

Delårsrapport

Januari–mars 2018



- Hysesintäkterna minskade till 2 (5) Mkr till följd av fastighetsförsäljningar
- Fastigheternas driftnetto uppgick till oförändrade –2 (–2) Mkr
- Intäkter projektutveckling minskade till 38 (48) Mkr, medan resultatet blev –1 (–1) Mkr
- De orealiserade värdeförändringarna i fastighetsbeståndet uppgick till –12 (8) Mkr
- Resultat före skatt blev –16 (6) Mkr medan resultat efter skatt blev –8 (5) Mkr
- Investeringarna ökade till 45 (14) Mkr
- Lokalarean uppgick till 38 400 (74 700) kvm.

EKONOMISKA DATA

Mkr	Jan–mars 2018	Jan–mars 2017	Helår 2017
Hysesintäkter	2	5	15
Fastigheternas driftnetto	–2	–2	–9
Intäkter projektutveckling	38	48	193
Resultat projektutveckling	–1	–1	17
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	–12	8	34
Resultat före skatt	–16	6	34
Resultat efter skatt	–8	5	23
Balansomslutning	626	598	669
Eget kapital	543	533	551
Kassaflöde från den löpande verksamheten	–29	79	75
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–10	51	–1
Marknadsvärde fastigheter	515	415	520
Direktavkastning, %	–2	–2	–2
Räntetäckningsgrad, ggr	0	0	37,0
Soliditet, %	87	89	82



Affärsidé

Vasallen utvecklar och förädlar fastigheter till attraktiva förvärvsobjekt.

Verksamheten

Byggandet av bostäder fortsätter både i Brf Eldsundsviken 1, Strängnäs samt Brf Kapernaum och Brf Oxdjupet, Rindö. Brf Kapernaum är nu i stort sett helt klar och inflyttning kommer att ske i slutet av maj. Därefter följer Brf Eldsundsviken 1 som kommer att stå klar i början av juli då köparna kan flytta in. Senare under året blir även Brf Oxdjupet färdig för inflyttning. Glädjande nog finns idag endast 9 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 förvärvar byggnaderna. Kilen Eldsundsviken tog över det övriga utvecklingsområdet i Strängnäs av Vasallen under 2017 så det föll sig naturligt att låta dem ta över även dessa byggnader. Köparens avsikt är att så småningom genomföra bostadsprojekt i byggnaderna.

Det sista ännu inte påbörjade projektet för Vasallen är Brf Marketeriet på Rindö. Förberedelser pågår för fullt och tanken är att byggstart ska kunna ske efter sommaren. Det blir 10 unika bostadsrättslägenheter i den före detta "markan". Inflyttning beräknas kunna ske till försommaren 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. Det återstår endast några

få byggnader samt några markavsnitt att sälja vilket vi räknar med att kunna genomföra under 2018, i vart fall den övervägande delen.

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 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 färdigställdes i februari 2016. I dagsläget är 39 lägenheter uthyrda. Intresset från äldre personer att bosätta sig på Hågesta är stort men det krävs också att flyttkedjorna på orten i övrigt fungerar för att det ska uppstå dynamik på bostadsmarknaden. Begränsningen i ett Trygghetsboende är också att hyresgästerna, eller åtminstone en av hyresgästerna i en lägenhet, måste ha uppnått en ålder av minst 70 år.

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 Vasallens driver och som beskrivs inledningsvis pågår eller är i ett inledningskede. Avslut av dessa projekt kommer att ske successivt från och med våren 2018 och beräknas vara genomförda som senast våren 2019.

Koncernens resultat och ställning

Hysesintäkterna har nu krympt ned till 2 (5) Mkr medan driftnettot blev -2 (-2) Mkr.

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

Intäkterna från projektutveckling minskade till 38 (48) Mkr. Intäkterna kommer till övervägande delen från försäljning av mark. Det realiserade resultatet från projektverksamheten uppgår till -1 (-1) Mkr beroende på kostnader för justeringar i tidigare entreprenader.

Vasallens fastighetsbestånd har internvärderats med bistånd av Svefa till 515 (415) Mkr. Värdeförändringen är till övervägande delen hänförlig till fortsatta investeringar i pågående bostadsprojekt.

De orealiserade värdeförändringarna uppgår sammanlagt till -12 (8) Mkr. Värdeminskningen beror på att bostadsmarknaden generellt har dämpats vilket därmed negativt påverkat värdet på ännu osålda delar.

Direktavkastningskraven inom Vasallens bestånd har bedömts ligga mellan 6,0-7,5 procent beroende på ort, hyresgästsammansättning samt kontraktsporföljens 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 -8 (5) Mkr. Koncernens likvida medel uppgick till 51 (146) Mkr. Av den totala kreditramen om 100 (300) Mkr var 0 (0) Mkr utnyttjad.

Kontraktsporföljen

Vasallens kontraktsporfölj uppgick till ett årligt hyresvärde om drygt 7 (17) Mkr fördelat på 113 (154) kontrakt. Den totala lokalarean uppgår till cirka 38 000 (75 000) kvadratmeter varav cirka 23 000 (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.

Den uthyrda lokalarean uppgick till 8 000 (29 000) kvadratmeter vilket ger en uthyrningsgrad om knappt 21 (39) procent räknat på hela beståndet och 52 (58) procent när omställningsytorna inte räknats med.

Ort	Total volym byggrätter, kvm ca	varav sålda med senare tillträde, kvm ca
Strängnäs	7 500	5 000
Vaxholm	53 500	42 500
Summa	61 000	47 500

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 tillträdde BRABO mark för etapp 2 vid hamnen vilket minskar byggrättsarean med cirka 5 500 kvadratmeter.

Omställningsytorna utgörs av i huvudsak 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 åtta byggnader som kräver omfattande anpassning för att kunna användas. I fyra av byggnaderna pågår en anpassning till bostäder och i de övriga fyra, varav tre är sålda med tillträde under 2018 respektive 2019, finns långt framskridna planer på konvertering till bostäder eller verksamheter. Byggnaderna omfattar totalt en möjlig BOA/LOA om knappt 23 000 kvadratmeter varav cirka 12 000 kvadratmeter finns i Vaxholm och cirka 11 000 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 45 (14) Mkr. Investeringarna fördelar sig i huvudsak på de pågående 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.

Medarbetare

Den 31 mars var 7 (12) personer anställda i Vasallen varav 3 (4) kvinnor och 4 (8) män.

Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Moderbolag

Moderbolagets omsättning uppgick till 0 (1) Mkr.

Administrationskostnaderna, till övervägande delen personalkostnader, uppgick till 3 (3) Mkr. Moderbolagets likvida medel uppgick till 37 (138) Mkr. Nettoskuld till externa kreditgivare uppgick till 0 (0) Mkr.

Ort	Konverteringsbyggnader		varav sålda med senare tillträde	
	Antal	BOA/LOA	Antal	BOA/LOA
Strängnäs	3	10 900	2	7 400
Vaxholm	5	12 000	1	400
Summa	8	22 900	3	7 800

Strängnäs

Kasern 7, brf Eldsundsviken 1 cirka 3 500 kvm, ombyggnad pågår med tillträde i juli. Kasern 5 och byggnad 12 cirka 3 900 kvm och kasern 4 cirka 3 500 kvm är sålda med tillträde under året.

Vaxholm

Kasern 2, brf Kapernaum cirka 4 800 kvm, ombyggnad pågår med tillträde i maj. Kasern 1, brf Ox djupet cirka 4 800 kvm, ombyggnad pågår med tillträde under fjärde kvartalet. Byggnad 31, brf Marketenteriet cirka 1 000 kvm, kommer att byggas om till bostäder med tillträde under andra kvartalet 2019. Brandstationen cirka 1 000 kvm, kommer att byggas om till lokaler med tillträde under fjärde kvartalet medan Grenadjären cirka 400 kvm är såld med tillträde under hösten.

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr		Jan–mars 2018	Jan–mars 2017	Helår 2017
Hyresintäkter		2	5	15
Övriga intäkter		0	0	2
Nettoomsättning	Not 2	2	5	17
Fastighetskostnader	Not 2,3	-4	-7	-26
Fastigheternas driftnetto	Not 2	-2	-2	-9
<i>Vinstmarginal fastigheternas driftnetto</i>		-100%	-40%	-53%
Projektutveckling				
Försäljningsintäkter		38	48	193
Bokfört värde				
Anskaffningsvärde		-6	-43	-120
Realiserade värdeförändringar		-32	-5	-41
Direkta kostnader entreprenader		-1	-1	-15
Resultat projektutveckling		-1	-1	17
Resultat från andelar i joint ventures		2	4	5
Administrationskostnader		-3	-3	-12
Finansnetto				
Finansiella intäkter		0	0	0
Finansiella kostnader		0	0	-1
		0	0	-1
Orealiserade värdeförändringar fastigheter		-12	8	34
Resultat före skatt		-16	6	34
Skatt på årets resultat		8	-1	-11
Periodens resultat		-8	5	23
<i>Övrigt totalresultat</i>		-	-	-
Periodens totalresultat		-8	5	23
varav hänförligt till moderbolagets aktieägare (100%)		-8	5	23
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr		-80	50	230

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

Mkr		Jan–mars 2018	Jan–mars 2017	Helår 2017
Ingående eget kapital per 1 januari		551	528	528
Periodens resultat		-8	5	23
Utgående eget kapital vid periodens slut		543	533	551

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

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr		2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR				
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter		515	415	520
Inventarier		1	1	1
		516	416	521
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i joint ventures		7	4	5
Uppskjuten skattefordran		-	1	-
Andra långfristiga fordringar		18	15	15
		25	20	20
Summa anläggningstillgångar		541	436	541
Omsättningstillgångar				
Kund- och hyresfordringar		3	6	13
Övriga kortfristiga fordringar		31	10	25
Likvida medel		51	146	90
Summa omsättningstillgångar		85	162	128
SUMMA TILLGÅNGAR		626	598	669
EGET KAPITAL				
Aktiekapital		10	10	10
Övrigt tillskjutet kapital		2	2	2
Balanserad vinst		531	521	539
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		543	533	551
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Uppskjuten skatteskuld		2	-	10
Summa långfristiga skulder		2	-	10
Kortfristiga skulder				
Förskott från kunder		14	8	13
Leverantörsskulder		13	17	45
Övriga kortfristiga skulder		54	40	50
Summa kortfristiga skulder		81	65	108
SUMMA SKULDER		83	65	118
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		626	598	669

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Mkr	Jan-mars 2018	Jan-mars 2017	Helår 2017
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt	-16	6	34
Ej likviditetspåverkande poster			
Värdeförändringar	12	-8	-66
Andelar i joint ventures	-2	-4	-5
	-6	-6	-37
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	4	82	66
Ökning/minskning kortfristiga skulder	-27	3	46
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-29	79	75
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	Not 2	-14	-211
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	38	48	193
Försäljning av andelar i joint ventures	-	17	17
Ökning av andra långfristiga fordringar	-3	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10	51	-1
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-	-
Periodens kassaflöde	-39	130	74
Likvida medel vid periodens början	90	16	16
Omräkningsdifferens	0	0	0
Likvida medel vid periodens slut	51	146	90

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	Jan-mars 2018	Jan-mars 2017	Helår 2017
Fakturerade tjänster	0	1	3
Nettoomsättning	0	1	3
Administrationskostnader	-3	-3	-12
Rörelseresultat	-3	-2	-9
Finansnetto	1	0	-8
Resultat efter finansiella poster	-2	-2	-17
Bokslutsdispositioner	-	-	-17
Skatt	0	0	-11
Periodens resultat	-2	-2	-45

Moderbolagets rapport över totalresultat

Periodens resultat	-2	-2	-45
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	-2	-2	-45

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernbolag	293	298	293
Uppskjutna skattefordringar	25	36	25
Summa finansiella anläggningstillgångar	318	334	318
Summa anläggningstillgångar	318	334	318
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	8	1	8
Summa kortfristiga fordringar	8	1	8
Kassa och bank	37	138	77
Summa omsättningstillgångar	45	139	85
SUMMA TILLGÅNGAR	363	473	403
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	244	289	289
Periodens resultat	-2	-2	-45
Summa fritt eget kapital	242	287	244
Summa eget kapital	254	299	256
Kortfristiga skulder			
Skulder till dotterbolag	107	163	145
Övriga kortfristiga skulder	2	11	2
Summa kortfristiga skulder	109	174	147
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	363	473	403

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har för det första kvartalet 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)		Fastighets-kostnader (Mkr)		Fastigheternas driftnetto (Mkr)		Investering (Mkr)	
	Jan-mars 2018	Jan-mars 2017	Jan-mars 2018	Jan-mars 2017	Jan-mars 2018	Jan-mars 2017	Jan-mars 2018	Jan-mars 2017
Sollefteå	0,8	0,6	-0,4	-0,4	0,4	0,2	-	0
Strängnäs	0	2,7	-0,9	-3,7	-0,9	-1,0	5	7
Vaxholm	1,0	1,3	-2,6	-2,8	-1,6	-1,5	40	7
Övrig koncern	0	0	-0,2	-0,1	-0,2	-0,1	0	0
Totalt	2	5	-4	-7	-2	-2	45	14

Område	Avkastningskrav (%)		Yta (kvm)		Hyresvärde (Mkr)	
	31 mars 2018	31 mars 2017	31 mars 2018	31 mars 2017	31 mars 2018	31 mars 2017
Sollefteå	6,0	6,0	2 889	2 889	3	2
Strängnäs	7,5	7,5-8,5	10 277	46 457	-	11
Vaxholm	6,6-7,5	6,6-7,5	25 263	25 384	4	4
Totalt	6,0-7,5	6,0-8,5	38 429	74 730	7	17

Not 3 Fastighetskostnader

Mkr	Jan-mars 2018	Jan-mars 2017	Helår 2017
Energi, bränsle, vatten	-2	-2	-6
Fastighetsdrift övrigt	-2	-4	-18
Underhåll	0	-1	-1
Fastighetsskatt	0	0	-1
Summa	-4	-7	-26

Not 4 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Mkr	Koncernen			Moderbolaget		
	Jan-mars 2018	Jan-mars 2017	Helår 2017	Jan-mars 2018	Jan-mars 2017	Helår 2017
Ställda säkerheter	Inga	Inga	Inga	Inga	Inga	Inga
Eventalförpliktelser						
Borgensförbindelser ¹⁾	9	9	9	9	9	9
Bankgaranti	2	2	2	-	-	-
Summa	11	11	11	9	9	9

¹⁾ 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 obesattade 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.

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 26 april 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–juni 23 augusti 2018
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