

Delårsrapport

Januari–mars 2016



- Hysesintäkterna ökade till 13 (11) Mkr
- Fastigheternas driftnetto ökade till 2 (1) Mkr
- Intäkter projektutveckling uppgick till 3 (168) Mkr, medan resultatet blev –2 (0) Mkr
- De orealiserade värdeförändringarna i fastighetsbeståndet var oförändrade 6 (6) Mkr
- Resultat före skatt blev 2 (2) Mkr medan resultat efter skatt blev 0 (9) Mkr
- Investeringarna uppgick till 27 (51) Mkr
- Lokalarean ökade till 193 000 (191 000) kvm.

»Sörmlands före detta regemente P10 som nu heter Eldsundsviken omvandlas varsamt av Vasallen till en levande idyll med bostäder, skola och arbetsplatser«

Leif Rytter
Verkställande direktör

EKONOMISKA DATA

Mkr	Jan–mars 2016	Jan–mars 2015	Helår 2015
Hysesintäkter	13	11	46
Fastigheternas driftnetto	2	1	4
Intäkter projektutveckling	3	168	191
Resultat projektutveckling	–2	0	–1
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	6	6	24
Resultat före skatt	2	2	13
Resultat efter skatt	0	9	19
Balansomslutning	745	1 028	698
Eget kapital	626	916	626
Kassaflöde från den löpande verksamheten	–7	–5	–43
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–24	117	40
Marknadsvärde fastigheter	635	511	605
Uthyrningsgrad, %	53	48	53
Direktavkastning, %	1	1	1
Räntetäckningsgrad, ggr	0	–3,0	9,0
Soliditet, %	84	89	90

Affärsidé

Vasallen utvecklar och förädlar fastigheter till attraktiva förvärvsobjekt.

Verksamheten

Vasallens delägda utvecklingsprojekt i Luleå, Luleå office building, med Telia som dominerande hyregäst fortskrider enligt plan. Byggnaden är uppförd och nu pågår inre arbeten med installationer och interiörer. Inflyttning från och med 1 oktober.

Trygghetsboendet med 44 hyreslägenheter på Hågesta i Sollefteå färdigställdes under februari. Uthyrningsarbetet pågår för fullt och de första hyresgästerna har flyttat in. Den sista tomma kasernen i Sollefteå kommer snart att kunna ta emot flyktingar, anpassningsarbeten avslutas under april månad. Avtal tecknades med Migrationsverket vid förra årsskiftet.

Produktionen av bostäder på Rindö i kanslihuset, brf Brigadgeneralen, samt Ekbacken med 13 radhus är i full gång. Alla bostadsrätter är kontrakterade men det finns ännu några radhus kvar till försäljning. Inflyttning sker i brf Brigadgeneralen till hösten och i radhusen efter kommande årsskifte. Nu planeras för bostäder i de två kvarvarande kasernerna, hyresrätter i den ena och bostadsrätter i den andra.

Det finns ett stort intresse från många människor att bosätta sig på Rindö och visningarna som anordnas är välbesökta. 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.

Under maj månad påbörjas försäljningen av bostadsrätter i Eldsundsviken, Strängnäs. Planen är att bygga 38 bostadsrätter i en av kasernerna som har utsikt mot Mälaren. Samtidigt planeras för hyresrätter i en annan kasern. Upprustningen av vägar, gator och torg runt kasernområdet har kommit långt och kommer att avslutas under året. Planarbete påbörjades under slutet av 2015 i syfte att ta fram en detaljplan för bostäder runt den inre delen av viken.

Vasallens fastighetsinnehav i Kristinehamn benämnt Presterud såldes per 1 april i nivå med marknadsvärde till Merx Fastigheter AB. Merx Fastigheter har sedan tidigare verksamhet i Kristinehamn med bland annat 400 bostäder. Presterud omfattar ett markområde om 38 hektar och cirka 64 000 kvadratmeter lokaler.

Koncernens resultat och ställning

Hyresintäkterna uppgick till 13 (11) Mkr medan driftnettot blev 2 (1) Mkr.

Koncernens hyresintäkter ökade med 2 Mkr jämfört med samma period föregående år till följd av ökad uthyrning. Driftnettot förbättrades med 1 Mkr av samma anledning.

Intäkterna från projektutveckling uppgick till 3 (168) Mkr vilket avser försäljning av en bostadsrätt på Rindö. Intäkterna från försäljningen av fastighetsinnehavet i Kristinehamn bokförs vid tillträdet under nästkommande kvartal.

Vasallens fastighetsbestånd har per 31 mars internvärderats med bistånd av NAI Svefa till 635 (511) Mkr. Under perioden genomfördes nära nog inga försäljningar. Samtidigt har investeringar gjorts i ett flertal fastighetsprojekt, totalt 27 Mkr. Den orealiserade värdeökningen uppgår sammanlagt till 6 (6) Mkr. Värdeökningen är spridd över hela beståndet.

Direktavkastningskraven inom Vasallens bestånd har bedömts ligga mellan 5,7–9,2 procent beroende på ort, hyresgästsammansättning samt kontraktportföljens längd.

Kommande bygggrätters värde har bedömts ligga i intervallet 1 000–7 000 kronor per kvadratmeter BTA.

Resultatet efter skatt uppgick till 0 (9) Mkr. Koncernens likvida medel uppgick till 2 (448) Mkr. Av den totala kreditramen om 300 (300) Mkr var 37 (0) Mkr utnyttjad.

Kontraktportföljen

Vasallens kontraktportfölj uppgick till ett årligt hyresvärde om 56 (44) Mkr fördelat på 380 (364) kontrakt. Total LOA uppgår till cirka 193 000 (191 000) kvadratmeter varav cirka 26 000 kvadratmeter utgörs av byggnader som inte kan hyras ut utan omfattande ombyggnad, så kallade omställningsytor.

Den uthyrda lokalarean uppgick till 102 500 (92 200) kvadratmeter vilket ger en uthyrningsgrad om 53 (48) procent räknat på hela beståndet och 61 (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 16 byggnader som passar för konvertering i huvudsak till någon form av boende. Byggnaderna omfattar totalt en möjlig BOA om cirka 38 000 kvadratmeter varav cirka 12 000 kvadratmeter, 8 byggnader, finns i Kristinehamn som såldes efter periodens slut. Vid konvertering till bostäder kommer bostadsarean sannolikt att förändras något beroende på hur byggnaderna disponeras.

Planarbete pågår i olika stadier som förväntas medföra att bygggrätter om 120 000–170 000 kvadratmeter BTA skapas under de närmaste 4–5 åren vilket motsvarar cirka 1 200–1 700 lägenheter. Efter ovan nämnda period finns möjligheten att skapa ytterligare bygggrätter om cirka 200 000 kvadratmeter BTA varav 100 000 kvadratmeter för lokaler.

Investeringar

Periodens investeringar i byggnader och anläggningar uppgick till 27 (51) Mkr. Investeringarna fördelar sig på ett antal olika projekt med ombyggnaden av kanslihuset i Rindö Hamn samt ombyggnationer för Migrationsverket som de enskilt största.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Vasallens risker och riskhantering presenteras i årsredovisningen 2015 sid 8–10. Bedömningen är att riskerna inte har förändrats jämfört med föregående år.

Medarbetare

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

Händelser efter balansdagen

Vasallens fastighetsinnehav i Kristinehamn, Presterud, såldes per 1 april.

Moderbolag

Moderbolagets omsättning uppgick till 2 (2) Mkr. Administrationskostnaderna, till övervägande delen personalkostnader, uppgick till 4 (4) Mkr. Moderbolagets likvida medel uppgick till 0 (426) Mkr. Nettoskuld till externa kreditgivare uppgick till 37 (0) Mkr.



Eldsundsviken är Strängnäs nya stadsdel som ligger precis vid Mälarens strand och i direkt anslutning till Strängnäs stad.

Ort	total volym byggrätter, ca
Luleå ¹⁾	18 000
Sollefteå	12 000
Strängnäs	319 000
Vaxholm	59 000
Summa	408 000

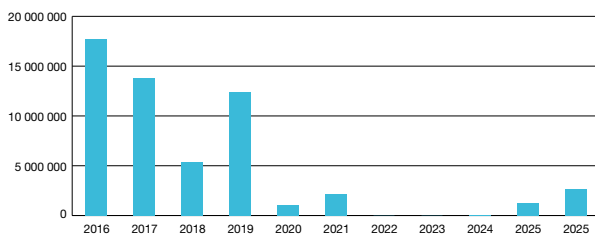
¹⁾ Ägs till 50 procent av Vasallen.

I Luleå pågår ett projekt som tar i anspråk större delen av den beräknade byggrätten om 18 000 kvadratmeter. Cirka 4 000 m² återstår.

Ort	Konverteringsbyggnader	
	Antal	BOA/LOA
Sollefteå	1	2 042
Kristinehamn	8	11 966
Strängnäs	4	12 503
Vaxholm	3	11 365
Summa	16	37 876

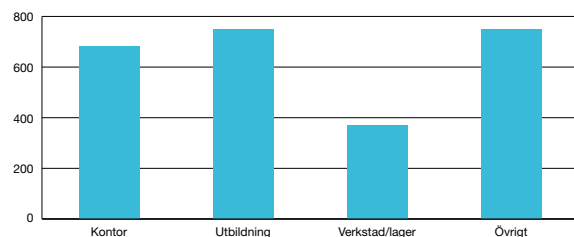
Antalet byggnader som ska konverteras minskas dels på grund av pågående byggprojekt samt också som en följd av försäljningen av Presterud Kristinehamn.

KONTRAKTSFÖLJ, KR ÅRSHYRA



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

GENOMSNIITSHYRA PER LOKALSLAG, KR/KVM BOA/LOA



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

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr		Jan-mars 2016	Jan-mars 2015	Helår 2015
Hysesintäkter		13	11	46
Övriga intäkter		1	0	1
Nettoomsättning	Not 2	14	11	47
Fastighetskostnader	Not 2,3	-12	-10	-43
Fastigheternas driftnetto	Not 2	2	1	4
<i>Vinstmarginal fastigheternas driftnetto</i>		14%	9%	9%
Projektutveckling				
Försäljningsintäkter		3	168	191
Bokfört värde				
Anskaffningsvärde		-4	-138	-162
Realiserade värdeförändringar		0	-30	-29
Direkta kostnader entreprenader		-1	0	-1
Resultat projektutveckling		-2	0	-1
Resultat från andelar i joint ventures		0	0	2
Administrationskostnader		-4	-4	-15
Finansnetto				
Finansiella intäkter		0	0	1
Finansiella kostnader		0	-1	-2
		0	-1	-1
Orealiserade värdeförändringar fastigheter		6	6	24
Resultat före skatt		2	2	13
Skatt på årets resultat		-2	7	6
Periodens resultat		0	9	19
<i>Övrigt totalresultat</i>		-	-	-
Periodens totalresultat		0	9	19
varav hänförligt till moderbolagets aktieägare (100%)		0	9	19
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr		0	90	190

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

Mkr		Jan-mars 2016	Jan-mars 2015	Helår 2015
Ingående eget kapital per 1 januari		626	907	907
Utdelning		-	-	-300
Periodens resultat		0	9	19
Utgående eget kapital vid periodens slut		626	916	626

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

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr		2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR				
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter		635	511	605
Inventarier		0	0	1
		635	511	606
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i joint ventures		19	17	19
		19	17	19
Summa anläggningstillgångar		654	528	625
Omsättningstillgångar				
Kund- och hyresfordringar		7	8	7
Övriga kortfristiga fordringar		82	44	33
Likvida medel		2	448	33
Summa omsättningstillgångar		91	500	73
SUMMA TILLGÅNGAR		745	1 028	698
EGET KAPITAL				
Aktiekapital		10	10	10
Övrigt tillskjutet kapital		2	2	2
Balanserad vinst		614	904	614
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		626	916	626
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Uppskjuten skatteskuld		11	8	9
Summa långfristiga skulder		11	8	9
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		37	-	-
Förskott från kunder		2	-	-
Leverantörsskulder		38	38	29
Övriga kortfristiga skulder		31	66	34
Summa kortfristiga skulder		108	104	63
SUMMA SKULDER		119	112	72
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		745	1 028	698
Ställda säkerheter		80	Inga	80
Eventualförpliktelser		Inga	Inga	Inga

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Mkr	Jan-mars 2016	Jan-mars 2015	Helår 2015
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt	2	2	13
Ej likviditetspåverkande poster			
Värdeförändringar	-5	-6	-24
Andelar i joint ventures	-	-	-2
Betald inkomstskatt	0	0	0
	-3	-4	-13
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	-49	-6	6
Ökning/minskning kortfristiga skulder	45	5	-36
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7	-5	-43
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	Not 2	-51	-151
Försäljning av anläggningstillgångar	3	168	191
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-24	117	40
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Utbetald utdelning	-	-	-300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-	-300
Periodens kassaflöde	-31	112	-303
Likvida medel vid periodens början	33	336	336
Omräkningsdifferens	0	0	0
Likvida medel vid periodens slut	2	448	33

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	Jan-mars 2016	Jan-mars 2015	Helår 2015
Fakturerade tjänster	2	2	7
Nettoomsättning	2	2	7
Administrationskostnader	-4	-4	-15
Rörelseresultat	-2	-2	-8
Finansnetto	1	0	243
Resultat efter finansiella poster	-1	-2	235
Bokslutsdispositioner	-	-	-20
Skatt	0	0	6
Periodens resultat	-1	-2	221

Moderbolagets rapport över totalresultat

Periodens resultat	-1	-2	221
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	-1	-2	221

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernbolag	297	305	297
Uppskjutna skattefordringar	34	28	34
Summa finansiella anläggningstillgångar	331	333	331
Summa anläggningstillgångar	331	333	331
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos dotterbolag	53	-	6
Övriga kortfristiga fordringar	49	21	27
Summa kortfristiga fordringar	102	21	33
Kassa och bank	0	426	33
Summa omsättningstillgångar	102	447	66
SUMMA TILLGÅNGAR	433	780	397
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	382	461	161
Periodens resultat	-1	-2	221
Summa fritt eget kapital	381	459	382
Summa eget kapital	393	471	394
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	37	-	-
Leverantörsskulder	1	1	1
Skulder till dotterbolag	-	306	-
Övriga kortfristiga skulder	2	2	2
Summa kortfristiga skulder	40	309	3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	433	780	397
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter	80	Inga	80
Ansvarsförbindelser	Inga	3	Inga

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har för det första kvartalet 2016, i likhet med årsbokslutet för 2015, 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 2015. Nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med 1 januari 2016, har inte haft någon effekt på koncernen.

Not 2 Segmentrapportering

Område	Nettoomsättning (Mkr)		Fastighetskostnader (Mkr)		Fastigheternas driftnetto (Mkr)		Överskottsgrad (%)		Investering (Mkr)	
	Jan-mars 2016	Jan-mars 2015	Jan-mars 2016	Jan-mars 2015	Jan-mars 2016	Jan-mars 2015	Jan-mars 2016	Jan-mars 2015	Jan-mars 2016	Jan-mars 2015
Sollefteå	4,8	4,5	-2,8	-2,3	2,0	2,2	42,5	48,1	5	6
Kristinehamn	4,7	3,3	-3,6	-2,0	1,1	1,3	25,3	38,1	1	1
Strängnäs	2,6	2,3	-2,8	-3,0	-0,2	-0,7	neg	neg	5	10
Vaxholm	1,5	1,3	-2,3	-2,4	-0,8	-1,1	neg	neg	16	6
Övrig koncern	0	0	0	-0,3	0	-0,3	-	-	0	28
Totalt	14	11	-12	-10	2	1	15	9	27	51

Område	Avkastningskrav (%)		Yta (kvm)		Hyresvärde (Mkr)		Uthyrningsgrad (%)	
	31 mars 2016	31 mars 2015	31 mars 2016	31 mars 2015	31 mars 2016	31 mars 2015	31 mars 2016	31 mars 2015
Sollefteå	6,5-9,2	9,3	51 574	53 530	22	18	66	56
Kristinehamn	8,5	8,8	64 170	61 601	19	13	60	56
Strängnäs	8,5	8,5	47 270	47 857	10	8	43	39
Vaxholm	8	8	29 865	27 889	5	5	32	33
Totalt	6,5-9,2	8-9,3	192 879	190 877	56	44	53	48

Not 3 Fastighetskostnader

Mkr	Jan-mars 2016	Jan-mars 2015	Helår 2015
Energi, bränsle, vatten	-5	-4	-11
Fastighetsdrift övrigt	-6	-6	-25
Underhåll	-1	0	-6
Fastighetsskatt	0	0	-1
Summa	-12	-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 obes kattade 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 realiserade värdeförändringar fastigheter, realiserade värdeförändringar fastigheter, resultat från 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.

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 26 april 2016
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 25 augusti 2016
Delårsrapport januari–september 28 oktober 2016
Bokslutskommuniké 15 februari 2017
Årsredovisning och
hållbarhetsredovisning 2016 mars 2017



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