

Bokslutskommuniké

Januari – December 2015



- Hyresintäkterna minskade till 46 (61) Mkr till följd av fastighetsförsäljningar
- Fastigheternas driftnetto uppgick till 4 (20) Mkr
- Intäkter från projektutveckling minskade till 191 (460) Mkr, medan resultatet blev –1 (38) Mkr
- De orealiserade värdeförändringarna i fastighetsbeståndet uppgick till 24 (31) Mkr
- Resultat före skatt uppgick till 13 (76) Mkr medan resultat efter skatt blev 19 (93) Mkr
- Investeringarna blev 151 (165) Mkr
- Lokalarean uppgick till 193 000 (195 000) kvm.

»Bostadsköparna hittar numera till Rindö Hamn på egen hand. Nu tillför vi ytterligare fördelar till området i och med uppförandet av en ny restaurang. Rindö Hamns ökade attraktionskraft har lett till att fler bostadsaktörer har fått upp ögonen för det unika läget«

Leif Rytter
Verkställande direktör

EKONOMISKA DATA

Mkr	Jan–dec 2015	Jan–dec 2014
Hyresintäkter	46	61
Fastigheternas driftnetto	4	20
Intäkter projektutveckling	191	460
Resultat projektutveckling	–1	38
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	24	31
Resultat före skatt	13	76
Resultat efter skatt	19	93
Balansomslutning	698	1 021
Eget kapital	626	907
Kassaflöde från den löpande verksamheten	–43	19
Kassaflöde från investeringsverksamheten	40	295
Marknadsvärde fastigheter	605	621
Uthyrningsgrad, %	53	47
Direktavkastning, %	1	3
Räntetäckningsgrad, ggr	9	80,5
Soliditet, %	90	89

Affärsidé

Vasallen utvecklar och förädlar fastigheter till attraktiva förvärvsobjekt.

Verksamheten

Försäljningen av bostadsrättslägenheter i Grisselmaren 1 och 2 på Rindö har varit framgångsrik. Produktionen av nya lägenheter i Kanslihuset, Brf Brigadgeneralen, är i full gång. Projektet omfattar 15 lägenheter av hög standard som kommer att stå inflyttningsklara under senare delen av 2016. Samtliga lägenheter är bokade av köpare. Produktion av 13 radhus, projekt Ekbacken, ska snart starta.

BRABO Stockholm AB förvärvar mark av Vasallen för uppförande av 85 nya bostäder i Rindö Hamn. Det nya kvarteret får ett av Rindö Hamns bästa lägen – söderläge precis vid hamnen med utsikt mot Solöfjärden. Byggstart planeras under hösten 2016. Det finns ett stort intresse från många människor att bosätta sig på Rindö och visningarna som anordnas är välbesökta.

Till midsommar invigs den nya arkitektritade hamnrestaurangen Batteriet. Restaurangen som ritats av Wester + Elsner byggs ute på den ena av hamnpirerna. Krögare som ska ansvara för driften av restaurangen är redan utsedda. 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.

På Hågesta i Sollefteå pågår produktionen av 44 lägenheter i det nya Trygghetsboende som Vasallen uppför i en kasern. Inflyttning kan ske från 1 februari 2016. En ny kommunal förskola i en före detta utbildningsbyggnad togs i bruk under försommaren. En kasern byggs om för att kunna ta emot flyktingar, det är den sista kasernen som ännu inte byggts om sedan Försvarmakten lämnade Sollefteå.

Kristinehamns kommun har tecknat flera hyresavtal med Vasallen avseende lokaler för skolor och förskolor på Presterud. Viss anpassning av byggnaderna har genomförts under året. Uppförandet av en ny handelsbyggnad på den före detta värnpliktparkeringen har påbörjats. Byggnaden beräknas stå klar för inflyttning under våren 2017 med en lågprishandel som hyresgäst. Migrationsverket har tecknat avtal om att hyra en kasern för ett mottagningsboende för flyktingar.

I Eldsundsviken, Strängnäs, pågår en omfattande upprustning av vägar, gator och torg i enlighet med det exploateringsavtal Vasallen tecknat med Strängnäs kommun. Dessutom förbereds nu för att påbörja ombyggnad av kaserne till bostäder. Tanken är att skapa såväl hyresrätter som bostadsrätter i byggnaderna. Till Eldsundsviken har också flyttat ett båtvarv som kommer att vara en fullserviceanläggning för såväl mindre som större fritidsbåtar. I samband

med detta uppförs en ny sjösättningsramp som klarar även lite större fritidsfartyg.

Årets NKI-undersökning gav det goda resultat 86. Vasallen har många nöjda hyresgäster vilket beror på medarbetarnas målmedvetna arbete.

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 2,5 procent för 2015 och för de senaste fem åren uppgår avkastningen i genomsnitt till 2,9 procent vilket understiger målet med 3,0 procentenheter. Att femårs målet inte uppnåtts förklaras i huvudsak av att resultatet 2011 var kraftigt negativt vilket de övriga årens resultat inte förmår överbrygga.
- Soliditeten överstiger 50 procent.
- Räntetäckningsgraden uppgick till 9 och målet är uppfyllt.
- Årets NKI undersökningen gav resultatet 86 vilket är över målet.
- Sjukfrånvaron uppgick till 5,1 procent vilket gör att målet inte uppfylls. Den ökade sjukfrånvaron beror på enstaka långtidssjukrivningar. Eftersom personalstyrkan är relativt liten får enstaka längre sjukfrånvaro stort genomslag.
- Energiförbrukningen i fastigheterna håller på att utvärderas och rapport om detta publiceras i årsredovisningen.

Koncernens resultat och ställning

Hysesintäkterna uppgick till 46 (61) Mkr medan driftnettot blev 4 (20) Mkr.

Koncernens hyresintäkter minskade med 15 Mkr jämfört med samma period föregående år till följd av försäljningar men för jämförbart bestånd är de sammanlagda intäkterna i stort sett oförändrade. Driftnettot minskade med 16 Mkr varav i stort sett allt är hänförligt till sålda fastigheter i Strängnäs. För jämförbara bolag var driftnettot oförändrat.

Intäkterna från projektutveckling uppgick till 191 (460) Mkr och resultatet blev -1 (38) Mkr. Till övervägande delen härrör intäkterna från försäljning av bostadsprojektet Grisselmaren 2. Vinsten i projektet har redovisats successivt under tidigare perioder via orealiserade värdeförändringar och årets resultat är en justering av tidigare framtagen vinst. Försäljning av hyreshus till brf Oscar Fredriksborg som tidigare antogs bli klar under december 2015 är nu uppskjuten till första kvartalet 2016. Samtliga bostadsrättslägenheter utom en som förvärvats av Vasallen i föreningarna Grisselmaren 1 och 2 är nu sålda. Vid årsskiftet var tre lägenheter kvar i Vasallens balansräkning, två med tillträde under första kvartalet 2016. Den osålda lägenheten i Grisselmaren 1 är uthyrd.

Vasallens fastighetsbestånd värderades av NAI Svefa per 31 december till 605 (621) Mkr. Under året har flera fastigheter sålts varav Grisselmaren 2 är den ojämförligt största. Samtidigt har investeringar gjorts i ett flertal fastighetsprojekt, totalt 151 Mkr. Försäljningarna och investeringarna har påverkat värdet både nedåt och uppåt. Den orealiserade värdeökningen uppgår sammanlagt till 24 (31) Mkr varav den enskilt största ökningen har uppstått på mark för bostäder i Rindö.

Direktavkastningskraven inom Vasallens bestånd har bedömts ligga mellan 6,5–9,2 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 19 (93) Mkr. Koncernens likvida medel uppgick till 33 (336) Mkr. Av den totala kreditramen om 300 (300) Mkr var 0 (0) Mkr utnyttjad.

Kontraktportföljen

Vasallens kontraktportfölj uppgick till ett årligt hyresvärde om 55 (43) Mkr fördelat på 378 (364) kontrakt. Den totala lokalarean uppgår till cirka 193 000 (195 000) kvadratmeter varav cirka 42 000 kvadratmeter utgörs av byggnader som inte kan hyras ut utan omfattande ombyggnad, så kallade omställningsytor.

Total LOA uppgick till 102 500 (91 300) kvadratmeter vilket ger en uthyrningsgrad om 53 (47) procent räknat på hela beståndet och 72 (63) procent när omställningsytorna inte räknats med. Omställningsytorna utgörs av i huvudsak

kaserner som tidigare tjänstgjort som logement för värnpliktiga. Kasernerna är till övervägande delen tänkta att byggas om till bostäder.

Utvecklingsportfölj

I Vasallen finns ett 20-tal byggnader som passar för konvertering i huvudsak till någon form av boende. Byggnaderna omfattar totalt en möjlig BOA om cirka 42 000 kvadratmeter. Vid konvertering till bostäder kommer bostads- eller lokalarean sannolikt att förändras något beroende på hur byggnaderna disponeras.

Planarbete pågår i olika stadier som förväntas medföra att byggrätter om 150 000–200 000 kvadratmeter BTA skapas under de närmaste 5–6 åren vilket motsvarar cirka 1 500–2 000 lägenheter. Efter ovan nämnda period finns möjligheten att skapa ytterligare byggrätter om cirka 230 000 kvadratmeter BTA varav 100 000 kvadratmeter för lokaler.

Investeringar

Periodens investeringar i byggnader och anläggningar uppgick till 151 (165) Mkr. Investeringarna fördelar sig på ett antal olika projekt såsom färdigställande av bostadsprojektet Grisselmaren 2 på Rindö, upprustning av reningsverket på Rindö, ny infrastruktur i Strängnäs (vägar, parkering och torg), bostadsproduktion i Sollefteå, ombyggnad till förskola i Sollefteå m.m.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Vasallens risker och riskhantering presenteras i årsredovisningen 2014 sid 8–10. Bedömningen är att riskerna inte har förändrats jämfört med föregående år.

Medarbetare

Den 31 december var 19 (18) personer anställda i Vasallen varav 6 (6) kvinnor och 13 (12) män.

Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Moderbolag

Moderbolagets omsättning uppgick till 7 (8) Mkr. Administrationskostnaderna, till övervägande delen personalkostnader, uppgick till 15 (14) Mkr. Moderbolagets likvida medel uppgick till 33 (308) Mkr. Nettoskuld till externa kreditgivare uppgick till 0 (0) Mkr.

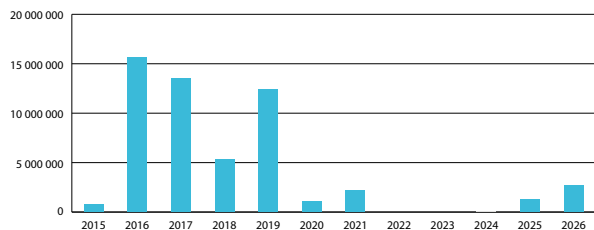
Ort	total volym byggrätter, ca
Luleå	18 000
Sollefteå	12 000
Strängnäs	319 000
Vaxholm	93 000
Summa	442 000

I Luleå pågår ett kontorsprojekt som tar i anspråk större delen av den beräknade byggrätten om 18 000 kvadratmeter.

Ort	Konverteringsbyggnader	
	Antal	LOA
Kristinehamn	10	15 457
Strängnäs	6	12 638
Vaxholm	6	14 264
Summa	22	42 359

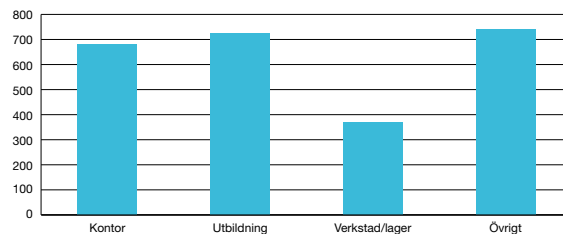
Under året påbörjades ombyggnadsprojekt i totalt 1 500 kvadratmeter av ovanstående 42 000 kvadratmeter.

KONTRAKTSFÖLJ, KR ÅRSHYRA



Det genomsnittliga hyreskontraktet i kontraktspåföljen har en löptid på drygt två år och cirka 40 procent av portföljens värde kommer från offentliga hyresavtal.

GENOMSNIITSHYRA PER LOKALSLAG, KR/KVM LOA/BOA



Genomsnittshyran för kontors- och utbildningslokaler uppgår till cirka 700 kr/kvm och år och för verkstads- och lagerlokaler cirka 400 kr/kvm. Samtliga dessa lokalslag är i stort sett oförändrade jämfört med föregående år. Övriga lokaler har en genomsnittshyra om cirka 740 (520) kr/kvm, vilket är en avsevärd förbättring i jämförelse med föregående år beroende på ökad uthyrning av förädlade lokaler.

Koncernens tioårsöversikt

Mkr	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Resultaträkning										
Nettoomsättning	47	63	79	97	131	231	232	183	162	170
varav hyresintäkter	46	61	77	95	127	220	217	181	159	169
Driftnetto fastigheter	4	20	31	34	42	97	77	21	8	32
Resultat projektutveckling	-1	38	5	4	14	9	4	12	63	11
Resultat från andelar i joint ventures	2	0	-1	0	0	-	-	-	-	-
Utvecklings- och administrationskostnader	-15	-14	-18	-32	-35	-34	-38	-45	-52	-58
Finansnetto	-1	1	1	-9	-8	-19	-17	-13	11	28
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	24	31	47	17	-150	407	-73	-116	129	291
Resultat före skatt	13	76	65	14	-137	460	-47	-141	159	304
Skatt på årets resultat	6	17	-12	42	49	12	21	26	-25	-68
Årets resultat	19	93	53	56	-88	472	-26	-115	134	236
Balansräkning										
Anläggningstillgångar	625	639	845	753	1 222	1 420	2 242	1 677	1 403	1 052
Omsättningstillgångar	73	382	154	204	164	887	73	96	204	773
Eget kapital	626	907	914	891	835	1 673	1 201	1 021	1 203	1 540
Långfristiga skulder	9	15	32	20	79	129	132	126	152	121
Kortfristiga skulder	63	99	53	46	472	505	982	626	252	164
Balansomslutning	698	1 021	999	957	1 386	2 307	2 315	1 773	1 607	1 825
Kassaflödesanalys										
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-43	19	23	-38	22	9	65	30	-46	118
Kassaflöde från investeringsverksamheten	40	295	-40	487	35	1 215	-598	-391	232	710
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300	-100	-30	-400	-750	-413	536	336	-406	-776
Årets kassaflöde	-303	214	-47	49	-693	811	3	-25	-220	52
Finansiella nyckeltal										
Överskottsgrad, %	9	33	40	36	33	44	35	12	5	19
Direktavkastning, %	1	3	4	3	3	5	4	1	1	3
Räntabilitet på eget kapital, %	2	10	6	6	-7	33	-2	-10	10	13
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	2	9	7	3	-7	24	-2	-9	11	17
Vinstmarginal, %	40	148	67	58	-67	204	-11	-63	83	139
Räntetäckningsgrad, ggr	9,0	80,5	29,0	15,8	5,7	18,3	2,8	-0,6	49,0	40,5
Soliditet, %	90	89	91	93	60	73	52	58	75	84
Fastighetsrelaterade nyckeltal										
Lokalarea, tusen kvm	193	195	223	230	379	441	597	573	602	646
Kontrakterad lokalarea, tusen kvm	103	91	121	126	185	185	311	304	343	319
Uthyrningsgrad, %	53	47	54	54	49	42	52	54	57	50
Kontrakterad årshyra	55	43	76	77	124	121	247	231	225	205
Fastighetsförvärv	-	-	-	-	9	-	-	-	-	7
Investeringar i fastigheterna exkl förvärv	151	165	56	166	282	213	427	421	303	163
Fastighetsförsäljning	191	460	22	653	333	1 432	20	17	160	269
Värdeförändringar fastigheter	24	70	54	25	-143	416	-70	-112	185	299

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014	Okt-dec 2015	Okt-dec 2014
Hysesintäkter	46	61	12	11
Övriga intäkter	1	2	0	1
Nettoomsättning	47	63	12	12
Fastighetskostnader	-43	-43	-12	-12
Fastigheternas driftnetto	4	20	0	0
<i>Vinstmarginal fastigheternas driftnetto</i>	9%	32%	0%	0%
Projektutveckling				
Försäljningsintäkter	191	460	0	12
Bokfört värde				
Anskaffningsvärde	-162	-307	-3	-1
Realiserade värdeförändringar	-29	-114	0	-11
Intäkter entreprenader	0	0	0	0
Direkta kostnader entreprenader	-1	-1	0	-1
Resultat projektutveckling	-1	38	-3	-1
Resultat från andelar i joint ventures	2	0	2	-4
Administrationskostnader	-15	-14	-4	-3
Finansnetto				
Finansiella intäkter	1	3	0	2
Finansiella kostnader	-2	-2	0	-1
	-1	1	0	1
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	24	31	26	16
Resultat före skatt	13	76	21	9
Skatt på årets resultat	6	17	-3	-6
PERIODENS RESULTAT	19	93	18	3
<i>Övrigt totalresultat</i>	0	0	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	19	93	18	3
varav hänförligt till moderbolagets aktieägare (100%)	19	93	18	3
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr	190	930	180	30

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	15-12-31	14-12-31
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	605	621
Inventarier	1	1
Summa materiella anläggningstillgångar	606	622
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i joint ventures	19	17
	19	17
Summa anläggningstillgångar	625	639
Omsättningstillgångar		
Kund- och hyresfordringar	7	4
Övriga kortfristiga fordringar	33	42
Likvida medel	33	336
Summa omsättningstillgångar	73	382
SUMMA TILLGÅNGAR	698	1 021
EGET KAPITAL		
Aktiekapital	10	10
Övrigt tillskjutet kapital	2	2
Balanserad vinst	614	895
Summa eget kapital hänförligt till moderbolaget	626	907
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	9	15
Summa långfristiga skulder	9	15
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	29	15
Övriga kortfristiga skulder	34	84
Summa kortfristiga skulder	63	99
SUMMA SKULDER	72	114
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	698	1 021
Ställda säkerheter	80	Inga
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

Mkr	2015	2014
Ingående eget kapital per 1 januari	907	914
Utdelning	-300	-100
Årets resultat	19	93
Utgående eget kapital per 31 december	626	907

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

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Mkr	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat före skatt	13	76
Ej likviditetspåverkande poster		
Värdeförändringar	-24	-70
Andelar i joint ventures	-2	0
	-13	6
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	6	-14
Ökning/minskning kortfristiga skulder	-36	27
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-43	19
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	Not 2	-165
Försäljning av anläggningstillgångar	191	460
Kassaflöde från investeringsverksamheten	40	295
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Utbetald utdelning	-300	-100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300	-100
Årets kassaflöde	-303	214
Likvida medel vid årets början	336	122
Omräkningsdifferens	0	0
Likvida medel vid årets slut	33	336

Moderbolagets rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014	Okt-dec 2015	Okt-dec 2014
Fakturerade tjänster	7	8	2	2
Nettoomsättning	7	8	2	2
Administrationskostnader	-15	-14	-4	-3
Rörelseresultat	-8	-6	-2	-1
Finansnetto	243	13	-6	0
Resultat efter finansiella poster	235	7	-8	-1
Bokslutsdispositioner	-20	-6	-20	-6
Skatt	6	0	6	-1
Periodens resultat	221	1	-22	-8

Moderbolagets rapport över totalresultat

Periodens resultat	221	1	-22	-8
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	221	1	-22	-8

Moderbolagets rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	15-12-31	14-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernbolag	297	305
Uppskjutna skattefordringar	34	28
Summa finansiella anläggningstillgångar	331	333
Summa anläggningstillgångar	331	333
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Fordringar hos dotterbolag	6	-
Övriga kortfristiga fordringar	27	28
Summa kortfristiga fordringar	33	28
Kassa och bank	33	308
Summa omsättningstillgångar	66	336
SUMMA TILLGÅNGAR	397	669
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	161	461
Årets resultat	221	1
Summa fritt eget kapital	382	462
Summa eget kapital	394	474
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	1	1
Skulder till dotterbolag	-	192
Övriga kortfristiga skulder	2	2
Summa kortfristiga skulder	3	195
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	397	669
Poster inom linjen		
Ställda säkerheter	80	Inga
Ansvarsförbindelser	Inga	2

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för 2015 har, i likhet med årsbokslutet för 2014, 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 2014.

Nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med 1 januari 2015 har inte haft någon effekt på koncernen.

Not 2 Segmentrapportering

Område	Nettoomsättning (Mkr)		Fastighetskostnader (Mkr)		Fastigheternas driftnetto (Mkr)		Överskottsgrad (%)		Investering (Mkr)	
	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014
Sollefteå	18,4	16,9	-9,8	-9,3	8,6	7,6	46,9	45,1	44	7
Kristinehamn	13,7	13,9	-9,1	-9,6	4,6	4,3	33,1	30,9	12	11
Strängnäs	8,6	25,5	-11,3	-11,6	-2,7	13,9	neg	54,8	18	15
Vaxholm	5,4	5,4	-11,7	-11,6	-6,3	-6,2	neg	neg	50	132
Övrig koncern	0,6	1,2	-1,3	-1,0	-0,7	0,2	neg	neg	27	0
Totalt	47	63	-43	-43	4	20	9	33	151	165

Område	Avkastningskrav (%)		Yta (kvm)		Hyresvärde (Mkr)		Uthyrningsgrad (%)	
	31 dec 2015	31 dec 2014	31 dec 2015	31 dec 2014	31 dec 2015	31 dec 2014	31 dec 2015	31 dec 2014
Sollefteå	6,5-9,2	9,3	51 574	53 412	22	17	66	56
Kristinehamn	8,6	8,8	64 170	61 601	18	13	60	55
Strängnäs	8,5	8,5	47 270	46 206	9	8	43	39
Vaxholm	8	8	29 865	33 543	6	5	32	27
Totalt	6,5-9,2	8-9,3	192 879	194 762	55	43	53	47

Not 3 Fastighetskostnader

Mkr	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014	Okt-dec 2015	Okt-dec 2014
Energi, bränsle, vatten	-11	-13	-3	-4
Fastighetsdrift övrigt	-25	-24	-7	-7
Underhåll	-6	-5	-2	-1
Fastighetsskatt	-1	-1	0	0
Summa	-43	-43	-12	-12

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 15 februari 2016
Vasallen AB (publ)

Styrelsen

Denna bokslutskommuniké har ej varit föremål för revisorernas granskning.

Årsstämma 2016 kommer att hållas i Stockholm den 26 april kl 15.30 i World Trade Center.

Årsredovisning och hållbarhetsredovisning 2015 publiceras i mars.

Delårsrapport januari–mars 2016 publiceras den 27 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