering (Mkr)	
	Jan-dec 2016	Jan-dec 2015	Jan-dec 2016	Jan-dec 2015	Jan-dec 2016	Jan-dec 2015	Jan-dec 2016	Jan-dec 2015	Jan-dec 2016	Jan-dec 2015
Sollefteå	11,7	18,4	-6,3	-9,8	5,4	8,6	46,4	46,9	8	44
Kristinehamn	4,2	13,7	-3,8	-9,1	0,4	4,6	10,1	33,1	1	12
Strängnäs	10,7	8,6	-11,3	-11,3	-0,6	-2,7	neg	neg	22	18
Vaxholm	5,1	5,4	-8,9	-11,7	-3,8	-6,3	neg	neg	109	50
Övrig koncern	0,3	0,6	-0,2	-1,3	0,1	-0,7	-	-	0	27
Totalt	32	47	-30	-43	2	4	6	9	140	151

Område	Avkastningskrav (%)		Yta (kvm)		Hyresvärde (Mkr)		Uthyrningsgrad (%)	
	31 dec 2016	31 dec 2015	31 dec 2016	31 dec 2015	31 dec 2016	31 dec 2015	31 dec 2016	31 dec 2015
Sollefteå	6	6,5-9,2	2 889	51 574	2	22	64	66
Kristinehamn	-	8,6	-	64 170	-	18	-	60
Strängnäs	7,5-8,5	8-8,5	46 457	47 270	11	9	44	43
Vaxholm	6,6-7,5	8	25 384	29 865	4	6	29	32
Totalt	6-8,5	6,5-9,2	74 730	192 879	17	55	40	53

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

Not 6 Fastighetskostnader

	Koncernen	
	2016	2015
Energi, bränsle, vatten	-10	-11
Fastighetsdrift övrigt	-17	-25
Underhåll	-3	-6
Fastighetsskatt	0	-1
Summa	-30	-43

Not 7 Personal

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Dotterbolag		Moderbolaget		Totalt Koncernen	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Styrelse och verkställande direktör	-	-	2	2	2	2
Vice verkställande direktör	1	-	-	-	1	-
Övriga anställda	4	6	4	3	8	9
Summa löner och andra ersättningar	5	6	6	5	11	11
Sociala kostnader	3	3	4	3	7	6
(varav pensionskostnader)	(1)	(1)	(2)	(1)	(3)	(2)
Summa löner, andra ersättningar och sociala avgifter	8	9	10	8	18	17

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Antal/andel	2016			2015		
	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
Koncernen						
Styrelseledamöter	3 (30%)	7 (70%)	10	3 (30%)	7 (70%)	10
Verkställande direktörer	-	1 (100%)	1	-	2 (100%)	2
Vice verkställande direktör	-	1 (100%)	1	-	-	-
Summa	3 (25%)	9 (75%)	12	3 (25%)	9 (75%)	12
Moderbolaget						
Styrelseledamöter	3 (60%)	2 (40%)	5	3 (60%)	2 (40%)	5
Verkställande direktör	-	1 (100%)	1	-	1 (100%)	1
Summa	3 (50%)	3 (50%)	6	3 (50%)	3 (50%)	6

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 2016 beslutades att utge ett arvode på 148 000 (138 000) kr till ordförande och 74 000 (69 000) kr till övriga ledamöter. Till årsstämman 2017 föreslås att utge ett arvode på 148 000 kr till ordförande och 74 000 kr till 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 befattningshavare utgörs av grundlön, övriga förmåner samt pension. Övriga förmåner avser förmån av tjänstebil. Samtliga belopp är angivna exklusive sociala avgifter respektive löneskatt. Ersättningarna 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 2016 Tkr		Grundlön/ styrelsearvode ¹⁾	Övriga förmåner	Summa ¹⁾	Pensions- kostnad
Ordförande	Charlotte Axelsson	145	–	145	–
Ledamot	Agneta Kores	73	–	73	–
Ledamot	Daniel Kristiansson ²⁾	–	–	–	–
Ledamot	Biljana Pehrsson	73	–	73	–
Ledamot	Tomas Werngren	73	–	73	–
Verkställande direktör	Leif Rytter	1 627	64	1 691	462
Vice verkställande direktör	Fredrik Brehmer	1 155	49	1 204	337
Summa ersättning till ledande befattningshavare		3 146	113	3 259	799

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

²⁾ 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

62 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 försäkring.

Medelantal anställda och könsfördelning

Antal/andel	2016			2015		
	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
Vasallen Sollefteå AB, Sollefteå	1 (50%)	1 (50%)	2	1 (33%)	2 (67%)	3
Vasallen Kristinehamn AB, Kristinehamn	–	1 (100%)	1	1 (33%)	2 (67%)	3
Vasallen Strängnäs AB, Strängnäs	1 (50%)	1 (50%)	2	1 (33%)	2 (67%)	3
Vasallen Vaxholm AB, Vaxholm	1 (33%)	2 (67%)	3	1 (33%)	2 (67%)	3
Vasallen AB, Örebro	2 (29%)	5 (71%)	7	2 (29%)	5 (71%)	7
Summa	5 (33%)	10 (67%)	15	6 (32%)	13 (68%)	19

Vid räkenskapsårets utgång var 12 (19) personer anställda i Vasallen varav 9 (13) män.

Sjukfrånvaro

%	Koncernen	
	2016	2015
Total sjukfrånvaro	2,0	5,1
– varav långtidssjukfrånvaro (60 dagar eller mer)	1,8	2,9

Pensioner

Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 675 (307) Tkr. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2016 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 149,0 (153,0) 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	
	2016	2015
– inom ett år	0	0
– senare än ett år men inom fem år	33	155
– senare än fem år	32	68
Summa	65	223

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.

Minimileaseavgifter	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
– inom ett år	1	0	0	0
– senare än ett år men inom fem år	1	1	0	0
– senare än fem år	–	–	–	–
Summa	2	1	0	0

Not 9 Entreprenadavtal

	Koncernen	
	2016	2015
Direkta uppdragsinkomster som redovisats som intäkt under räkenskapsperioden	0	0
Uppdragsutgifter som redovisats som kostnad under räkenskapsperioden	–3	–1
Uppdragsresultat under räkenskapsperioden	–3	–1

Not 10 Ersättning till revisorerna

	Koncernen	
	2016	2015
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdraget	0,2	0,2
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,2	0,2
Skatterådgivning	0	0
Övriga tjänster	0,3	0,3
Summa	0,7	0,7

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 förorsakas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana arbetsuppgifter.

Not 11 Administrationskostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Administrationskostnader	–16	–15	–16	–15
Summa	–16	–15	–16	–15

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	
	2016	2015	2016	2015
Ränteutgifter dotterbolag	–	–	5	6
Ränteutgifter övriga	1	1	1	1
Utdelning på aktier i dotterbolag	–	–	–	247
Summa finansiella intäkter	1	1	6	254
Räntekostnader dotterbolag	–	–	–1	–2
Räntekostnader övriga	–2	–2	–2	–2
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	–	–	–	–7
Summa finansiella kostnader	–2	–2	–3	–11
Summa finansnetto	–1	–1	3	243

Not 13 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2016	2015
Ingående redovisat värde, 1 januari	605	621
Inköp/investeringar	140	151
Försäljningar och utrangeringar	-306	-191
Realiserade värdeförändringar	-12	0
Orealiserade värdeförändringar	9	24
Utgående redovisat värde, 31 december	436	605

Vasallens samtliga fastigheter är föremål för årlig värdering av antingen externa eller interna fastighetsvärderare. NAI Svefa har vid detta och föregående årsskifte genomfört en extern värdering av fastighetsbeståndet enligt följande värderingsmetodik:

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden. Fastighetsbeståndet har, där tillämpligt, värderats genom en sammanvägd bedömning av ortsprismetod och avkastningsmetod. Flera av fastigheterna är dock så speciella och komplexa att relevanta ortsprisjämförelser saknas, varför de enbart värderats med avkastningsmetoden. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13.

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 6,0–8,5 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 sid 8–10.

Not 14 Skatt

Skatt på årets resultat	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Redovisat resultat före skatt	-23	13	-10	215
Skatt enligt gällande skattesats, 22%	5	-3	2	-47
Skatteeffekt på grund av:				
Ej skattepliktig vinst vid försäljning av fastighet (indirekt)	5	10	-	-
Ej skattepliktiga intäkter/ ej avdragsgilla kostnader	0	-1	0	53
Redovisad skatt	10	6	2	6

Uppskjuten skattefordran/ uppskjuten skatteskuld

	Koncernen	
	2016	2015
Ingående redovisat värde, 1 januari	-9	-15
Förändring uppskjuten skatteskuld avseende övervärde fastigheter	8	0
Förändring uppskjuten skattefordran avseende outnyttjat underskottsavdrag	2	6
Utgående redovisat värde, 31 december	1	-9
Uppskjuten skattefordran/-skuld som ska regleras inom 12 månader	-	-
Uppskjuten skattefordran/-skuld som ska regleras efter 12 månader	1	-9

Uppskjuten skattefordran/-skuld är hänförlig till uppskjuten skattefordran på outnyttjat underskott med 36 (34) Mkr med avdrag för skillnad mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde för förvaltningsfastigheter med 35 (42) Mkr samt uppskjuten skatteskuld på obesattade reserver med 0 (1) Mkr.

Not 15 Resultat per aktie

	Koncernen	
	2016	2015
Årets resultat, Mkr	-13	19
Genomsnittligt antal aktier	100 000	100 000
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr	-130	190

Not 16 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2016	2015
Lämnade koncernbidrag	-22	-24
Erhållna koncernbidrag	21	4
Summa	-1	-20

Not 17 Övriga materiella anläggningstillgångar

Inventarier	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden, 1 januari	3	3	1	1
Inköp	0	0	-	0
Försäljningar och utrangeringar	0	-	0	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden, 31 december	3	3	1	1
Ingående avskrivningar, 1 januari	-2	-2	-1	-1
Årets avskrivningar	0	0	0	0
Försäljningar och utrangeringar	0	-	0	-
Utgående ackumulerade avskrivningar, 31 december	-2	-2	-1	-1
Utgående redovisat värde, 31 december	1	1	0	0

Not 18 Andelar i joint ventures

Bolag	Org.nr.	Koncernen	
		2016	2015
Kajan 18 i Luleå Fastigheter AB	556831-3679	17	19
Solöfjärden Holding II AB	559041-1376	0	-
Summa		17	19

Vasallen redovisar sin andel av det tillsammans med Lantmännen hälftenägda bolaget Kajan 18 i Luleå Fastigheter AB samt det tillsammans med Brabo hälftenägda bolaget Solöfjärden Holding II 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	
	2016	2015	2016	2015
Likvida medel				
Kortfristiga placeringar med en löptid på tre månader eller mindre från anskaffningstidpunkten	-	-	-	-
Kassa och bank	16	33	12	33
Summa	16	33	12	33

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.

Finansiella instrument per kategori

Redovisningsprinciperna för finansiella instrument har tillämpats för nedanstående poster:

Per 31 december 2016	Låne- och kundfordringar	Summa
Tillgångar i rapport över finansiell ställning		
Kundfordringar och andra fordringar	104	104
Likvida medel	16	16
Summa	120	120

Per 31 december 2016	Övriga finansiella skulder	Summa
Skulder i rapport över finansiell ställning		
Leverantörsskulder och övriga skulder	62	62
Summa	62	62

Per 31 december 2015	Låne- och kundfordringar	Summa
Tillgångar i rapport över finansiell ställning		
Kundfordringar och andra fordringar	40	40
Likvida medel	33	33
Summa	73	73

Per 31 december 2015	Övriga finansiella skulder	Summa
Skulder i rapport över finansiell ställning		
Leverantörsskulder och övriga skulder	63	63
Summa	63	63

Koncernens och moderbolagets outnyttjade krediter uppgick vid årets slut till 300 (300) 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 18.

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Per 31 december	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Förutbetalda hyresintäkter	4	13	–	–
Infrastrukturrelaterad kostnader	14	6	–	–
Personalrelaterade skulder	3	2	2	1
Stämpel- och fastighetsskatt	1	2	–	–
Övriga poster	1	2	0	0
Summa	23	25	2	1

Not 22 Koncernbolag

Per 31 december	Moderbolaget	
	2016	2015
Andelar i koncernbolag	298	297
Summa	298	297

Koncernbolag	Org.nr.	Säte	Kapital- och rösträttsandel, %	Antal aktier	2016	2015
					Bokfört värde i moderbolaget	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 Strängnäs Exploatering AB	556746-9696	Örebro	100	1 000	–	–
Vasallen Holding VIII AB	556913-6194	Örebro	100	1 000	1	0
Vasallen Vaxholm Exploatering AB	556800-9343	Örebro	100	1 000	–	–
Vasallen Holding IX AB	556950-2643	Örebro	100	500	0	0
Vasallen Sollefteå Trygghetsboende AB	559006-7004	Örebro	100	500	–	–
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	–
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	–
Vasallen Holding XV AB	559090-3521	Örebro	100	500	0	–
Vasallen Projekt AB	556646-5133	Örebro	100	10 000	6	6
Vasallen Bostad AB	556785-3774	Örebro	100	1 000	–	–
Summa					298	297

Not 23 Rapport över kassaflöden

Räntor	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Erhållna räntor	1	1	6	7
Betalda räntor	-2	-2	-3	-4
Summa	-1	-1	3	3

Räntorna hänför sig till den löpande verksamheten.

Värdeförändringar	Koncernen	
	2016	2015
Realiserade värdeförändringar fastigheter	12	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-9	-24
Summa	3	-24

Försäljning av anläggningstillgångar	Koncernen	
	2016	2015
Total köpeskilling	306	191
Summa	306	191

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 statliga 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 eventualförpliktelser

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Ställda säkerheter	Inga	Inga	Inga	Inga
Eventualförpliktelser				
Borgensförbindelser ¹⁾	89	80	89	80
Bankgaranti	2	2	-	-
Summa	91	82	89	80

¹⁾ 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	
	2016	2015
Förvaltningsfastigheter	171	75
Summa	171	75

Not 27 Vinstdisposition**Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämmans förfogande finns följande vinstmedel (kr):

Balanserad vinst	296 736 028
Årets resultat	-7 681 852
Summa	289 054 176

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande (kr):

I ny räkning balanseras	289 054 176
Summa	289 054 176

Not 28 Händelser efter balansdagen

Aktierna i det hälftenägda bolaget Kajan 18 i Luleå Fastigheter AB har efter balansdagen överlåtits till Diös AB i enlighet med tidigare tecknat avtal. Inga anställda berördes av försäljningen.

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 2017

Charlotte Axelsson
Ordförande

Agneta Kores

Daniel Kristiansson

Biljana Pehrsson

Tomas Werngren

Leif Rytter
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 28 mars 2017
Ernst & Young AB

Gunilla Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

**Till årsstämman 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 (publ) för räkenskapsåret 2016-01-01–2016-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 4–33.

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 2016 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 2016 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 verk-

ställande 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 revisions-sed 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 tvekl 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, struktu-

ren och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för 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 (publ) för år 2016 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 revisionsd 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 fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras

i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 2017

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. 2015 använde sig mer än 7 500 organisationer världen över av GRI:s vägledning för sina hållbarhetsredovisningar.

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 har lyft 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 plockats som lågt hängande frukter utan att ha testats utifrån relevans för verksamheten. Den ska komplettera årsredovisningens beskrivning av verksamhetsmål och måluppfyllelse. Hållbarhetsredovisningen ska i största möjliga utsträckning kopplas till bolagets affärsstrategier och verksamhetens positiva och negativa påverkan. Det ska synas att hållbarhet är en del av affären och läsaren ska förstå hur risker och möjligheter som är förknippade med hållbarhet är hanterade.

Väsentlighetsanalysen är central i GRI G4. I denna ska organisationen tillsammans med dess intressenter identifiera och prioritera frågor. För det som bedöms vara väsentligt ska åtminstone en indikator redovisas. Det som inte bedöms vara väsentligt behöver inte alls redovisas.

Global Sustainability Standards Board (GSSB) lanserade i oktober 2016 världens första standard för hållbarhetsredovisning. Genom samarbete mellan offentlig och privat sektor har dessa utformats för att vägleda hållbarhetsrapportering för alla sorters företag under flera decennier framöver. GRI Standards ersätter GRI G4 som fasas ut till 1 juli 2018 och Vasallen är förberedda på detta.

Ändringar i årsredovisningslagen innebär samtidigt att alla stora företag fr o m räkenskapsår 2017 måste avge en hållbarhetsrapport. Denna ska innehålla en beskrivning av hur bolagets affärsmodell ser ut, vilka policys som finns m.m, avseende frågor inom områdena miljö, personal och sociala förhållanden, mänskliga rättigheter och antikorruption.

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 2016 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: ”Åndamålet 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 civilt 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 önskvärd 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 förvärvats av Fortifikationsverket.

Vasallen strävar också alltid efter att i så stor utsträckning som möjligt optimera sitt resursuttag. Trots denna strävan har energiförbrukningen per kvm ökat mot föregående år. Anledningen är dels försäljningarna av bestånden i Sollefteå och Kristinehamn med goda energiprestanda och dels ökade uthyrningar samt uppvärmning av tidigare kallställda kaserer 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 nybyggnads-

värde. 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 silvernivå 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.

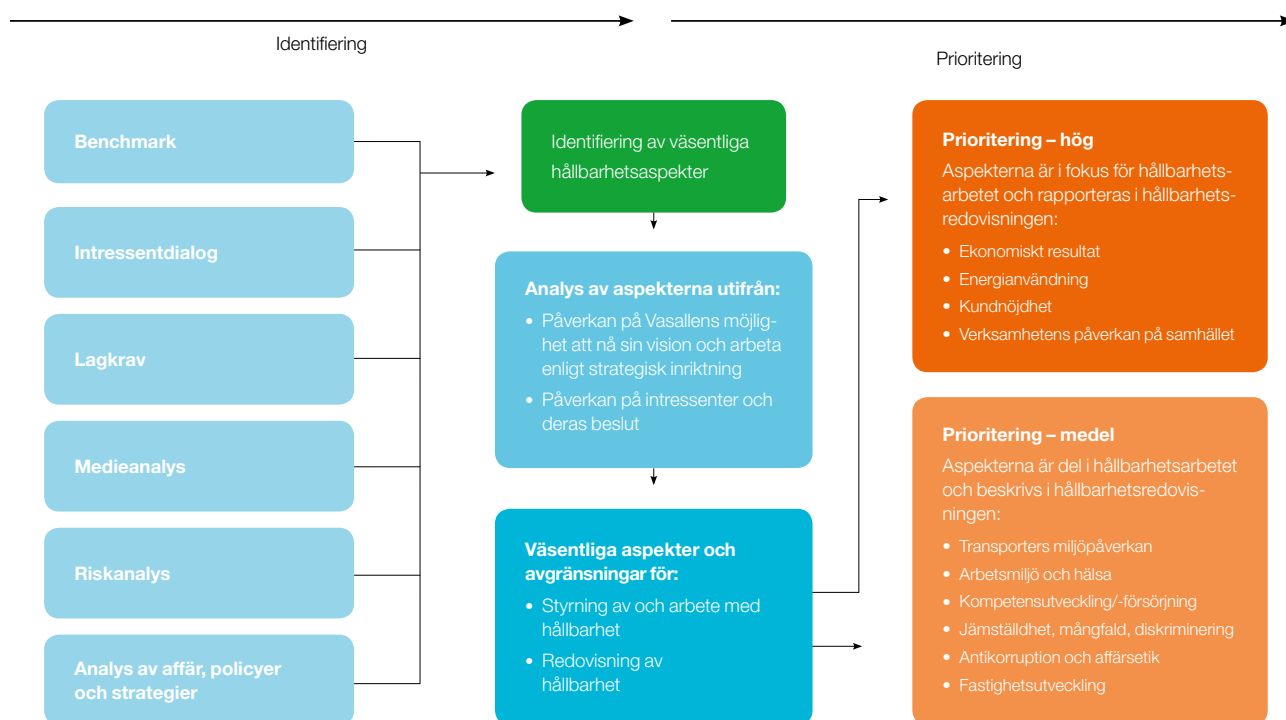
Med Hållbarhet menar vi följande:

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

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-

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

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 sid 39.

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. Investeringen 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 uppmuntras 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. Dock med bibehållen 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 kvalitet 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 en stark ambition att bidra till en hållbar tillväxt och att göra skillnad för hyresgäster, kunder, medarbetare och samhället i stort. Det är viktigt

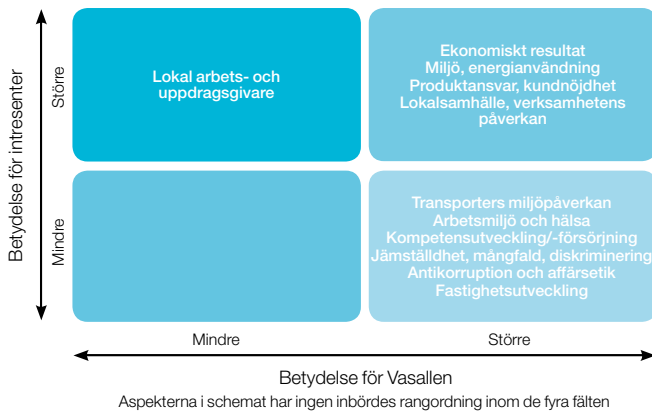
för oss att ha nära relationer och att interagera med alla intres-
sentgrupper, även våra leverantörer.

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. Fastighetsägarna lanserade i mars 2016 en branschgemensam uppförandekod för leverantörer. Syftet är just att säkerställa att de varor och tjänster som används i branschen är producerade under hållbara och ansvarsfulla förhållanden. Utöver själva uppförandekoden har en självdeklaration och ett systemverktyg för enkel administration och uppföljning tagits fram. Vasallen bevakar detta med intresse och ska om möjligt använda sig av tillämpliga delar framöver.

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 eller ett torg 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 anbudet 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. Sammanlagt har Vasallen hundratals leverantörer av vilka några finns på flera eller samtliga orter där verksamheten bedrivs. Orterna är för närvarande Luleå, Sollefteå, Vaxholm och Strängnäs.

Som exempel kan nämnas att vid upphandling av entreprenad i Kristinehamn tillfrågades Kristinehamns kommun som referent kring deras syn på hur olika leverantörer agerar/agerat i närområdet. Vi är medvetna om att det är svårare att påverka underleverantörers agerande, men genom tydliga krav i beställningen kan även detta bli framgångsrikt.



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 ovanstående tabell.

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 mäts årligen i nöjd-kund-index (NKI). Vid årets mätning uppgick NKI till 85 (2015:86; 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-undersökningen behandlar ett antal frågor inom områdena Information, Felanmälan samt Inre och yttre miljö. Utöver detta så får hyresgästen 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 ges möjlighet att ange om det finns tjänster som saknas och hur Vasallen kan bli ännu bättre som hyresvärd. I årets NKI-mätning har hyresgästerna bland annat angivit att de är nöjda med det personliga engagemanget hos medarbetarna, att det är lätt att nå rätt person vid en felanmälan samt att dessa agerar 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 tar också upp en önskan att få veta mer om Vasallens långsiktiga planer för området.

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 ger vid varje årsstämma ett ägardirektiv till bolaget, som löpande följs 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

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

sätt. Bland annat finns riktlinjer för extern rapportering. De kvartalsvisa rapporterna från bolaget följs upp. Den svenska staten har sedan flera år gentemot samtliga statliga företag varit drivande i frågor om hållbart företagande (CSR). Den nuvarande regeringen har fortsatt arbetet och kallade under hösten 2015 hela det svenska näringslivet inklusive större och mindre företag, intresseorganisationer, kommuner och landsting med mera, till en intressentdialog där även Vasallen deltog. Detta för att få nödvändiga synpunkter inför en skrivelse till Sveriges riksdag angående behov av ny lagstiftning inom området.

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 långgivare 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 återvinning 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 2016. Hållbarhetsredovisningen granskas översiktligt av Ernst & Young AB.

Kontaktperson för hållbarhetsrapporteringen: Economichef Mats Sundqvist, e-post: info@vasallen.se.

GRI-index

Generella standardupplysningar

G4-upplysningar	Beskrivning	Sidhänvisning	Kommentar
Strategi och analys			
G4-1	Uttalande från vd om relevansen av hållbar utveckling för organisationen och dess strategi.	sid 2–3	
Organisationsprofil			
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, sid 12	
G4-9	Den redovisande organisationens storlek såsom antalet anställda, organisationsstruktur, enheter, affärsområden, dotterbolag och joint ventures.	omslagets insida, sid 12, 31, 46	
G4-10	Rapportera medarbetardata, fördelat på ort och fördelning män/kvinnor.	sid 27	
G4-11	Procent av den totala arbetsstyrkan som har kollektivavtal.		100 % av personalstyrkan omfattas av kollektivavtal.
G4-12	Beskriv organisationens leverantörskedja.	sid 38	
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 36	
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.
Identifierade väsentliga aspekter (Aspects) och gränsdragningar (Boundaries)			
G4-17	Lista över enheter som ingår i den finansiella redovisningen samt enhet(er) som av någon orsak inte inkluderas i rapporten.	Sid 12, 31	
G4-18	Processen för att definiera innehållet i redovisningen och aspekternas avgränsningar. Hur organisationen implementerat rapporteringsprinciperna för att definiera rapportens innehåll.	Sid 36–39	
G4-19	Lista över samtliga väsentliga aspekter som identifierats i processen.	sid 37	
G4-20	För varje väsentlig aspekt; dess avgränsning inom organisationen.	sid 37	
G4-21	För varje väsentlig aspekt; dess avgränsning utanför organisationen.	sid 37	

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.

Intressentdialog

G4-24	Lista över intressentgrupper som organisationen är engagerade i.	sid 39	
G4-25	Utgångspunkten för identifiering och urval av intressenter.	sid 39	
G4-26	Organisationens principer för intressentengagemang.	sid 39	
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 39	

Redovisningsprofil

G4-28	Redovisningsperiod.	sid 39	
G4-29	Datum för publicering av den senaste redovisningen.	sid 39	
G4-30	Redovisningscykel.	sid 39	
G4-31	Kontaktperson för frågor angående redovisningen och dess innehåll.	sid 39	
G4-32	Det valda "in accordance" alternativet, det valda GRI Content Index för det valda alternativet samt referens till extern granskning.	sid 36, 39, 45	
G4-33	Policy och rutiner för extern granskning.	sid 39, 45	Ernst & Young AB granskar hållbarhetsredovisningen översiktligt.

Styrning

G4-34	Redogörelse för organisationens bolagsstyrning, inklusive kommittéer underställda styrelsen.	sid 46–49	
-------	--	-----------	--

Etik och integritet

G4-56	Beskriv organisationens värderingar, principer, standarder och normer.	sid 37, 46–49	
-------	--	---------------	--

Specifika standardupplysningar**Ekonomi***Ekonomiskt resultat (långsiktig lönsamhet)*

DMA		sid 5, 37	
G4-EC 1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde.	sid 42	

Miljö*Energi*

DMA		sid 5, 36–38	
G4-EN 3	Energianvändning i den egna organisationen.	sid 42	

Socialt*Produktansvar*

DMA		sid 5, 37, 39	
G4-PR 5	Rutiner för kundnöjdhet, inklusive resultat från kundundersökningar.	sid 43	

Lokalsamhälle

DMA		sid 37, 39	
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 43	

DMA = Hållbarhetsstyrning

GRI-resultatindikatorer

För 2016 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. Andra mindre väsentliga resultatindikatorer redovisas i textavsnittet på sidan 36.

G4-EC 1

Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde.

Mkr	Intressenter	2016	2015	2014
Skapat värde				
Hysesintäkter	Hysesgäster	32	47	63
Entreprenadintäkter	Kunder/hysesgäster	0	0	0
Finansiella intäkter	Finansmarknaden	1	1	3
Försäljning	Kunder	306	191	460
Fördelat värde				
Rörelsekostnader	Leverantörer	-15	-26	-26
Löner och ersättningar till anställda	Medarbetare	-18	-17	-17
Betalningar till finansärer (varav utdelning till ägare)	Kreditgivare/ägare	-87	-302	-102
		(-85)	(-300)	(-100)
Betalningar till den offentliga sektorn	Myndigheter	0	-1	-1
Investeringar i samhället	Medborgare	-1	-1	-1
Orealiserade värdeförändringar		9	24	31
Kvar i Vasallen		227	-84	410

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.

	2016	2015	2014
Fjärrvärme	6 242 MWh (22 471 GJ)	5 312 MWh (19 123 GJ)	5 138 MWh (18 497 GJ)
El	3 406 MWh (12 262 GJ)	3 065 MWh (11 034 GJ)	3 526 MWh (12 694 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 procent från produktion med fossila bränslen och då framför allt olja. Uppgifterna är hämtade från Vasallens energileverantörer.

Energiförbrukningen för 2016 uppgick till 137 (131) kWh/kvm, vilket är något högre än föregående år. Målet på 100 kWh/kvm upp-

nåddes därmed inte. Vasallen har sedan 2011 sålt en stor del av de färdigutvecklade fastigheterna med goda energiprestanda, vilket förklarar den relativt höga energiförbrukningen i det nuvarande beståndet. Då även förändringar under året skett avseende beståndets varma ytor, d v s för de ytor vi betalar förbrukningen, har jämförelsesiffrorna justerats för att uppnå jämförbarhet mellan åren.

Hållbarhetsmål och målpuppfyllelse framgår av sidan 4–5.

Fördelning fossila och förnybara bränslen, i %	2016		2015		2014	
	Fossila bränslen	Förnybara bränslen	Fossila bränslen	Förnybara bränslen	Fossila bränslen	Förnybara bränslen
Fjärrvärme	2	98	3	97	5	95
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 genomför årliga NKI-mätningar i form av enkäter hos hyresgästerna. Enkäterna har tidigare genomförts enligt ett icke-anonymt ”lyssna och lär”-koncept som innebär att svaren kan spåras till svarslämnaren. Detta har upplevts vara en framgångsfaktor i Vasallens kunddialog. Efter att NKI-mätningen sammanställts har återkoppling skett till samtliga hyresgäster genom personliga uppföljningsmöten med hyresgästerna där förslag och synpunkter diskuterats. Målet har varit att uppfylla hyresgästernas önskemål så långt det är möjligt eller hitta alternativa lösningar. Sedan 2014 har dock Vasallen, i likhet med de flesta i branschen, genomfört anonyma NKI-mätningar. En utvärdering har gjorts och även för 2016 har mätningarna varit anonyma.

Vid årets mätning uppgick NKI till 85 (2015:86; 2014:87), vilket klart överträffar målet på 80. Förutom detta genomförs regelbundna hyresgästträffar där alla får möjlighet att framföra synpunkter, såväl positiva som negativa.

Hållbarhetsmål och måloppfyllelse framgår av sidan 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.**

Vasallens affärsidé har fokus på en hållbar utveckling. Vasallens process för hur verksamheten påverkar samhället där vi verkar beskrivs i förvaltningsberättelsen. Respektive dotterbolags affärsplan beskriver verksamhetens påverkan på samhället, vad och hur utveckling och nyproduktion ska ske samt hur utvecklingen av Vasallens ägande ska se ut. Sedan 2011 har Vasallen tillsammans med Lantmännen Fastigheter AB planlagt och byggt en ny modern kontorsbyggnad i centrala Luleå. Fastigheten omfattar cirka 5 440 kvadratmeter mark och är nu bebyggd med en byggnad om cirka 8 950 kvadratmeter kontorslokaler samt cirka 120 parkeringsplatser i garage. Garaget är till övervägande delen beläget under markytan. På fastigheten finns också ytterligare byggrätt om cirka 3 600 kvadratmeter lokalarea. Nedan följer en beskrivning av hur projektet genomförts:

1. Exploateringen övergripande

Lantmännen Fastigheter AB erbjöd Vasallen under 2010 att bli delägare i en fastighet i centrala Luleå som tidigare använts till försäljning av traktorer, skördetröskor och diverse lantbruksprodukter. Fastigheten är belägen på mark som fyllts igen och tidigare disponerades som hamn. Byggnaden på fastigheten uppfördes någon gång på sextioalet och var i omodernt skick. När Vasallen inträdde som delägare var byggnaden delvis uthyrd till företag med varierande verksamheter. Driftskostnaderna var för storleken på byggnad relativt höga.

Det fanns redan 2011 ett behov av bostäder i Luleå och utvecklingstankarna för projektet gick mot bostadsproduktion bland annat på grund av det attraktiva läget vid vattnet med utsikt mot hamnen. Via parallella arkitektuppdrag togs flera förslag på bostadsutformning fram. Valet föll på förslaget från Equator. Under arbetets gång började TeliaSonera att söka efter nya lokaler. TeliaSonera fanns sedan länge etablerade på flera adresser i Luleå. Önskan från företaget var nu att få ändamålsanpassade lokaler där alla kunde rymmas.

Det blev relativt snart tydligt att den befintliga byggnaden inte kunde leva upp till vare sig hyresgästens önskemål eller våra egna visioner om ett modernt landmärke. Equators förslag till bostadsbebyggelse bearbetades och modifierades för att passa som kontor vilket föll TeliaSonera i smaken. Med hyresavtalet som grund inleddes ett nära samarbete med TeliaSonera för att ta fram en modern kontorsbyggnad.

Omfattande studier genomfördes hur det norrländska klimatet med både kyla och värme samt solinstrålning skulle påverka inomhusklimatet i byggnaden.

Planen tillät en något större byggnad än vad TeliaSonera ansåg sig behöva varför extra lokalytor om cirka 1 800 kvadratmeter ritades in. Byggnaden skulle göras svängd med ett sluttande tak för att skapa fria siktlinjer för närboende. Takhöjden begränsades kraftigt i den västra delen för att öka mot öster och böja av söderut. Den högsta delen är åtta våningar hög. Taket skulle bekläs med sedum.

Planarbetet bedrevs i nära samarbete med Luleå kommun. Kommunens politiker och tjänstemän gav en bra service och stödde planarbetet. En detaljplan med en byggnad av den karaktär som Vasallen och Lantmännen föreslog möter givetvis en del motstånd inte minst bland en del boende i området. Planen överklagades till samtliga instanser och det fördröjde igångsättningen av projektet i drygt ett år. Omfattande undersökningar av marken och miljön gjordes, bland annat togs en miljökonsekvensbeskrivning fram som skulle det visa sig höll för granskning i alla instanser.

2. Förbättring av mark och miljö

På fastigheten hade tidigare bedrivits verksamhet med jordbruksredskap och maskiner och ännu tidigare hade en mindre varvsverksamhet varit etablerad på platsen. Det fanns också rester av ett järnvägsspår som sannolikt betjänat varvet och hamnen. Efter att varvet och hamnen flyttats någon gång på 50-talet så fylldes delar av hamnbassängen igen med jord- och schaktmassor.

Det fanns inga beskrivningar eller miljöutredningar gjorda över området varför det snabbt stod klart att sådana behövde tas fram för att planläggning skulle vara möjlig. Inför Vasallens förvärv av halva fastigheten gjordes en grundlig miljöinventering.

De prover som togs visade på viss förekomst av trä- och betongrester samt en mindre petroleumrest vilket sannolikt härrörde från tidigare verksamheter.

För att kunna förbereda för kommande bebyggelse ansökte projektet om rivningslov för den befintliga byggnaden medan detaljplaneärendet hanterades på kommunen. Rivningslov erhöles och rivningsentreprenad upphandlades av markentreprenören Nyab som fick uppdraget att riva byggnaden samt schakta ned till färdig schaktbotten. Sanering genomfördes varefter nya provtagningar gjordes för att säkerställa att alla kontaminerade schaktmassor tagits omhand.

När beslutet om rivning av den gamla byggnaden togs och rivningen kunde genomföras blev det också möjligt att lite noggrannare undersöka vad som fanns kvar i marken under byggnaden. Det miljöfarliga resterna visade sig vara av mindre omfattning än vad som först indikerats i undersökningarna. Under schaktningen frilades delar av den gamla hamnkajen vilken togs bort.

Rivningen av byggnaden genomfördes med krav på sortering och omhändertagande av resterna i enlighet med gängse sorteringsprinciper. I samband med spontning av väggarna i gropen så

råkade en underentreprenör till Nyab oavsiktligt injektera betong i kommunens avloppsnät. Detta orsakade ett lokalt stopp i avloppsnätet och projektet hölls ansvarig för den uppkomna skadan. Allt kunde dock snabbt lösas på bästa sätt och underentreprenörens försäkringsbolag tog hand om skaderegleringen.

Efter detta var fastigheten redo att bebyggas med ett nytt kontorshus. Det skulle dock dröja ett tag innan arbetena kunde påbörjas eftersom detaljplanen överklagades.

Den övervägande delen av fastigheten är ianspråktagen av den nya byggnaden. En mindre del av marken är vikt för återstående byggrätt. Gång- och kommunikationsstråk täcker resterande yta. Det finns alltså inga ytor kvar för planteringar eller gräsmattor annat än i mycket liten omfattning.

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, nivå silver. Lantmännen Fastigheter anammade Vasallens miljömål och det beslutades enhälligt att detta skulle bli miljömålet för projektet.

Byggprojektet handlades upp som en totalentreprenad av byggentreprenören REKAB (senare namnändrat till Lemminkäinen). Upphandlingen lades ut på Tendsign så att alla entreprenörer skulle få chansen att delta. Det kom in ett flertal anbud och efter jämförelse av anbudena och diskussioner med de entreprenörerna som erbjöd den för projektet bästa kombinationen av bygglösning och pris så valdes REKAB som totalentreprenör.

Byggnaden som skulle uppföras skulle ha en grund och stomme av betong samt ha en fribärande utanpåliggande fasad uppbyggd i ett aluminiumsystem med fönster och täta skivor. Taket skulle ha ett tätskikt med sedumbeläggning. Byggnaden värms upp via det kommunala fjärrvärmnätet. För att få ett bra rumsklimat även sommardag kyls tilluften via fjärrkyla. Ventilationssystemet omfattar mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning.

Sedumbeläggning på taket får väl betraktas som ovanligt i de nordliga delarna av Sverige. Leverantören garanterar dock att takbeläggningen ska klara klimatpåfrestningarna. Takvegetationen baseras på en blandning av lättskötta och torktåliga sedum- och mossarter vilket ger uppbyggnader med minimal bygghöjd och vikt. Ett sedumtak väger bara cirka 50 kg/m² när det är vattenmättat och kan hålla upp till 22 liter vatten/m². Taklutningen har betydelse. En viss mängd vatten hålls i vegetationens bladytta. Regn och fukt som absorberas av taket och dunstar av relativt långsamt. Jämfört med en takbeläggning av papp eller plåt där

vattnet snabbt rinner nedåt och söker sig ut i avloppssystemet så är sedumbeläggningen skonsammare mot miljön. Andra fördelar som kan nämnas är att sedumtaket är värmeisolerande och medverkar till energibesparing. Det tar också upp koldioxid, luftföroreningar och skadliga partiklar samt ökar den biologiska mångfalden vilket ger en stimulerande miljö för fåglar och insekter.

Det tog drygt ett år för planärendet att vinna laga kraft då det överklagades i samtliga instanser. När mark- och miljööverdomstolen slutligen avslagit det sista överklagandet kunde grundläggningsarbetena påbörjas.

Byggnaden är välisolerad för att klara miljökraven. Detta medför förutom låg energiförbrukning även en god ljudisolering. Detta märks tydligt när man befinner sig i lokalerna i markplan eller plan 1 som är belägna mot Sandviksgatan där trafiken är tät. I stort sett inga ljud utifrån tränger in i lokalerna.

4. Uppvärmning och energi

Fastigheten var redan vid förvärvet ansluten till det kommunala fjärrvärmnätet i Luleå. Uppvärmning av lokalerna sker med radiatorer. Energiförbrukningen i byggnaden är projekterad att understiga 68 Kwh/kvm och år för att klara det uppställda målet, Miljöbyggnad, nivå silver. När byggnaden var färdig för inflyttning erhöles ett godkännande till nivå silver baserat på de teoretiska beräkningar som ligger till grund för projekteringen. Efter två år ska de teoretiska beräkningarna verifieras.

Hyresavtalen som tecknats med samtliga hyresgäster är så kallade kallhyror vilket innebär att hyresgästen förutom hyra ska betala ett tillägg på hyran motsvarande hyresgästens andel av den verkliga energikostnaden för byggnaden. Hyresgästerna har därmed ett incitament att hålla nere energiförbrukningen i fastigheten.

5. Kommunikationer

Fastigheten är centralt belägen intill Sandviksgatan i Luleå med flera busshållplatser på nära håll samt gångavstånd till centrum och till tågstationen. Till Kallax flygplats som kan nås med såväl allmänna kommunikationer som med privatbil eller taxi är avståndet cirka 8 km.

Den nya etableringen av en stor kontorsbyggnad där 800–900 människor har sin dagliga arbetsplats innebär påfrestningar på vägar och andra kommunikationer. Av det skälet stängdes Västra Varvsgatan av mot Sandviksgatan för att inte skapa konflikt i korsningen mot centrum. En gång- och cykelväg leder upp mot centrum vilket gör det lätt att både till fots och med cykel förflytta sig till andra delar i staden.

Örebro den 27 mars 2017

Charlotte Axelsson
Ordförande

Agneta Kores

Daniel Kristiansson

Biljana Pehrsson

Tomas Werngren

Leif Rytter
Verkställande direktör

Bestyrkanderapport

Revisors rapport över översiktlig granskning av Vasallen AB:s hållbarhetsredovisning

Till Vasallen AB (publ)

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Vasallen AB (publ), att översiktligt granska Vasallen AB hållbarhetsredovisning för år 2016. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning till de områden som hänvisas till i GRI index på sidorna 40–41.

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 39 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av Sustainability Reporting Guidelines (utgivna av The Global Reporting Initiative (GRI)) 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 fel, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 RevR 6 Bestyrkande av hållbarhetsredovisning utgiven av FAR. 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 IAASBs standarder för revision och kvalitetskontroll 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. 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.

Örebro den 28 mars 2017
Ernst & Young AB

Gunilla Andersson
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport

Vasallen AB (publ) 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 2015” (N2015:25), som finns tillgänglig på Regeringskansliets hemsida www.regeringen.se. Från den 1 januari 2017 tillämpas ”Statens ägarpolicy och riktlinjer för bolag med statligt ägande 2017”, också tillgänglig på 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 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 för företag med statligt ägande och riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare i företag med statligt ägande. 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 hållas offentliggörs på bolagets hemsida i samband med 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 har rätt att närvara vid stämman, till vilken även allmänheten är välkommen. På stämman finns möjlighet att ställa frågor till företagsledningen. Årsstämman 2016 hölls tisdagen 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 381 736 028 kronor skulle lämnas utdelning med 850 kronor per aktie eller 85 000 000 kronor totalt, samt att i ny räkning skulle balanseras 296 736 028 kronor. Arvodet till styrelseordföranden bestämdes till 148 000 kronor och till övriga stämموvalda ledamöter till 74 000 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, Daniel Kristiansson, Agneta Kores, Biljana Pehrsson och Tomas Werngren. Charlotte Axelsson utsågs till ordförande i styrelsen. Revisionsbolaget Ernst & Young AB omvaldes för tiden intill slutet av den årsstämma som hålls 2017. Gunilla Andersson är huvudansvarig revisor. Riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare godkändes. Dessa principer överensstämmer med de

riktlinjer för företag med statligt ägande som beslutades av Näringsdepartementet den 20 april 2009. Från och med årsstämman 2017 tillämpas ”Regeringens riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare i bolag med statligt ägande 2017”. Vid årsstämman närvarande cirka 20 personer och samtliga av styrelsens stämموvalda ledamöter, samt vd och bolagets revisor. Vasallens årsstämma 2017 äger rum onsdagen den 26 april kl 15.30 på World Trade Center i Stockholm.

Val av styrelse

Enligt Kodens 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 en strukturerad nomineringsprocess som drivs och koordineras av Enheten för statlig bolagsförvaltning inom Näringsdepartementet. Någon särskild valberedning finns alltså inte. Vasallen har endast en ägare och bestämmelserna om val och arvodering av styrelse i Kodens får anses främst rikta sig till bolag med ett spritt ägande. En arbetsgrupp analyserar kompetensbehovet utifrån företagets verksamhet och situation samt respektive styrelses sammansättning. 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, samt huruvida ledamoten är att anse som oberoende gentemot bolaget och övriga uppgifter som kan vara av betydelse. En avvikelse i förhållande till Kodens 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 2015” (N2015:25).

Styrelse

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

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 års-

bokslut 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 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 2016

På årsstämman 2016 omvaldes Charlotte Axelsson, Daniel Kristiansson, Agneta Kores, Biljana Pehrsson och Tomas Werngren till ordinarie styrelseledamöter. Charlotte Axelsson omvaldes till styrelseordförande. Mats Sundqvist, tidigare arbetstagarrepresentant, har adjungerats att tills vidare 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 sid 49. Kodens 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 stämموvalda styrelseledamöter är oberoende gentemot bolaget.

STYRELSENS ARBETE UNDER 2016

Under året har styrelsen sammanträtt tio gånger. Styrelsens närvarofrekvens framgår av tabellen nedan:

Närvaro styrelsen 2016

Charlotte Axelsson	10 (10)
Agneta Kores	7 (10)
Daniel Kristiansson	10 (10)
Biljana Pehrsson	7 (10)
Tomas Werngren	9 (10)

Under 2017 har styrelsen bland annat beslutat om försäljning av Vasallens fastighetsinnehav i både Kristinehamn och Sollefteå. Vidare har man beslutat att avyttra Vasallens andel i Luleå Kajan 18 Fastigheter AB. Bolaget ägdes gemensamt med Lantmännen Fastigheter AB och hade bildats för att utveckla en fastighet i Luleå där ett nytt kontorshus om drygt 8 000 kvadratmeter uppförts med Telia som största hyresgäst. Styrelsen har också godkänt ett gemensamt projekt med BRABO Stockholm AB omfattande uppförande av ett bostadsrättshus i Rindö Hamn. Ytterligare tre bostadsrättsprojekt har beslutats, två på Rindö och ett i Strängnäs. Styrelsen har också fattat beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt ledningens förslag till successionsplanering. 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. Beslut har fattats om att inte tillsätta internrevisor med hänsyn till bolagets goda redovisningsrutiner och tydliga besluts- och attestinstruktioner. Instruktioner för rapportering av bolagets ekonomiska situation har beslutats och styrelsen har tagit ställning till att den så kallade transparenslagen inte är tillämplig med hänsyn till bolagets omsättningsnivå.

Styrelsen har inga fasta utskott, vilket är ett avsteg från Koden. Med hänsyn till koncernens storlek och styrelsearbetets omfattning har styrelsen bedömt att de frågor som skulle hanteras i ett ersättningsutskott och ett revisionsutskott med fördel kan hanteras i styrelsen som helhet. De frågor som ankommer på ersättnings- och revisionsutskottet 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 arbetstagarrepresen-

tanter 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 2016 utsågs revisionsfirman Ernst & Young AB till revisor för perioden fram till slutet av den ordinarie bolagsstämman 2017. 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 representera 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 attest-

ordning av vilken framgår de befogenheter medarbetare inom olika funktioner har inom koncernen.

DOTTERBOLAGEN

Varje dotterbolag med aktiv verksamhet styrs av en fastighetschef eller projektchef vilka rapporterar direkt till vd. Dotterbolagens styrelse består av vd som ordförande och respektive fastighetschef eller projektchef samt bolagets ekonomichef Mats Sundqvist. Ingen anställd inom Vasallenkoncernen uppstår arvode för styrelseuppdrag i koncernens dotterbolag.

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ersättningarna 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/projektchef. 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, uthyrningsarbetet 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 finansiell rapportering på såväl bolagsnivå som koncernnivå kvartalsvis som rapporteras till styrelse.

VD kommunicerar styrelsens förväntningar på riskhantering till berörda i orga-

nisationen. 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 CFO har överlämnar. Styrelsens utvärdering av effektiviteten i den interna kontrollen 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.

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten Till årsstämman i Vasallen AB (publ), org.nr 556475-4793.

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2016 på sidorna 46–49 och för att den är upprättad i enlighet med ”Statens ägarpolicy och

riktlinjer för företag med statligt ägande” och därmed i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning och årsredovisningslagen i tillämpliga delar.

Vi har läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår genomgång 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 en bolagsstyrningsrapport har upprättats och att dess, enligt ägarpolicy, obligatoriska information är förenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen.

Örebro den 28 mars 2017
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:
Ordf AFF-Forum, ledamot i Kungsleden AB samt ledamot i Slättö Förvaltning.
Utbildning: Förvaltningsekonom.

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, ledamot i Infranord AB, ledamot i BoPlats Göteborg AB och ledamot i Fastighetsägarna GFR AB.
Utbildning: Civilingenjör.

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.
Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm.

Biljana Pehrsson, f 1970

Styrelseledamot sedan 2006.
VD vid Kungsleden AB.
Tidigare: vD samt Head of Real Estate vid East Capital Private Equity AB, vd vid Centrumutveckling Håkan Karlsson AB.
Övriga styrelseuppdrag:
Ledamot i East Capital Baltic Property Fund AB, ledamot i Einar Mattsson AB och ledamot i Fastighetsaktieföretaget Stadshus.
Utbildning: Civilingenjör.

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.

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).

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.

Risikfria 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 risikfria 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

E-post: info@vasallen.se

Strängnäs

Vasallen Strängnäs Exploatering AB

Bataljonsgatan 8, 645 35 Strängnäs

E-post: strangnas@vasallen.se

Vaxholm

Vasallen Vaxholm AB

Rindö Hamn, 185 41 Vaxholm

E-post: vaxholm@vasallen.se

Rapporttillfällen 2017

Delårsrapport januari–mars	27 april 2017
Delårsrapport januari–juni	24 augusti 2017
Delårsrapport januari–september	27 oktober 2017
Bokslutskommuniké	15 februari 2018
Årsredovisning och hållbarhetsredovisning 2017	mars 2018

Delårsrapporten avseende januari–juni ska lämnas senast den 15 augusti enligt riktlinjer från Näringsdepartementet. Rapporten för denna period kommer att lämnas den 24 augusti 2017 p g a att Vasallens organisation förändrats och därmed resurser för rapporteringsarbetet väsentligt minskats.