

Delårsrapport

Januari–mars 2015



- Hyresintäkterna minskade till 11 (20) Mkr, till följd av fastighetsförsäljningar under 2014
- Fastigheternas driftnetto minskade till 1 (10) Mkr
- Intäkter projektutveckling ökade till 168 (–) Mkr, medan resultatet blev 0 (–) Mkr då vinsten redovisats successivt under tidigare perioder
- De orealiserade värdeförändringarna i fastighetsbeståndet ökade till 6 (5) Mkr
- Resultat före skatt blev 2 (11) Mkr medan resultat efter skatt blev 9 (11) Mkr
- Investeringarna uppgick till 51 (21) Mkr
- Lokalarean minskade till 191 000 (220 000) kvm.

EKONOMISKA DATA

Mkr	Jan–mars 2015	Jan–mars 2014	Helår 2014
Hyresintäkter	11	20	61
Fastigheternas driftnetto	1	10	20
Intäkter projektutveckling	168	–	460
Resultat projektutveckling	0	–	38
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	6	5	31
Resultat före skatt	2	11	76
Resultat efter skatt	9	11	93
Balansomslutning	1 028	997	1 021
Eget kapital	916	925	907
Kassaflöde från den löpande verksamheten	–5	–2	19
Kassaflöde från investeringsverksamheten	117	–21	295
Marknadsvärde fastigheter	511	842	621
Uthyrningsgrad, %	48	56	47
Direktavkastning, %	1	5	3
Räntetäckningsgrad, ggr	–3,0	15,8	23,5
Soliditet, %	89	93	89

Affärsidé

Vasallen utvecklar och förädlar fastigheter till attraktiva förvärvsobjekt.

Verksamheten

Under kvartalet färdigställdes bostadsprojektet Grisselmaren 2 i Rindö Hamn, Vaxholm. Den 27 januari kunde köparna flytta in i de nya lägenheterna av hög standard. Endast några få lägenheter är ännu osålda men intresset är stort och många människor kommer på de visningar som anordnas. Under våren kommer försäljning av lägenheter i det före detta kanslihuset att påbörjas. Projektet omfattar 15 lägenheter av hög standard som kommer att stå inflyttningsklara under senare delen av 2016. Samtidigt pågår upprustning och modernisering av reningsverket så att kapaciteten säkerställs när fler människor bor och arbetar inom Rindö Hamn.

På Hågesta i Sollefteå pågår produktionen av 44 lägenheter i det nya Trygghetsboende som Vasallen uppför i en kasern. En första presentation av projektet och bildvisning av de nya lägenheterna genomfördes i mars för drygt 180 intresserade Sollefteåbor. Inflyttning kan ske från 1 februari 2016. En ny kommunal förskola i en före detta utbildningsbyggnad var vid kvartalsskiftet i stort sett klar att tas i bruk. Produktionen påbörjades under november månad förra året och hyresgästen, Sollefteå kommun, tog lokalerna i besittning under april.

Kristinehamns kommun har tecknat flera hyresavtal med Vasallen avseende lokaler för skolor och förskolor på Presterud. Viss anpassning krävs och byggnaderna kommer att successivt tas i bruk under våren.

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 kaserner till bostäder.

Koncernens resultat och ställning

Hysesintäkterna uppgick till 11 (20) Mkr vilket är en minskning jämfört med samma period föregående år medan driftnettot blev 1 (10) Mkr.

Koncernens hyresintäkter minskade med 9 Mkr till följd av försäljningar men för jämförbart bestånd är de sammanlagda intäkterna i stort sett oförändrade. Driftnettot minskade med 9 Mkr varav 7,6 Mkr är hänförligt till sålda fastigheter i Strängnäs.

Intäkterna från projektutveckling uppgick till 168 (-) Mkr vilket till stor del härrör från försäljning av bostadsprojekt.

Vasallens fastighetsbestånd har internvärderats per 31 mars till 511 (842) Mkr. Den stora minskningen förklaras av att förvaltningsfastigheten i Strängnäs såldes den 30 juni föregående år samt att bostadsprojektet Grisselmaren 2 såldes under januari 2015. Värdeökningen jämfört med samma period föregående år på det kvarvarande fastighetsbeståndet uppgår till 54 Mkr vilken till övervägande del är hänförlig till pågående investeringar.

De orealiserade värdeförändringarna blev 6 (5) Mkr och förklaras väsentligen av projektutveckling. I förhållande till bokfört värde enligt svenska redovisningsregler i koncernens juridiska enheter var övervärdet 158 (272) Mkr.

Direktavkastningskraven inom Vasallens bestånd har bedömts ligga mellan 6,2–9,3 procent beroende på ort, hyresgästsammansättning samt kontraktportföljens längd.

Kommande byggrätters värde har bedömts ligga i intervallet 1 000 – 6 000 kronor per kvadratmeter Bta.

Resultatet efter skatt uppgick till 9 (11) Mkr. Koncernens likvida

medel uppgick till 448 (99) Mkr. Av den totala kreditramen om 300 (300) Mkr var 0 (0) Mkr utnyttjad.

Kontraktportföljen

Vasallens kontraktportfölj uppgick till ett årligt hyresvärde om 44 (77) Mkr fördelat på 366 (396) kontrakt. Den totala lokalarean uppgår till cirka 191 000 (220 000) kvadratmeter varav cirka 44 000 kvadratmeter utgörs av byggnader som inte kan hyras ut utan omfattande ombyggnad, så kallade omställningsytor. Minskningen av den totala lokalarean beror till övervägande delen på rivning av simhall m.m. på Rindö samt försäljning av färdigutvecklade fastigheter i Strängnäs.

Den uthyrda lokalarean uppgick till 92 200 (122 000) kvadratmeter vilket ger en uthyrningsgrad om 48 (56) procent räknat på hela beståndet och 63 (72) 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 22 byggnader som passar för konvertering i huvudsak till någon form av boende. Byggnaderna omfattar totalt en möjlig BOA om cirka 44 000 kvadratmeter. Vid konvertering till bostäder kommer bostadsarean sannolikt att förändras något beroende på hur byggnaderna disponeras.

För närvarande pågår ombyggnadsarbeten i en kasern i Sollefteå som kommer att generera cirka 4 000 kvadratmeter bostäder i en av ovanstående 22 byggnader. Fler bostadsprojekt är på gång i Strängnäs och Vaxholm.

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

Investeringar

Periodens investeringar i byggnader och anläggningar uppgick till 51 (21) 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 torg m.m.), bostadsproduktion i Sollefteå, ombyggnad för 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 mars var 19 (16) personer anställda i Vasallen varav 6 (4) kvinnor och 13 (12) män. Från och med 1 januari anställdes Mattias Lindqvist som säljare och uthyrare i Vaxholm och Strängnäs. Mattias har tidigare arbetat för Vasallen men som konsult med samma arbetsuppgifter och innan dess som kontrakterad mäklare.

Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Moderbolag

Moderbolagets omsättning uppgick till 2 (2) Mkr. Administrationskostnaderna, till övervägande delen personalkostnader, uppgick till 4 (4) Mkr. Moderbolagets likvida medel uppgick till 426 (74) Mkr. Nettoskuld till externa kreditgivare uppgick till 0 (0) Mkr.



Ort	total volym byggrätter, ca
Luleå ¹⁾	18 000
Sollefteå	12 000
Strängnäs	319 000
Vaxholm	93 000
Summa	442 000

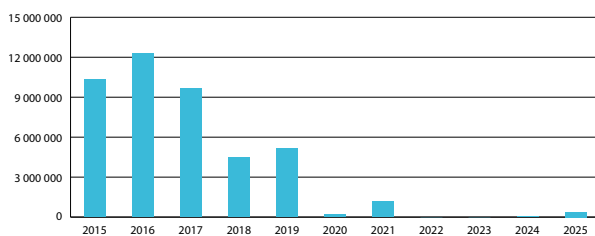
¹⁾ Ägs till 50 procent av Vasallen.

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

Ort	Konverteringsbyggnader	
	Antal	BOA/LOA
Sollefteå	1	4 904
Kristinehamn	9	13 721
Strängnäs	5	12 386
Vaxholm	7	12 573
Summa	22	43 584

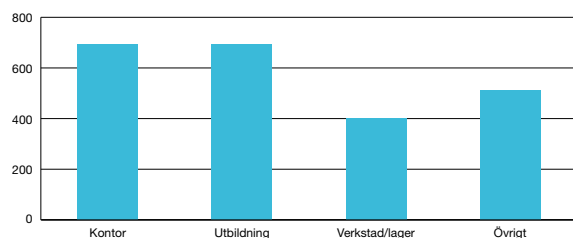
Under det första kvartalet färdigställdes en kasernbyggnad i Vaxholm till Brf Grisselmaren 2. I Sollefteå fortsätter ombyggnadsprojektet till Trygghetsboende av en kasernbyggnad om 4 900 kvadratmeter, som färdigställs i början av 2016.

KONTRAKTSPORTFÖLJ, KR ÅRSHYRA



Kontraktportföljen har en genomsnittlig löptid på cirka 2 år. 40 procent av intäkterna kommer från offentliga hyresgäster.

GENOMSNITTSHYRA PER LOKALSLAG, KR/KVM BOA/LOA



Genomsnittshyran för kontors- och utbildningslokaler uppgår till cirka 700 kronor/kvadratmeter medan genomsnittshyrorna för verkstad och lager uppgår till cirka 400 kronor/kvadratmeter och för övriga lokaler uppgår genomsnittshyrorna till drygt 500 kronor/kvadratmeter.

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	Jan-mars 2015	Jan-mars 2014	Helår 2014
Hysesintäkter	11	20	61
Övriga intäkter	0	0	2
Nettoomsättning	Not 2	11	20
Fastighetskostnader	Not 2,3	-10	-43
Fastigheternas driftnetto	Not 2	1	20
<i>Vinstmarginal fastigheternas driftnetto</i>	9%	50%	32%
Projektutveckling			
Försäljningsintäkter	168	-	460
Bokfört värde			
Anskaffningsvärde	-138	-	-307
Realiserade värdeförändringar	-30	-	-114
Intäkter entreprenader	0	-	0
Direkta kostnader entreprenader	0	-	-1
Resultat projektutveckling	0	-	38
Resultat från andelar i joint ventures	0	0	0
Administrationskostnader	-4	-4	-14
Finansnetto			
Finansiella intäkter	0	0	3
Finansiella kostnader	-1	0	-2
	-1	0	1
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	6	5	31
Resultat före skatt	2	11	76
Skatt på årets resultat	7	0	17
Periodens resultat	9	11	93
<i>Övrigt totalresultat</i>	-	-	-
Periodens totalresultat	9	11	93
varav hänförligt till moderbolagets aktieägare (100%)	9	11	93
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr	90	110	930

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

Mkr	Jan-mars 2015	Jan-mars 2014	Helår 2014
Ingående eget kapital per 1 januari	907	914	914
Utdelning	-	-	-100
Periodens resultat	9	11	93
Utgående eget kapital vid periodens slut	916	925	907

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

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	2015-03-31	2014-03-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	511	842	621
Inventarier	0	0	1
	511	842	622
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i joint ventures	17	20	17
	17	20	17
Summa anläggningstillgångar	528	862	639
Omsättningstillgångar			
Kund- och hyresfordringar	8	5	4
Övriga kortfristiga fordringar	44	31	42
Likvida medel	448	99	336
Summa omsättningstillgångar	500	135	382
SUMMA TILLGÅNGAR	1 028	997	1 021
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	10	10	10
Övrigt tillskjutet kapital	2	2	2
Balanserad vinst	904	913	895
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	916	925	907
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	8	32	15
Summa långfristiga skulder	8	32	15
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	38	5	15
Övriga kortfristiga skulder	66	35	84
Summa kortfristiga skulder	104	40	99
SUMMA SKULDER	112	72	114
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 028	997	1 021
Ställda säkerheter	Inga	Inga	Inga
Eventualförpliktelser	Inga	Inga	Inga

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Mkr	Jan-mars 2015	Jan-mars 2014	Helår 2014
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt	2	11	76
Ej likviditetspåverkande poster			
Värdeförändringar	-6	-5	-70
Betald inkomstskatt	0	0	0
	-4	6	6
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	-6	5	-14
Ökning/minskning kortfristiga skulder	5	-13	27
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5	-2	19
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	Not 2	-18	-165
Investeringar i joint ventures	0	-3	0
Försäljning av anläggningstillgångar	168	-	460
Kassaflöde från investeringsverksamheten	117	-21	295
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Utbetald utdelning	-	-	-100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-	-100
Periodens kassaflöde	112	-23	214
Likvida medel vid periodens början	336	122	122
Omräkningsdifferens	0	0	0
Likvida medel vid periodens slut	448	99	336

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	Jan-mars 2015	Jan-mars 2014	Helår 2014
Fakturerade tjänster	2	2	8
Nettoomsättning	2	2	8
Avytttrade dotterbolag	-	-	0
Administrationskostnader	-4	-4	-14
Rörelseresultat	-2	-2	-6
Finansnetto	0	4	13
Resultat efter finansiella poster	-2	2	7
Bokslutsdispositioner	-	-	-6
Skatt	0	0	0
Periodens resultat	-2	2	1

Moderbolagets rapport över totalresultat

Periodens resultat	-2	2	1
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	-2	2	1

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2015-03-31	2014-03-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernbolag	305	304	305
Uppskjutna skattefordringar	28	29	28
Summa finansiella anläggningstillgångar	333	333	333
Summa anläggningstillgångar	333	333	333
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos dotterbolag	-	146	-
Övriga kortfristiga fordringar	21	24	28
Summa kortfristiga fordringar	21	170	28
Kassa och bank	426	74	308
Summa omsättningstillgångar	447	244	336
SUMMA TILLGÅNGAR	780	577	669
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	10	10	10
Reservfond	2	2	2
Summa bundet eget kapital	12	12	12
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst	461	561	461
Periodens resultat	-2	2	1
Summa fritt eget kapital	459	563	462
Summa eget kapital	471	575	474
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	1	0	1
Skulder till dotterbolag	306	-	192
Övriga kortfristiga skulder	2	2	2
Summa kortfristiga skulder	309	2	195
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	780	577	669
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter	Inga	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	3	7	2

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har för det första kvartalet 2015, 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 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 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-mars 2015	Jan-mars 2014	Jan-mars 2015	Jan-mars 2014	Jan-mars 2015	Jan-mars 2014	Jan-mars 2015	Jan-mars 2014	Jan-mars 2015	Jan-mars 2014
Sollefteå	4,5	4,2	-2,3	-2,3	2,2	1,9	48,1	46,5	6	0
Kristinehamn	3,3	3,5	-2,0	-2,6	1,3	0,9	38,1	26,6	1	0
Strängnäs	2,3	11,0	-3,0	-2,7	-0,7	8,3	neg	75,4	10	3
Vaxholm	1,3	1,4	-2,4	-2,7	-1,1	-1,3	neg	neg	6	15
Övrig koncern	0	0,3	-0,3	-0,2	-0,3	0,1	-	-	28	0
Totalt	11	20	-10	-10	1	10	9	49	51	18

Område	Avkastningskrav (%)		Yta (kvm)		Hyresvärde (Mkr)		Uthyrningsgrad (%)	
	31 mars 2015	31 mars 2014	31 mars 2015	31 mars 2014	31 mars 2015	31 mars 2014	31 mars 2015	31 mars 2014
Sollefteå	9,3	9,5	53 530	53 426	18	16	56	54
Kristinehamn	8,8	9	61 601	61 601	13	14	56	56
Strängnäs	8,5	7,5-9	47 857	71 141	8	42	39	70
Vaxholm	8	8,3	27 889	33 543	5	5	33	26
Totalt	8-9,3	7,5-9,5	190 877	219 711	44	77	48	56

Not 3 Fastighetskostnader

Mkr	Jan-mars 2015	Jan-mars 2014	Helår 2014
Energi, bränsle, vatten	-4	-5	-13
Fastighetsdrift övrigt	-6	-5	-24
Underhåll	0	0	-5
Fastighetsskatt	0	0	-1
Summa	-10	-10	-43

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 realiserade värdeförändringar fastigheter samt de finansiella kostnaderna och därefter satt i relation till de finansiella kostnaderna.

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Sysselsatt kapital

Balansomslutningen minskad med icke räntebärande skulder, inklusive uppskjuten skatt. Genomsnittligt sysselsatt kapital beräknas som ingående plus utgående sysselsatt kapital dividerat med två.

Uthyrningsgrad

Kontrakterad lokalarea dividerat med total uthyrningsbar lokalarea.

Vinstmarginal

Årets resultat dividerat med nettoomsättningen.

Vinst per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal aktier under året.

Överskottsgrad

Driftnetto fastigheter i procent av hyresintäkterna.

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

Örebro den 28 april 2015
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–juni 27 augusti 2015
Delårsrapport januari–september 29 oktober 2015
Bokslutskommuniké 15 februari 2016
Årsredovisning och
hållbarhetsredovisning 2015 mars 2016



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