

# Bokslutskommuniké

Januari – december 2018



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

## EKONOMISKA DATA

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

## Affärsidé

Vasallen utvecklar och förädlar fastigheter till attraktiva förvärvsobjekt.

## Verksamheten

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

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

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

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

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

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

## Mål

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

## Mål för koncernen

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

## Måluppfyllelse

- Avkastningen blev negativ för 2018 och för de senaste fem åren uppgår avkastningen i genomsnitt till 1,3 procent vilket understiger målet med 3,6 procentenheter. Att femårs-målet inte uppnåtts förklaras i huvudsak av att resultaten 2016 och 2018 var negativa vilket de övriga årens resultat inte förmår överbrygga. Avkastningen för de senaste tio åren blir betydligt bättre, 4,4 procent, vilket ska jämföras med ett omräknat genomsnittsmål för samma period om 4,9 procent. Avkastningen för Vasallens samtliga verksamhetsår, totalt 21 år, blir i genomsnitt 6,6 procent. Ett omräknat genomsnittsmål för hela 21-årsperioden uppgår till 6,6 procent.
- Soliditeten uppgick till 84 procent vilket gör att målet uppfylls.
- Räntetäckningsgraden uppgick till 117 vilket gör att målet uppfylls.
- Eftersom Vasallen sålt de flesta fastigheter som hade hyresgäster och återstående underlag är för litet för att mäta så har ingen NKI-undersökning genomförts.
- Sjukfrånvaron uppgick till 1,7 procent vilket gör att målet uppfylls.
- Energiförbrukningen för 2018 har ännu inte beräknats och kommer att redovisas i årsredovisningen.

## Koncernens resultat och ställning

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

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

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

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

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

Direktavkastningskraven inom Vasallens kvarvarande bestånd i Vaxholm har bedömts ligga mellan 6,6–7,5 procent beroende på fastighetens läge, 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 -17 (23) Mkr. Koncernens likvida medel uppgick till 246 (90) Mkr. Av den totala kreditramen om 50 (100) Mkr var 0 (0) Mkr utnyttjad.

## Kontraktportföljen

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

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

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

## Utvecklingsportfölj

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

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

## Investeringar

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

## Risker och osäkerhetsfaktorer

Vasallens risker och riskhantering presenteras i årsredovisningen 2017 på sid 8–10. Bedömningen är att riskerna inte har förändrats jämfört med föregående år.

## Medarbetare

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

## Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

## Moderbolag

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

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 byggrättsarea och under tredje kvartalet tillträdde Lillskär AB och HMB Construction AB byggbar mark invid matsalen som är planerad för cirka 5 000 kvm bostäder.

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

### Vaxholm

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

## Koncernens tjuгоettårsöversikt

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

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

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

## Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017
Hysesintäkter	5	15	0	2
Övriga intäkter	2	2	1	0
Nettoomsättning	7	17	1	2
Fastighetskostnader	-18	-26	-5	-8
<b>Fastigheternas driftnetto</b>	<b>-11</b>	<b>-9</b>	<b>-4</b>	<b>-6</b>
<i>Vinstmarginal fastigheternas driftnetto</i>	<i>-157%</i>	<i>-53%</i>	<i>-400%</i>	<i>-300%</i>
<b>Projektutveckling</b>				
Försäljningsintäkter	582	193	145	25
Bokfört värde				
Anskaffningsvärde	-437	-120	-128	-9
Realiserade värdeförändringar	-139	-41	-11	-10
Direkta kostnader entreprenader	-6	-15	-2	-10
<b>Resultat projektutveckling</b>	<b>0</b>	<b>17</b>	<b>4</b>	<b>-4</b>
Resultat från andelar i joint ventures	2	5	-3	0
Administrationskostnader	-12	-12	-4	-4
<b>Finansnetto</b>				
Finansiella intäkter	1	0	0	0
Finansiella kostnader	-1	-1	0	0
	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Orealiserade värdeförändringar fastigheter</b>	<b>-5</b>	<b>34</b>	<b>-12</b>	<b>26</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-26</b>	<b>34</b>	<b>-19</b>	<b>12</b>
Skatt på årets resultat	9	-11	-2	-15
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-17</b>	<b>23</b>	<b>-21</b>	<b>-3</b>
<i>Övrigt totalresultat</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>	<b>-17</b>	<b>23</b>	<b>-21</b>	<b>-3</b>
varav hänförligt till moderbolagets aktieägare (100%)	-17	23	-21	-3
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr	-170	230	-210	-30

## Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

Mkr	2018	2017
<b>Ingående eget kapital per 1 januari</b>	<b>551</b>	<b>528</b>
Utdelning	-125	-
Årets resultat	-17	23
<b>Utgående eget kapital per 31 december</b>	<b>409</b>	<b>551</b>

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

## Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	18-12-31	17-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	170	520
Inventarier	1	1
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>171</b>	<b>521</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andelar i joint ventures	7	5
Andra långfristiga fordringar	15	15
	<b>22</b>	<b>20</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>193</b>	<b>541</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kund- och hyresfordringar	7	13
Övriga kortfristiga fordringar	42	25
Likvida medel	246	90
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>295</b>	<b>128</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>488</b>	<b>669</b>
<b>EGET KAPITAL</b>		
Aktiekapital	10	10
Övrigt tillskjutet kapital	2	2
Balanserad vinst	397	539
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolaget</b>	<b>409</b>	<b>551</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Uppskjuten skatteskuld	1	10
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1</b>	<b>10</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Förskott från kunder	-	13
Leverantörsskulder	10	45
Övriga kortfristiga skulder	68	50
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>78</b>	<b>108</b>
<b>SUMMA SKULDER</b>	<b>79</b>	<b>118</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>488</b>	<b>669</b>

## Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Mkr	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Resultat före skatt	-26	34
Ej likviditetspåverkande poster		
Värdeförändringar	-1	-66
Andelar i joint ventures	-2	-5
	<b>-29</b>	<b>-37</b>
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	-11	66
Ökning/minskning kortfristiga skulder	-30	46
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-70</b>	<b>75</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	Not 2	-231
Försäljning av anläggningstillgångar	582	193
Försäljning av andelar i joint ventures	-	17
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>351</b>	<b>-1</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Utbetald utdelning	-125	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-125</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>156</b>	<b>74</b>
Likvida medel vid årets början	90	16
Omräkningsdifferens	0	0
Likvida medel vid årets slut	246	90

## Moderbolagets rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	18-12-31	17-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernbolag	296	293
Uppskjutna skattefordringar	6	25
Andra långfristiga fordringar	15	-
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>317</b>	<b>318</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>317</b>	<b>318</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga kortfristiga fordringar	8	8
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>8</b>	<b>8</b>
Kassa och bank	246	77
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>254</b>	<b>85</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>571</b>	<b>403</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	10	10
Reservfond	2	2
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>12</b>	<b>12</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserad vinst	119	289
Årets resultat	108	-45
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>227</b>	<b>244</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>239</b>	<b>256</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	1	-
Skulder till dotterbolag	329	145
Övriga kortfristiga skulder	2	2
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>332</b>	<b>147</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>571</b>	<b>403</b>

## Moderbolagets rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017
Fakturerade tjänster	1	3	0	1
<b>Nettoomsättning</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
Administrationskostnader	-12	-12	-4	-4
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-11</b>	<b>-9</b>	<b>-4</b>	<b>-3</b>
Finansnetto	115	-8	-8	-9
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>104</b>	<b>-17</b>	<b>-12</b>	<b>-12</b>
Bokslutsdispositioner	23	-17	23	-17
Skatt	-19	-11	-7	-11
<b>Periodens resultat</b>	<b>108</b>	<b>-45</b>	<b>4</b>	<b>-40</b>

### Moderbolagets rapport över totalresultat

<b>Periodens resultat</b>	<b>108</b>	<b>-45</b>	<b>4</b>	<b>-40</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>108</b>	<b>-45</b>	<b>4</b>	<b>-40</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för 2018 har, 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 bokslutskommuniké 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)		Fastighets-kostnader (Mkr)		Fastigheternas driftnetto (Mkr)		Investering (Mkr)	
	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017
Sollefteå	1,6	2,7	-0,7	-1,7	0,9	1,0	-	-
Strängnäs	0	8,0	-4,6	-9,8	-4,6	-1,8	68	41
Vaxholm	5,1	6,1	-12,6	-13,0	-7,5	-6,9	163	170
Övrig koncern	0	0,2	-0,3	-1,8	-0,3	-1,6	0	0
<b>Totalt</b>	<b>7</b>	<b>17</b>	<b>-18</b>	<b>-26</b>	<b>-11</b>	<b>-9</b>	<b>231</b>	<b>211</b>

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

### Not 3 Fastighetskostnader

Mkr	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017
Energi, bränsle, vatten	-4	-6	-1	-2
Fastighetsdrift övrigt	-12	-18	-4	-5
Underhåll	-1	-1	0	0
Fastighetsskatt	-1	-1	0	-1
<b>Summa</b>	<b>-18</b>	<b>-26</b>	<b>-5</b>	<b>-8</b>

### Not 4 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

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

### 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 latent 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.

Örebro den 13 februari 2019  
Vasallen AB (publ)

Styrelsen

*Denna bokslutskommuniké har ej varit föremål för revisorernas granskning.*

Årsstämma 2018 kommer att hållas i Stockholm den 25 april kl 10.30 i World Trade Center.

Årsredovisning och hållbarhetsredovisning 2018 publiceras den 29 mars.

Delårsrapport januari–mars 2019 publiceras den 26 april.

Frågor om bokslutskommunikén besvaras av Verkställande direktör Leif Rytter, tel 070-536 08 28.



Vasallen AB (publ) • Stortorget 20, Box 244, 701 44 Örebro • Tel 070-226 48 16  
E-post: info@vasallen.se • www.vasallen.se • Org. nr: 556475-4793