

# Delårsrapport

Januari–juni 2018



- Hyresintäkterna minskade till 3 (9) Mkr till följd av fastighetsförsäljningar
- Fastigheternas driftnetto uppgick till –5 (–2) Mkr
- Intäkter projektutveckling ökade till 297 (48) Mkr, medan resultatet blev –1 (–2) Mkr
- De orealiserade värdeförändringarna i fastighetsbeståndet uppgick till 9 (46) Mkr
- Resultat före skatt blev 4 (40) Mkr medan resultat efter skatt blev 22 (31) Mkr
- Investeringarna ökade till 95 (79) Mkr
- Lokalarean uppgick till 23 500 (74 700) kvm

## EKONOMISKA DATA

Mkr	Jan–juni 2018	Jan–juni 2017	Helår 2017
Hyresintäkter	3	9	15
Fastigheternas driftnetto	–5	–2	–9
Intäkter projektutveckling	297	48	193
Resultat projektutveckling	–1	–2	17
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	9	46	34
Resultat före skatt	4	40	34
Resultat efter skatt	22	31	23
Balansomslutning	513	651	669
Eget kapital	448	559	551
Kassaflöde från den löpande verksamheten	–101	96	75
Kassaflöde från investeringsverksamheten	169	–14	–1
Marknadsvärde fastigheter	342	513	520
Direktavkastning, %	–2	–1	–2
Räntetäckningsgrad, ggr	0	0	37,0
Soliditet, %	87	86	82

## Affärsidé

Vasallen utvecklar och förädlar fastigheter till attraktiva förvärvsobjekt.

## Verksamheten

Byggandet av bostäder fortsätter, Brf Eldsundsviken 1 i Strängnäs är klar för inflyttning och Brf Oxdjupet på Rindö kommer att vara klar för inflyttning under november. Brf Kapernaum på Rindö färdigställdes under juni och köparna kunde flytta in i slutet av maj. 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 och vi får in alldeles för få köpare som är villiga att teckna förhandsavtal. I det läget togs beslutet att bjuda ut projektet på marknaden och det blev Kilen Eldsundsviken som förvärvade byggnaderna i slutet av perioden. Kilen Eldsundsviken tog över det övriga utvecklingsområdet i Strängnäs av Vasallen under 2017. Köparens avsikt är att så småningom genomföra bostadsprojekt i byggnaderna.

Det sista ännu inte påbörjade projektet för Vasallen är Brf Marketenteriet på Rindö. Förberedelser pågår för fullt och tanken är att byggstart ska kunna ske till hösten. Det blir tio unika bostadsrättslägenheter i den före detta "markan". Inflyttning beräknas kunna ske till sommaren 2019.

I övrigt är det mesta sålt 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. Alla fastigheter är nu sålda i Strängnäs och det återstår endast några få byggnader samt några markavsnitt på Rindö att sälja vilket vi räknar med att kunna genomföra under 2018, i vart fall den övervägande delen.

Vasallen har ett åtagande att genomföra infrastruktuurinvesteringar 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 senhösten 2018.

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 Np3 under andra kvartalet. Ombyggnaden av kasernen färdigställdes i februari 2016.

Med de försäljningar som nu är avtalade är Vasallens uppdrag på god väg att uppfyllas. Det återstår visserligen en del byggnader och mark som ännu inte hittat köpare men det är värdemässigt en mindre del i koncernens nuvarande bestånd. Bostadsprojekten som Vasallen nu genomför i egen regi kommer till övervägande delen att vara klara innan årsskiftet 2018/19 och beräknas vara helt genomförda senast till sommaren 2019.

## Koncernens resultat och ställning

Hysesintäkterna har nu krympt ned till 3 (9) Mkr medan driftnettot blev -5 (-2) 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 297 (48) Mkr. Intäkterna kommer till övervägande delen från försäljning av bostadsprojekt. Det realiserade resultatet från projektverksamheten uppgår till -1 (-2) Mkr. Det negativa resultatet beror på kostnader för efterjusteringar i tidigare entreprenader.

Vasallens fastighetsbestånd har internvärderats med bistånd av Svefa till 342 (513) 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 9 (46) 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 22 (31) Mkr. Koncernens likvida medel uppgick till 33 (98) Mkr. Av den totala kreditramen om 100 (100) Mkr var 0 (0) Mkr utnyttjad.

## Kontraktportföljen

Vasallens kontraktportfölj uppgick till ett årligt hyresvärde om drygt 4 (18) Mkr fördelat på 95 (150) kontrakt. Den totala lokalarean uppgår till cirka 23 000 (75 000) kvadratmeter varav cirka 10 700 (24 500) 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 två 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 sex byggnader som kräver omfattande anpassning för att kunna användas. I två av byggnaderna pågår en anpassning till bostäder och i de övriga fyra, varav två är sålda med tillträde under 2018, finns långt framskridna planer på konvertering till bostäder eller verksamheter. Byggnaderna omfattar totalt en möjlig BOA/LOA om 10 700 kvadratmeter varav cirka 7 200 kvadratmeter finns i Vaxholm och cirka 3 500 kvadratmeter i Strängnäs. 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

Kvartalets investeringar i byggnader och anläggningar uppgick till 95 (79) Mkr. Investeringarna fördelar sig i huvudsak på de pågående bostadsprojekten i Eldsundsviken och Rindö Hamn samt också den nya infrastrukturen i form av ledningar och upprustning av vägar i Rindö Hamn.

### Medarbetare

Den 30 juni var 7 (11) personer anställda i Vasallen varav 3 (4) kvinnor och 4 (7) män.

### Händelser efter balansdagen

Några dagar efter periodskiftet överläts en ombyggd kasern till brf Eldsundsviken 1. Byggnaden innehåller 34 bostadsrättslägenheter.

### Moderbolag

Moderbolagets omsättning uppgick till 0 (1) Mkr. Administrationskostnaderna, till övervägande delen personalkostnader, uppgick till 6 (6) Mkr. Moderbolagets likvida medel uppgick till 22 (87) Mkr. Nettoskuld till externa kreditgivare uppgick till 0 (0) Mkr.

Ort	Total volym byggrätter, kvm ca	varav sålda med senare tillträde, kvm ca
Strängnäs	5 000	5 000
Vaxholm	53 500	42 500
<b>Summa</b>	<b>58 500</b>	<b>47 500</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. Under första kvartalet 2018 tillträdde BRABO mark för etapp 2 vid Rindö hamn vilket minskar byggrättsarean med cirka 5 500 kvm. Under andra kvartalet tillträdde Sjögrävvarn AB mark vilket minskar byggrättsarean med cirka 2 500 kvm vid Eldsundsviken.

Ort	Konverteringsbyggnader		varav sålda med senare tillträde	
	Antal	BOA/LOA	Antal	BOA/LOA
Strängnäs	2	3 500	2	3 500
Vaxholm	4	7 200	2	5 200
<b>Summa</b>	<b>6</b>	<b>10 700</b>	<b>4</b>	<b>8 700</b>

#### Strängnäs

Kasern 7, brf Eldsundsviken 1, cirka 3 250 kvm, ombyggnad pågår till bostäder och köparna tillträder sommaren 2018. Byggnad 18, cirka 250 kvm, såld med tillträde i augusti 2018.

#### Vaxholm

Ombyggnad av Kasern1, brf Oxdjupet pågår med tillträde för köparna under hösten 2018. Bostadsarea uppgår till 4 800 kvm. Marketenteriet kommer att byggas om till bostäder med början våren 2018, cirka 1 000 kvm. Brandstationen cirka 1 000 kvm lokaler planeras att byggas om under 2018. Grenadjären, den före detta Överstebostaden och senare officersmännen cirka 400 kvm, är såld med tillträde 2018.

## Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	Jan-juni 2018	Jan-juni 2017	Apr-juni 2018	Apr-juni 2017	Helår 2017	
Hyresintäkter	3	9	1	4	15	
Övriga intäkter	1	1	1	1	2	
Nettoomsättning	Not 2	4	10	2	5	17
Fastighetskostnader	Not 2,3	-9	-12	-5	-5	-26
<b>Fastigheternas driftnetto</b>	Not 2	<b>-5</b>	<b>-2</b>	<b>-3</b>	<b>0</b>	<b>-9</b>
<i>Vinstmarginal fastigheternas driftnetto</i>		-125%	-20%	-150%	0%	-53%
<b>Projektutveckling</b>						
Försäljningsintäkter	297	48	259	-	193	
Bokfört värde						
Anskaffningsvärde	-196	-43	-190	-	-120	
Realiserade värdeförändringar	-101	-5	-69	-	-41	
Direkta kostnader entreprenader	-1	-2	0	-1	-15	
<b>Resultat projektutveckling</b>	<b>-1</b>	<b>-2</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>17</b>	
Resultat från andelar i joint ventures	7	4	5	-	5	
Administrationskostnader	-6	-6	-3	-3	-12	
<b>Finansnetto</b>						
Finansiella intäkter	0	0	0	0	0	
Finansiella kostnader	0	0	0	0	-1	
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	9	46	21	38	34	
<b>Resultat före skatt</b>	<b>4</b>	<b>40</b>	<b>20</b>	<b>34</b>	<b>34</b>	
Skatt på årets resultat	18	-9	10	-8	-11	
<b>Periodens resultat</b>	<b>22</b>	<b>31</b>	<b>30</b>	<b>26</b>	<b>23</b>	
<i>Övrigt totalresultat</i>	-	-	-	-	-	
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>22</b>	<b>31</b>	<b>30</b>	<b>26</b>	<b>23</b>	
varav hänförligt till moderbolagets aktieägare (100%)	22	31	30	26	23	
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr	220	310	300	260	230	

## Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

Mkr	Jan-juni 2018	Jan-juni 2017	Helår 2017
<b>Ingående eget kapital per 1 januari</b>	<b>551</b>	<b>528</b>	<b>528</b>
Utdelning	-125	-	-
Periodens resultat	22	31	23
<b>Utgående eget kapital vid periodens slut</b>	<b>448</b>	<b>559</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	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	342	513	520
Inventarier	1	1	1
	<b>343</b>	<b>514</b>	<b>521</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i joint ventures	12	4	5
Uppskjutet skattefordran	8	-	-
Andra långfristiga fordringar	33	15	15
	<b>53</b>	<b>19</b>	<b>20</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>396</b>	<b>533</b>	<b>541</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kund- och hyresfordringar	3	7	13
Övriga kortfristiga fordringar	81	13	25
Likvida medel	33	98	90
	<b>117</b>	<b>118</b>	<b>128</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>513</b>	<b>651</b>	<b>669</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
Aktiekapital	10	10	10
Övrigt tillskjutet kapital	2	2	2
Balanserad vinst	436	547	539
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>448</b>	<b>559</b>	<b>551</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjutet skatteskuld	-	8	10
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>-</b>	<b>8</b>	<b>10</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder	12	12	13
Leverantörsskulder	11	14	45
Övriga kortfristiga skulder	42	58	50
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>65</b>	<b>84</b>	<b>108</b>
<b>SUMMA SKULDER</b>	<b>65</b>	<b>92</b>	<b>118</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>513</b>	<b>651</b>	<b>669</b>

## Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Mkr	Jan-juni 2018	Jan-juni 2017	Helår 2017
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Resultat före skatt	4	40	34
Ej likviditetspåverkande poster			
Värdeförändringar	-9	-46	-66
Andelar i joint ventures	-7	-4	-5
	<b>-12</b>	<b>-10</b>	<b>-37</b>
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	-46	84	66
Ökning/minskning kortfristiga skulder	-43	22	46
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-101</b>	<b>96</b>	<b>75</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	Not 2	-79	-211
Försäljning av anläggningstillgångar	282	48	193
Försäljning av andelar i joint ventures	-	17	17
Ökning av andra långfristiga fordringar	-18	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>169</b>	<b>-14</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>-57</b>	<b>82</b>	<b>74</b>
Likvida medel vid periodens början	90	16	16
Omräkningsdifferens	0	0	0
Likvida medel vid periodens slut	33	98	90

## Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	Jan-juni 2018	Jan-juni 2017	Apr-juni 2018	Apr-juni 2017	Helår 2017
Fakturerade tjänster	0	1	0	0	3
<b>Nettoomsättning</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
Administrationskostnader	-6	-6	-3	-3	-12
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-6</b>	<b>-5</b>	<b>-3</b>	<b>-3</b>	<b>-9</b>
Finansnetto	2	1	1	1	-8
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-4</b>	<b>-4</b>	<b>-2</b>	<b>-2</b>	<b>-17</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-17
Skatt	0	0	0	0	-11
<b>Periodens resultat</b>	<b>-4</b>	<b>-4</b>	<b>-2</b>	<b>-2</b>	<b>-45</b>

### Moderbolagets rapport över totalresultat

<b>Periodens resultat</b>	<b>-4</b>	<b>-4</b>	<b>-2</b>	<b>-2</b>	<b>-45</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-4</b>	<b>-4</b>	<b>-2</b>	<b>-2</b>	<b>-45</b>

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernbolag	293	298	293
Uppskjuten skattefordran	25	36	25
Andra långfristiga fordringar	15	-	-
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>333</b>	<b>334</b>	<b>318</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>333</b>	<b>334</b>	<b>318</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	24	2	8
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>24</b>	<b>2</b>	<b>8</b>
Kassa och bank	22	87	77
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>46</b>	<b>89</b>	<b>85</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>379</b>	<b>423</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	-4	-4	-45
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>115</b>	<b>285</b>	<b>244</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>127</b>	<b>297</b>	<b>256</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	1	-	-
Skulder till dotterbolag	249	116	145
Övriga kortfristiga skulder	2	10	2
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>252</b>	<b>126</b>	<b>147</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>379</b>	<b>423</b>	<b>403</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har för de första sex 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 rapporterings 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-juni 2018	Jan-juni 2017	Jan-juni 2018	Jan-juni 2017	Jan-juni 2018	Jan-juni 2017	Jan-juni 2018	Jan-juni 2017
Sollefteå	1,6	1,2	-0,7	-0,8	0,9	0,4	-	0
Strängnäs	0	5,8	-1,8	-6,1	-1,8	-0,3	28	35
Vaxholm	2,4	3,3	-6,1	-5,5	-3,7	-2,2	67	44
Övrig koncern	0	0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	0	0
<b>Totalt</b>	<b>4</b>	<b>10</b>	<b>-9</b>	<b>-12</b>	<b>-5</b>	<b>-2</b>	<b>95</b>	<b>79</b>

Område	Avkastningskrav (%)		Yta (kvvm)		Hyresvärde (Mkr)	
	30 juni 2018	30 juni 2017	30 juni 2018	30 juni 2017	30 juni 2018	30 juni 2017
Sollefteå	-	6,0	-	2 889	-	3
Strängnäs	7,5	7,5-8,5	2 901	46 457	-	11
Vaxholm	6,6-7,5	6,6-7,5	20 584	25 384	4	4
<b>Totalt</b>	<b>6,6-7,5</b>	<b>6,0-8,5</b>	<b>23 485</b>	<b>74 730</b>	<b>4</b>	<b>18</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

Mkr	Jan-juni 2018	Jan-juni 2017	Apr-juni 2018	Apr-juni 2017	Helår 2017
Energi, bränsle, vatten	-2	-3	0	-1	-6
Fastighetsdrift övrigt	-6	-8	-4	-4	-18
Underhåll	0	-1	0	0	-1
Fastighetsskatt	-1	0	-1	0	-1
<b>Summa</b>	<b>-9</b>	<b>-12</b>	<b>-5</b>	<b>-5</b>	<b>-26</b>

### Not 4 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Mkr	Koncernen			Moderbolaget		
	Jan-juni 2018	Jan-juni 2017	Helår 2017	Jan-juni 2018	Jan-juni 2017	Helår 2017
<b>Ställda säkerheter</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>
<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>

## 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.

### Uthyrningsgrad

Kontrakterad lokalarea dividerat med total uthyrningsbar lokalarea.

### Vinstmarginal

Årets resultat dividerat med nettoomsättningen.

### Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal aktier under året.

Verkställande direktören Leif Rytter har bemyndigande av styrelsen att avge denna delårsrapport.

Örebro den 22 augusti 2018

Vasallen AB (publ)

Leif Rytter

Verkställande direktör

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

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

### Rapporttillfällen

Delårsrapport januari–september ..... 25 oktober 2018

Bokslutskommuniké..... 15 februari 2019

Årsredovisning och

hållbarhetsredovisning 2018 ..... mars 2019



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