

# Delårsrapport

Januari–september 2018



- Hyresintäkterna minskade till 5 (13) Mkr till följd av fastighetsförsäljningar
- Fastigheternas driftnetto uppgick till –7 (–3) Mkr
- Intäkter projektutveckling uppgick till 437 (168) Mkr, medan resultatet blev –4 (21) Mkr
- De orealiserade värdeförändringarna i fastighetsbeståndet minskade till 7 (8) Mkr
- Resultat före skatt blev –7 (22) Mkr medan resultat efter skatt blev 4 (26) Mkr
- Investeringarna ökade till 182 (134) Mkr
- Lokalarean uppgick till cirka 20 000 (40 000) kvm

## EKONOMISKA DATA

Mkr	Jan–sep 2018	Jan–sep 2017	Helår 2017
Hyresintäkter	5	13	15
Fastigheternas driftnetto	–7	–3	–9
Intäkter projektutveckling	437	168	193
Resultat projektutveckling	–4	21	17
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	7	8	34
Resultat före skatt	–7	22	34
Resultat efter skatt	4	26	23
Balansomslutning	504	691	669
Eget kapital	430	554	551
Kassaflöde från den löpande verksamheten	–52	124	75
Kassaflöde från investeringsverksamheten	255	51	–1
Marknadsvärde fastigheter	272	437	520
Direktavkastning, %	–2	–1	–2
Räntetäckningsgrad, ggr	110,0	41,0	37,0
Soliditet, %	85	80	82

## Affärsidé

Vasallen utvecklar och förädlar fastigheter till attraktiva förvärvsobjekt.

## Verksamheten

Byggandet av bostäder fortsätter, Brf Eldsundsviken 1 i Strängnäs blev klar för inflyttning under sommaren och Brf Oxdjupet på Rindö kommer att vara klar för inflyttning under november. Brf Kapernaum på Rindö färdigställdes under förra kvartalet då köparna också kunde flytta in. Glädjande nog finns endast ett fåtal lägenheter osålda i dessa tre bostadsprojekt om sammanlagt 126 lägenheter. Under våren beslutades att inte påbörja produktionen av bostäder i kasern 5 och byggnad 12, Brf Eldsundsviken 2. Marknaden har bromsat in rejält i Strängnäs och det var alldeles för få köpare som hade viljan att teckna förhandsavtal. I det läget togs beslutet att bjuda ut projektet på marknaden och det blev Kilen Eldsundsviken AB som förvärvade byggnaderna i slutet av förra kvartalet. Bolaget har redan påbörjat ombyggnad av kasernen till hyresbostäder. Kilen Eldsundsviken tog över det övriga utvecklingsområdet i Strängnäs av Vasallen under 2017. Under det tredje kvartalet såldes också de sista kvarvarande fastighetstillgångarna i Strängnäs i form av en mindre bostadsbyggnad, planlagd mark för bostäder samt en mindre markareal som i framtiden är tänkt att disponeras för bostäder.

Det sista bostadsprojektet för Vasallen att genomföra är Brf Marketenteriet på Rindö. Förberedelser pågår för fullt och byggstart kommer att ske inom kort. Det blir tio unika bostadsrättslägenheter i den före detta ”markan”. Inflyttning beräknas kunna ske till hösten 2019.

I övrigt är det mesta sålt även på Rindö och vi väntar på att fastighetsbildningar ska bli klara, i vissa fall inväntar vi även att detaljplaner ska beslutas av kommunen samt vinna laga kraft. Det återstår endast några få byggnader samt några markavsnitt på Rindö att sälja vilket vi hoppas kunna genomföra under 2018, i vart fall den övervägande delen.

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

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

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

Med de försäljningar som nu genomförts är Vasallens uppdrag nästintill klart. Det återstår visserligen en del byggnader och mark som ännu inte hittat köpare men det är värdemässigt en mindre del, cirka 20 procent, i koncernens nuvarande bestånd. Bostadsprojektet som Vasallen nu genomför i egen regi kommer till övervägande delen att vara klara innan årsskiftet 2018/19 och beräknas vara helt genomförda under hösten 2019.

## Koncernens resultat och ställning

Hysesintäkterna har nu krympt ned till 5 (13) Mkr medan driftnettot blev -7 (-3) Mkr.

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

Intäkterna från projektutveckling ökade till 437 (168) Mkr. Intäkterna kommer till övervägande delen från försäljning av bostadsprojekt. Det realiserade resultatet från projektverksamheten uppgår till -4 (21) Mkr. Det negativa resultatet beror på kostnader för efterjusteringar i tidigare entreprenader.

Vasallens fastighetsbestånd har internvärderats med bistånd av Svefa till 272 (437) Mkr. Värdeförändringen är till övervägande delen hänförlig till försäljningar av projekt som i viss mån vägs upp av fortsatta investeringar i pågående bostadsprojekt.

De orealiserade värdeförändringarna uppgår sammanlagt till 7 (8) Mkr. Värdeförändringen beror på att pågående bostadsprojekt kommit närmare färdigställande.

Direktavkastningskraven inom Vasallens bestånd har bedömts ligga mellan 6,6–7,5 procent beroende på ort, hyresgästsammansättning samt kontraktportföljens längd.

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

Resultatet efter skatt uppgick till 4 (26) Mkr. Koncernens likvida medel uppgick till 168 (191) Mkr. Av den totala kreditramen om 100 (100) Mkr var 0 (0) Mkr utnyttjad.

### Kontraktportföljen

Vasallens kontraktportfölj uppgick till ett årligt hyresvärde om knappt 4 (6) Mkr fördelat på 82 (92) kontrakt. Den totala lokalarean uppgår till cirka 20 000 (40 000) kvadratmeter varav cirka 7 200 (24 400) kvadratmeter utgörs av byggnader som inte kan hyras ut utan omfattande ombyggnad, så kallade omställningsytor.

Minskningen av den totala lokalytan förklaras i huvudsak av försäljningen till Kilen Eldsundsviken som genomfördes den 1 september förra året samt att tre bostadsprojekt avyttrats under andra kvartalet.

Omställningsytorna utgörs i huvudsak av kaserner som tidigare tjänstgjort som logement för värnpliktiga. Ombyggnad till bostäder pågår eller planeras i den övervägande delen av byggnaderna.

### Utvecklingsportfölj

I Vasallens fastighetsbestånd finns för närvarande fyra byggnader där det pågår omfattande anpassning till ny användning. I två av byggnaderna pågår ombyggnad till bostäder, en byggnad byggs om till nytt gym och en byggnad kommer i framtiden att byggas om till bostäder. Byggnaderna, samtliga på Rindö, omfattar totalt en möjlig BOA/LOA om cirka 7 200 kvadratmeter. Vid konvertering till bostäder och eller lokaler kommer arean sannolikt att förändras beroende på hur byggnaderna disponeras.

I stort sett all den utvecklingsbara marken är nu såld med tillträde under 2018 och 2019.

### Investeringar

Periodens investeringar i byggnader och anläggningar uppgick till 182 (134) Mkr. Investeringarna fördelar sig i huvudsak på genom-

förda samt pågående bostadsprojekt i Eldsundsviken och Rindö Hamn samt också den nya infrastrukturen i form av ledningar och upprustning av vägar i Rindö Hamn.

#### Medarbetare

Den 30 september var 7 (9) personer anställda i Vasallen varav 3 (4) kvinnor och 4 (5) män. Den 1 oktober lämnade den siste medarbetaren i Strängnäs.

#### Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

#### Moderbolag

Moderbolagets omsättning uppgick till 1 (2) Mkr. Administrationskostnaderna, till övervägande delen personalkostnader, uppgick till 8 (8) Mkr. Moderbolagets likvida medel uppgick till 163 (179) Mkr. Nettoskuld till externa kreditgivare uppgick till 0 (0) Mkr.

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

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

Ort	Konverteringsbyggnader		varav sålda med senare tillträde	
	Antal	BOA/LOA	Antal	BOA/LOA
Vaxholm	4	7 200	3	6 200
<b>Summa</b>	<b>4</b>	<b>7 200</b>	<b>3</b>	<b>6 200</b>

#### Vaxholm

Ombyggnad av Kasern1, brf Oxdjupet pågår med tillträde för köparna under det sista kvartalet 2018. Bostadsarea uppgår till 4 800 kvm. Ombyggnad av byggnad 31, brf Marketeriet, har påbörjats och kommer att färdigställas med tillträde för köparna i november 2019. Bostadsarea cirka 1 000 kvm. Brandstationen, cirka 1 000 kvm lokaler kommer att byggas om under 2018. Grenadjären, den före detta överstebostaden och senare officersmässen cirka 400 kvm, är såld med tillträde under 2019.

## Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Juli-sep 2018	Juli-sep 2017	Helår 2017	
Hysesintäkter	5	13	2	4	15	
Övriga intäkter	1	2	-	1	2	
Nettoomsättning	Not 2	<b>6</b>	<b>15</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>17</b>
Fastighetskostnader	Not 2,3	-13	-18	-4	-6	-26
<b>Fastigheternas driftnetto</b>	Not 2	<b>-7</b>	<b>-3</b>	<b>-2</b>	<b>-1</b>	<b>-9</b>
<i>Vinstmarginal fastigheternas driftnetto</i>		-140%	-20%	-100%	-20%	-53%
<b>Projektutveckling</b>						
Försäljningsintäkter	437	168	140	120	193	
Bokfört värde						
Anskaffningsvärde	-309	-111	-113	-68	-120	
Realiserade värdeförändringar	-128	-31	-27	-26	-41	
Direkta kostnader entreprenader	-4	-5	-3	-3	-15	
<b>Resultat projektutveckling</b>	<b>-4</b>	<b>21</b>	<b>-3</b>	<b>23</b>	<b>17</b>	
Resultat från andelar i joint ventures	5	5	-2	1	5	
Administrationskostnader	-8	-8	-2	-2	-12	
<b>Finansnetto</b>						
Finansiella intäkter	1	0	1	0	0	
Finansiella kostnader	-1	-1	-1	-1	-1	
	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>	
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	7	8	-2	-38	34	
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-7</b>	<b>22</b>	<b>-11</b>	<b>-18</b>	<b>34</b>	
Skatt på årets resultat	11	4	-7	13	-11	
<b>Periodens resultat</b>	<b>4</b>	<b>26</b>	<b>-18</b>	<b>-5</b>	<b>23</b>	
<i>Övrigt totalresultat</i>	-	-	-	-	-	
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>4</b>	<b>26</b>	<b>-18</b>	<b>-5</b>	<b>23</b>	
varav hänförligt till moderbolagets aktieägare (100 %)	4	26	-18	-5	23	
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr	40	260	-180	-50	230	

## Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

Mkr	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Helår 2017
<b>Ingående eget kapital per 1 januari</b>	<b>551</b>	<b>528</b>	<b>528</b>
Utdelning	-125	-	-
Periodens resultat	4	26	23
<b>Utgående eget kapital vid periodens slut</b>	<b>430</b>	<b>554</b>	<b>551</b>

Totalt antal aktier är 100 000 st med kvotvärde 100 kr. Samtliga aktier innehas av staten.

## Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	272	437	520
Inventarier	1	0	1
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>273</b>	<b>437</b>	<b>521</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i joint ventures	10	4	5
Uppskjuten skattefordran	1	5	-
Andra långfristiga fordringar	15	15	15
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>299</b>	<b>462</b>	<b>541</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kund- och hyresfordringar	3	22	13
Övriga kortfristiga fordringar	34	16	25
Likvida medel	168	191	90
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>205</b>	<b>229</b>	<b>128</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>504</b>	<b>691</b>	<b>669</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
Aktiekapital	10	10	10
Övrigt tillskjutet kapital	2	2	2
Balanserad vinst	418	542	539
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>430</b>	<b>554</b>	<b>551</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	-	-	10
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder	4	12	13
Leverantörsskulder	4	49	45
Övriga kortfristiga skulder	66	76	50
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>74</b>	<b>137</b>	<b>108</b>
<b>SUMMA SKULDER</b>	<b>74</b>	<b>137</b>	<b>118</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>504</b>	<b>691</b>	<b>669</b>

## Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Mkr	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Helår 2017
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Resultat före skatt	-7	22	34
Ej likviditetspåverkande poster			
Värdeförändringar	-7	-34	-66
Andelar i joint ventures	-5	-5	-5
	<b>-19</b>	<b>-17</b>	<b>-37</b>
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	1	66	66
Ökning/minskning kortfristiga skulder	-34	75	46
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-52</b>	<b>124</b>	<b>75</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	Not 2	-182	-134
Försäljning av anläggningstillgångar		437	168
Försäljning av andelar i joint ventures		-	17
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>255</b>	<b>51</b>	<b>-1</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Utbetald utdelning	-125	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-125</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>78</b>	<b>175</b>	<b>74</b>
Likvida medel vid periodens början	90	16	16
Omräkningsdifferens	0	0	0
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>168</b>	<b>191</b>	<b>90</b>

## Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	juli-sep 2018	Juli-sep 2017	Helår 2017
Fakturerade tjänster	1	2	1	1	3
<b>Nettoomsättning</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>3</b>
Administrationskostnader	-8	-8	-2	-2	-12
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-7</b>	<b>-6</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>	<b>-9</b>
Finansnetto	123	1	121	0	-8
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>116</b>	<b>-5</b>	<b>120</b>	<b>-1</b>	<b>-17</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-17
Skatt	-12	0	-12	0	-11
<b>Periodens resultat</b>	<b>104</b>	<b>-5</b>	<b>108</b>	<b>-1</b>	<b>-45</b>

### Moderbolagets rapport över totalresultat

<b>Periodens resultat</b>	<b>104</b>	<b>-5</b>	<b>108</b>	<b>-1</b>	<b>-45</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>104</b>	<b>-5</b>	<b>108</b>	<b>-1</b>	<b>-45</b>

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernbolag	299	298	293
Uppskjutna skattefordringar	13	36	25
Andra långfristiga fordringar	15	-	-
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>327</b>	<b>334</b>	<b>318</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>327</b>	<b>334</b>	<b>318</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	9	5	8
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	<b>8</b>
Kassa och bank	163	179	77
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>172</b>	<b>184</b>	<b>85</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>499</b>	<b>518</b>	<b>403</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	10	10	10
Reservfond	2	2	2
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst	119	289	289
Periodens resultat	104	-5	-45
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>223</b>	<b>284</b>	<b>244</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>235</b>	<b>296</b>	<b>256</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	0	0	-
Skulder till dotterbolag	262	212	145
Övriga kortfristiga skulder	2	10	2
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>264</b>	<b>222</b>	<b>147</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>499</b>	<b>518</b>	<b>403</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har för de första nio månaderna 2018, i likhet med årsbokslutet för 2017, upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de har antagits av EU, och den svenska årsredovisningslagen. Moderbolagets redovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapportering RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34. Termen "IFRS" i detta dokument innefattar tillämpningen av såväl

IAS och IFRS som tolkningar av dessa standarder vilka publicerats av IASB:s Standards Interpretation Committee (SIC) och International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC).

Koncernen använder sig av samma redovisningsprinciper såsom de har beskrivits i årsredovisningen för 2017. Nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med 1 januari 2018, har inte haft någon effekt på koncernen.

### Not 2 Segmentrapportering

Område	Nettoomsättning (Mkr)		Fastighetskostnader (Mkr)		Fastigheternas driftnetto (Mkr)		Investering (Mkr)	
	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017
Sollefteå	1,6	2,0	-0,7	-1,2	0,9	0,8	-	0
Strängnäs	0	7,8	-2,6	-8,5	-2,6	-0,7	68	37
Vaxholm	4,3	5,0	-10,0	-8,2	-5,7	-3,2	114	97
Övrig koncern	0	0	-0,1	-0,3	-0,1	-0,3	0	0
<b>Totalt</b>	<b>6</b>	<b>15</b>	<b>-13</b>	<b>-18</b>	<b>-7</b>	<b>-3</b>	<b>182</b>	<b>134</b>

Område	Avkastningskrav (%)		Yta (kvm)		Hyresvärde (Mkr)	
	30 sep 2018	30 sep 2017	30 sep 2018	30 sep 2017	30 sep 2018	30 sep 2017
Sollefteå	-	6	-	2 889	-	3
Strängnäs	-	7,5	-	11 825	-	-
Vaxholm	6,6-7,5	6,6-7,5	20 584	25 384	4	3
<b>Totalt</b>	<b>6,6-7,5</b>	<b>6-7,5</b>	<b>20 584</b>	<b>40 098</b>	<b>4</b>	<b>6</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

Mkr	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Juli-sep 2018	Juli-sep 2017	Helår 2017
Energi, bränsle, vatten	-3	-4	-1	-1	-6
Fastighetsdrift övrigt	-8	-13	-2	-5	-18
Underhåll	-1	-1	-1	0	-1
Fastighetsskatt	-1	0	0	0	-1
<b>Summa</b>	<b>-13</b>	<b>-18</b>	<b>-4</b>	<b>-6</b>	<b>-26</b>

### Not 4 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Mkr	Koncernen			Moderbolaget		
	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Helår 2017	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Helår 2017
<b>Ställda säkerheter</b>	Inga	Inga	Inga	Inga	Inga	Inga
<b>Eventalförpliktelser</b>						
Borgensförbindelser <sup>1)</sup>	9	9	9	9	9	9
Bankgaranti	2	2	2	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>9</b>

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

## Definitioner

### BOA

Bostadsarea; bruksarea för boutrymmen.

### BTA

Bruttoarea; summan av arean i samtliga våningsplan, 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.

### 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; bruksarea för utrymmen inrättade för annat ändamål än boende.

### Marknadsvärde

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

### 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.

### 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 orealiserade 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.

### Vinstmarginal

Årets resultat dividerat med nettoomsättningen.

### Vinst per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal aktier under året.

Styrelsen och verkställande direktören för Vasallen AB försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av företagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Örebro den 25 oktober 2018

Charlotte Axelsson  
*Ordförande*

Agneta Kores

Daniel Kristiansson

Tomas Werngren

Susanna Widaeus

Leif Rytter  
*Verkställande direktör*

## Revisors granskningsrapport

### Vasallen AB

org.nr 556475-4793

#### Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Vasallen AB per 30 september 2018 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

#### Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i övrigt har.

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.

#### Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Örebro den 25 oktober 2018  
Ernst & Young AB

Gunilla Andersson  
*Auktoriserad revisor*

#### Rapporttillfällen

Bokslutskommuniké ..... 15 februari 2019  
Årsredovisning och  
hållbarhetsredovisning 2018 ..... mars 2019

Frågor om delårsrapporten besvaras av verkställande direktör Leif Rytter, tel 070-536 08 28.



Vasallen AB (publ) • Stortorget 20, Box 244, 701 44 Örebro •  
E-post: info@vasallen.se • www.vasallen.se • Org. nr: 556475-4793