

Delårsrapport

Januari–juni 2017



- Hyresintäkterna minskade till 9 (22) Mkr till följd av fastighetsförsäljningar
- Fastigheternas driftnetto uppgick till –2 (4) Mkr
- Intäkter projektutveckling uppgick till 48 (247) Mkr, medan resultatet blev –2 (–4) Mkr
- De orealiserade värdeförändringarna i fastighetsbeståndet ökade till 46 (–1) Mkr
- Resultat före skatt blev 40 (–10) Mkr medan resultat efter skatt blev 31 (2) Mkr
- Investeringarna ökade till 79 (76) Mkr
- Lokalarean uppgick till 75 000 (77 000) kvm

»Försäljningen av stora markområden samt byggnader i Strängnäs och Vaxholm visar att Vasallens långåriga utvecklingsarbete har burit frukt«

Leif Rytter
Verkställande direktör

EKONOMISKA DATA

Mkr	Jan–juni 2017	Jan–juni 2016	Helår 2016
Hyresintäkter	9	22	31
Fastigheternas driftnetto	–2	4	2
Intäkter projektutveckling	48	247	306
Resultat projektutveckling	–2	–4	–15
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	46	–1	9
Resultat före skatt	40	–10	–23
Resultat efter skatt	31	2	–13
Balansomslutning	651	591	590
Eget kapital	559	543	528
Kassaflöde från den löpande verksamheten	96	–59	–83
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–14	171	151
Marknadsvärde fastigheter	513	431	436
Uthyringsgrad, %	39	38	40
Direktavkastning, %	–1	1	0
Räntetäckningsgrad, ggr	0	46,0	13
Soliditet, %	86	92	89

Affärsidé

Vasallen utvecklar och förädlar fastigheter till attraktiva förvärvsobjekt.

Verksamheten

Produktionen av bostäder intensifieras både i Eldsundsviken, Strängnäs och Rindö Hamn, Vaxholm. Visningar av bostäder som genomförs i Eldsundsviken och i Rindö Hamn är fortsatt välbesökta.

Nu genomförs anpassningen av två kaserner till vardera 44 bostadsrättslägenheter i Rindö Hamn. Kasern 2 får namnet brf Kapernaum medan grannbyggnaden kasern 1 blir brf Oxdjupet Rindö. I dagsläget är 43 av lägenheterna i brf Kapernaum och 34 av lägenheterna i brf Oxdjupet sålda samt ett flertal bokade. Nästa byggnad som ska konverteras till bostäder är det före detta marketenteriet. Här finns planer på att bygga elva bostadsrättslägenheter i varierande storlekar under namnet brf Marketenteriet i Rindö Hamn. Det har funnits många förfrågningar om bostäder i byggnaden långt innan projektets planer hunnit ta form och det tydliggör intresset för bostäder nära vattnet med en vidunderlig utsikt mot söder ut över Solöfjärden.

På västra kaserngården intill Vasallens första bostadsprojekt i Rindö Hamn, brf Grisselmaren 1, ligger den före detta brandstationen som är en vacker byggnad med bevarandekrav. Byggnaden är tänkt för någon slags verksamhet och planer håller på att konkretiseras. Intill brandstationen finns möjlighet att uppföra bostäder och här är tänkt att bygga fem hyresrätter i form av radhus.

I Strängnäs pågår omvandlingen av kasern 7 till 34 bostadsrättslägenheter, brf Eldsundsviken 1. För närvarande är 27 av lägenheterna sålda och ytterligare bokningar finns, vilket är glädjande med tanke på att det är det första projektet i området. Det stora intresset för bostäder i brf Eldsundsviken 1 innebär att Vasallen även har börjat försäljningen av nästa etapp. 39 bostadsrättslägenheter i kasern 5 och byggnad 12 blir brf Eldsundsviken 2. Intresset har även här varit mycket stort och ett tiotal lägenheter är i dagsläget bokade. Planarbete pågår runt den inre delen av Eldsundsviken och målet är att tillskapa möjligheter för nybyggnation av upp till 500 lägenheter i byggnader av varierande storlekar.

Trygghetsboendet med 44 hyreslägenheter på Hågesta i Sollefteå färdigställdes i februari 2016. I dagsläget är 35 lägenheter uthyrda. Uthyrningsarbete pågår och det saknas inte intressenter. 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 på minst 70 år.

Den 10 januari överläts Vasallens delägda kontorsprojekt i Luleå, Luleå Office Building, till Diös. I slutet av mars stod 13 radhus färdiga i Rindö Hamn att överlätas till de nya ägarna.

Under maj månad tecknades i Strängnäs ett avtal med HMB Construction AB samt Lillskär AB om försäljning av mark, den så kallade hörntomten, samt en kasern. Tillträde sker under andra respektive tredje kvartalet 2018.

Under juli månad tecknades ett försäljningsavtal med Kilenkryss AB som övertar större delen av Vasallens fastighetsinnehav

i Strängnäs per 1 september. Området som överläts innehåller samtliga uthyrningsbyggnader och nästan all mark för framtida exploatering. Vasallen behåller och färdigställer pågående bostadsprojekt i kasernerna 5, 7 samt byggnad 12. Kvar att sälja i Strängnäs finns ett mindre markinnehav som ännu inte omfattas av någon detaljplan och som i en framtid kan vara lämpligt för bostadsbebyggelse.

Under juli månad tecknades också ett försäljningsavtal i Vaxholm med en ännu icke namngiven köpare som förvärvar en tomt för bostadsbebyggelse som omfattas av detaljplan, ett område för småhusbebyggelse där en detaljplan är på väg fram samt övervägande delen av Vasallens mark för framtida exploatering. Tillträde sker successivt med början under det första kvartalet 2018. Försäljningsavtal tecknades också avseende den ombyggda före detta Gevärssmedjan.

De försäljningsavtal som nu tecknats har skett till priser som ligger 10–15 procent över Vasallens värdering. Den huvudsakliga förklaringen till avvikelsen är svårigheten att uppskatta värdet på icke planlagd mark som kommer att exploateras i framtiden.

Koncernens resultat och ställning

Hysesintäkterna minskade till 9 (22) Mkr medan driftnettot blev –2 (4) Mkr.

Den huvudsakliga orsaken till minskningen av hyresintäkter och driftnettot är försäljningen av fastighetsbestånden i Kristinehamn samt i Sollefteå. Driftnettot i det som såldes var jämförelsevis högt.

Intäkterna från projektutveckling minskade till 48 (247) Mkr. Intäkterna kommer från försäljning av elva av radhusen i Rindö Hamn där tillträde skett. Försäljningarna har genomförts till priser i nivå med senaste värdering.

Resultatet från projektutvecklingen förbättrades till –2 (–4) Mkr. Kostnadsförda infrastruktursatsningar för framtida projektutveckling samt garantiåtaganden har påverkat resultatet negativt.

Vasallens fastighetsbestånd har internvärderats med bistånd av NAI Svefa till 513 (431) Mkr. Värdeförändringen är hänförlig till försäljningarna under 2016 samt under första kvartalet 2017 som till viss del möts av genomförda investeringar. Den orealiserade värdeökningen, som till övervägande delen beror på tecknade försäljningsavtal som ännu inte realiserats samt också på mindre justeringar i takt med att bostadsprojekten fortskrider, uppgår sammanlagt till 46 (–1) Mkr.

Direktavkastningskraven inom Vasallens bestånd har bedömts ligga mellan 6,0–8,5 procent beroende på ort, hyresgästsammansättning samt kontraktspportföljens 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 31 (2) Mkr. Koncernens likvida medel uppgick till 98 (60) Mkr. Av den totala kreditramen om 300 (300) Mkr var 0 (0) Mkr utnyttjad.

Kontraktspportföljen

Vasallens kontraktspportfölj uppgick till ett årligt hyresvärde om drygt 18 (15) Mkr fördelat på 150 (140) kontrakt. Den totala lokalarean uppgår till cirka 75 000 (77 000) kvadratmeter varav 24 500

kvadratmeter utgörs av byggnader som inte kan hyras ut utan omfattande ombyggnad, så kallade omställningsytor. Den övervägande delen av kontraktsporföljens hyresvärde, 63 procent avser lokaler i Strängnäs som omfattas av försäljningsavtalet med Kilenkrysset AB.

Den uthyrda lokalarean uppgick till 29 000 (29 200) kvadratmeter vilket ger en uthyrningsgrad om 39 (38) procent räknat på hela beståndet och 57 (54) procent när omställningsytorna inte räknats med.

Omställningsytorna utgörs av i huvudsak kaserner som tidigare tjänstgjort som logement för värnpliktiga. Avsikten är att bygga om kasernerna till bostäder.

Utvecklingsportfölj

I Vasallens fastighetsbestånd finns elva byggnader som kräver omfattande anpassning för att kunna användas. Planen är att konvertera dessa i huvudsak till någon form av boende. Byggnaderna omfattar totalt en möjlig BOA/LOA om cirka 24 500 kvadratmeter varav cirka 12 100 kvadratmeter finns i Vaxholm och cirka 12 400 kvadratmeter i Strängnäs. Vid konvertering till bostäder och eller lokaler kommer arean sannolikt att förändras beroende på hur byggnaderna disponeras. Konvertering till bostäder är påbörjad i tre av byggnaderna, två i Vaxholm och en i Strängnäs.

I utvecklingsportföljen finns också markområden som kommer att utvecklas till byggrätter för cirka 100 000 – 150 000 kvadratmeter bostäder. Det finns också möjlighet att tillskapa ytterligare byggrätter för 10 000–20 000 kvadratmeter verksamhetslokaler.

Ort	total volym byggrätter, ca
Strängnäs	319 000
Vaxholm	59 000
Summa	378 000

Den totala volymen byggrätter är en teoretisk beräkning. Den faktiska volymen bestäms när detaljplaner utformas för de aktuella områdena vilket är ett arbete som kommer att genomföras i etapper och pågå under många år.

Investeringar

Första halvårets investeringar i byggnader och anläggningar uppgick till 79 (76) Mkr. Investeringarna fördelar sig i huvudsak på de pågående bostadsprojekten i Eldsundsviken och Rindö Hamn.

Medarbetare

Den 30 juni var 11 (13) personer anställda i Vasallen varav 4 (4) kvinnor och 7 (9) män. I samband med att försäljningar genomförs i Strängnäs kommer två medarbetare att lämna Vasallen varav en går med till de nya ägarna. Försäljningarna i Vaxholm påverkar inte personalbehovet i nuläget. En medarbetare på Örebrokontoret har lämnat bolaget på grund av pensionering.

Händelser efter balansdagen

I Strängnäs har försäljningsavtal tecknats med Kilenkrysset AB avseende övervägande delen av Vasallens fastighetsinnehav på orten. Köparen tillträder den 1 september. I Vaxholm har försäljningsavtal träffats med en ännu icke namngiven köpare avseende en tomt för flerbostadshus, ett markområde för småhus samt mark för framtida exploatering. Tillträde sker successivt under 2018 och 2019.

Moderbolag

Moderbolagets omsättning uppgick till 1 (3) Mkr. Administrationskostnaderna, till övervägande delen personalkostnader, uppgick till 6 (8) Mkr. Moderbolagets likvida medel uppgick till 87 (58) Mkr. Nettoskuld till externa kreditgivare uppgick till 0 (0) Mkr.

Ort	Konverteringsbyggnader	
	Antal	BOA/LOA
Strängnäs	5	12 400
Vaxholm	6	12 100
Summa	11	24 500

Strängnäs

Kasern 7, brf Eldsundsviken 1 cirka 3 500 kvm, ombyggnad pågår. Kasern 5 och byggnad 12 cirka 3 900 kvm, ombyggnad påbörjas under hösten 2017. Kasern 4 cirka 3 500 kvm kommer att byggas om senare liksom Kanslihuset cirka 1 500 kvm.

Vaxholm

Kasern 2, brf Kapernaum cirka 4 800 kvm, ombyggnad pågår. Kasern 1, brf Oxdjupet cirka 4 800 kvm, kommer att påbörjas under våren/sommaren 2017. Byggnad 31, brf Marketeriet cirka 1 000 kvm, kommer att byggas om till bostäder med början hösten 2017. Gevärssmedjan cirka 130 kvm, byggs om till enfamiljvilla och blir klar till sommaren 2017. Brandstationen cirka 1 000 kvm kommer att bli lokaler medan Grenadjären cirka 400 kvm kommer att bli bostäder.

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	Jan-juni 2017	Jan-juni 2016	Apr-juni 2017	Apr-juni 2016	Helår 2016	
Hyresintäkter	9	22	4	9	31	
Övriga intäkter	1	1	1	0	1	
Nettoomsättning	Not 2	10	23	5	9	32
Fastighetskostnader	Not 2,3	-12	-19	-5	-7	-30
Fastigheternas driftnetto	Not 2	-2	4	0	2	2
<i>Vinstmarginal fastigheternas driftnetto</i>		-20%	17%	0%	22%	6%
Projektutveckling						
Försäljningsintäkter	48	247	-	244	306	
Bokfört värde						
Anskaffningsvärde	-43	-196	-	-192	-264	
Realiserade värdeförändringar	-5	-54	-	-54	-54	
Direkta kostnader entreprenader	-2	-1	-1	0	-3	
Resultat projektutveckling	-2	-4	-1	-2	-15	
Resultat från andelar i joint ventures	4	0	-	0	-2	
Administrationskostnader	-6	-8	-3	-4	-16	
Finansnetto						
Finansiella intäkter	0	0	0	0	1	
Finansiella kostnader	0	-1	0	-1	-2	
	0	-1	0	-1	-1	
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	46	-1	38	-7	9	
Resultat före skatt	40	-10	34	-12	-23	
Skatt på årets resultat	-9	12	-8	14	10	
Periodens resultat	31	2	26	2	-13	
<i>Övrigt totalresultat</i>	-	-	-	-	-	
Periodens totalresultat	31	2	26	2	-13	
varav hänförligt till moderbolagets aktieägare (100%)	31	2	26	2	-13	
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr	310	20	260	20	-130	

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

Mkr	Jan-juni 2017	Jan-juni 2016	Helår 2016
Ingående eget kapital per 1 januari	528	626	626
Utdelning	-	-85	-85
Periodens resultat	31	2	-13
Utgående eget kapital vid periodens slut	559	543	528

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

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	513	431	436
Inventarier	1	0	1
	514	431	437
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i joint ventures	4	19	17
Uppskjuten skattefordran	-	3	1
Andra långfristiga fordringar	15	-	15
	19	22	33
Summa anläggningstillgångar	533	453	470
Omsättningstillgångar			
Kund- och hyresfordringar	7	4	6
Övriga kortfristiga fordringar	13	74	98
Likvida medel	98	60	16
	118	138	120
SUMMA TILLGÅNGAR	651	591	590
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	10	10	10
Övrigt tillskjutet kapital	2	2	2
Balanserad vinst	547	531	516
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	559	543	528
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	8	-	-
Summa långfristiga skulder	8	-	-
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder	12	2	4
Leverantörsskulder	14	20	23
Övriga kortfristiga skulder	58	26	35
Summa kortfristiga skulder	84	48	62
SUMMA SKULDER	92	48	62
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	651	591	590

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Mkr	Jan-juni 2017	Jan-juni 2016	Helår 2016
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt	40	-10	-23
Ej likviditetspåverkande poster			
Värdeförändringar	-46	4	3
Andelar i joint ventures	-4	-	2
Betald inkomstskatt	0	0	0
	-10	-6	-18
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	84	-38	-64
Ökning/minskning kortfristiga skulder	22	-15	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	96	-59	-83
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	Not 2	-79	-76
Försäljning av anläggningstillgångar	48	247	306
Försäljning av andelar i joint ventures	17	-	-
Ökning av andra långfristiga skulder	-	-	-15
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14	171	151
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Utbetald utdelning	-	-85	-85
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-85	-85
Periodens kassaflöde	82	27	-17
Likvida medel vid periodens början	16	33	33
Omräkningsdifferens	0	0	0
Likvida medel vid periodens slut	98	60	16

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	Jan-juni 2017	Jan-juni 2016	Apr-juni 2017	Apr-juni 2016	Helår 2016
Fakturerade tjänster	1	3	0	1	4
Nettoomsättning	1	3	0	1	4
Administrationskostnader	-6	-8	-3	-4	-16
Rörelseresultat	-5	-5	-3	-3	-12
Finansnetto	1	2	1	1	3
Resultat efter finansiella poster	-4	-3	-2	-2	-9
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-1
Skatt	0	0	0	0	2
Periodens resultat	-4	-3	-2	-2	-8

Moderbolagets rapport över totalresultat

Periodens resultat	-4	-3	-2	-2	-8
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-4	-3	-2	-2	-8

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernbolag	298	297	298
Uppskjuten skattefordran	36	34	36
Summa finansiella anläggningstillgångar	334	331	334
Summa anläggningstillgångar	334	331	334
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos dotterbolag	-	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	2	68	87
Summa kortfristiga fordringar	2	68	87
Kassa och bank	87	58	12
Summa omsättningstillgångar	89	126	99
SUMMA TILLGÅNGAR	423	457	433
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	289	297	297
Periodens resultat	-4	-3	-8
Summa fritt eget kapital	285	294	289
Summa eget kapital	297	306	301
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	0	0	0
Skulder till dotterbolag	116	148	129
Övriga kortfristiga skulder	10	3	3
Summa kortfristiga skulder	126	151	132
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	423	457	433

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har för de första sex månaderna 2017, i likhet med årsbokslutet för 2016, 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 2016. Nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med 1 januari 2017, har inte haft någon effekt på koncernen.

Not 2 Segmentrapportering

Område	Nettoomsättning (Mkr)		Fastighetskostnader (Mkr)		Fastigheternas driftnetto (Mkr)		Investering (Mkr)	
	Jan-juni 2017	Jan-juni 2016	Jan-juni 2017	Jan-juni 2016	Jan-juni 2017	Jan-juni 2016	Jan-juni 2017	Jan-juni 2016
Sollefteå	1,2	10,6	-0,8	-5,6	0,4	5,0	0	5
Kristinehamn	-	4,2	-	-3,8	-	0,4	-	1
Strängnäs	5,8	5,2	-6,1	-5,2	-0,3	0	35	9
Vaxholm	3,3	2,9	-5,5	-4,7	-2,2	-1,8	44	61
Övrig koncern	0	0	-0,1	0	-0,1	0	0	0
Totalt	10	23	-12	-19	-2	4	79	76

Område	Avkastningskrav (%)		Yta (kvm)		Hyresvärde (Mkr)		Uthyrningsgrad (%)	
	30 juni 2017	30 juni 2016	30 juni 2017	30 juni 2016	30 juni 2017	30 juni 2016	30 juni 2017	30 juni 2016
Sollefteå	6	6,5	2 889	2 948	3	1	67	31
Kristinehamn	-	-	-	-	-	-	-	-
Strängnäs	7,5-8,5	8,5	46 457	47 270	11	10	42	44
Vaxholm	6,6-7,5	8	25 384	27 013	4	4	29	27
Totalt	6-8,5	6,5-8,5	74 730	77 231	18	15	39	38

Not 3 Fastighetskostnader

Mkr	Jan-juni 2017	Jan-juni 2016	Apr-juni 2017	Apr-juni 2016	Helår 2016
Energi, bränsle, vatten	-3	-7	-1	-2	-10
Fastighetsdrift övrigt	-8	-11	-4	-5	-17
Underhåll	-1	-1	0	0	-3
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0
Summa	-12	-19	-5	-7	-30

Not 4 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Mkr	Koncernen			Moderbolaget		
	Jan-juni 2017	Jan-juni 2016	Helår 2016	Jan-juni 2017	Jan-juni 2016	Helår 2016
Ställda säkerheter	Inga	Inga	Inga	Inga	Inga	Inga
Eventalförpliktelser						
Borgensförbindelser ¹⁾	9	80	89	9	80	89
Bankgaranti	2	2	2	-	-	-
Summa	11	82	91	9	80	89

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.

Vinst 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 23 augusti 2017

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 27 oktober 2017

Bokslutskommuniké..... 15 februari 2018

Årsredovisning och

hållbarhetsredovisning 2017 mars 2018



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