

# Delårsrapport

Januari–mars 2021



## Affärsidé

Vasallen utvecklar och förädlar fastigheter till attraktiva förvävsobjekt.

## Verksamheten

Vasallens uppdrag är nu inne i en slutfas. Den kvarvarande verksamheten finns i sin helhet på Rindö där den övervägande delen av fastighetsinnehavet är sålt med senare tillträde. Den pågående Coronapandemin har ännu inte påtagligt inverkat på Vasallens verksamhet men det kan inte uteslutas att bolaget kommer att påverkas med t ex förseningar i projekten eller hyresbortfall. Förutom några få ännu osålda fastigheter återstår en del infrastrukturarbeten samt också planläggning av fastigheter.

För de fastigheter som ännu är osålda är målsättningen att slutföra försäljning snarast. Under första kvartalet pågick inga större projekt, infrastrukturarbeten etapp 2 är i stort sett klart och mindre justeringar och kompletteringar återstår. Arbetet koncentreras för närvarande på att få fram detaljplaner för bostäder samt verksamheter.

Den totala lokalarean uppgår till cirka 7 000 (14 200) kvadratmeter. Samtliga byggnader som Vasallen haft som mål att i egen regi bygga om och anpassa till civil verksamhet är nu ombyggda. De återstående ca 7 000 kvadratmeter utgörs både av byggnader som är uthyrda och av byggnader som ska anpassa i någon form alternativt rivas.

Vasallen har ett åtagande att genomföra infrastruktur-investeringar i form av vägar och ledningar inom Rindö Hamn. Tidigare har etapp 1 av detta genomförts och nu även etapp 2 med undantag för en del mindre kompletteringar. Renoveringen av Rindövägen är klar och vägen är tagen i bruk. Som en följd av pågående planarbete vid Grenadjären, den tidigare regementschefsbostaden, kommer ytterligare infrastrukturarbeten i form av vägar och ledningar att genomföras när planen är antagen.

Tillsammans med Åke Sundvall Byggnads AB har det före detta marketenteriet byggts om till tio bostadsrättslägenheter. Byggarbetena påbörjades i slutet av 2018 och avslutades vid föregående årsskifte, försäljningsarbetet pågår, fyra av lägenheterna är sålda. Köparna av lägenheterna kommer att få fantastiska bostäder med stora fönster och högt i tak. En härlig utsikt över hamnen är en extra bonus.

Det återstår fortfarande några få osålda lägenheter från tidigare projekt i Strängnäs medan samtliga lägenheter och radhus från

tidigare genomförda projekt på Rindö är sålda. Intresset från bostadsköpare är fortsatt relativt bra men det tar längre tid för dem att bestämma sig.

## Koncernens resultat och ställning

Hyresintäkterna uppgår till 840 (642) Tkr medan rörelseresultatet blev -3 322 (-3 534) Tkr.

Hyresintäkterna är marginellt högre jämfört med föregående år men kommer att minska som en följd av de förväntade fastighetsförsäljningarna längre fram. Resultatet har också belastats med garanti-kostnader -1 513 (-1 112) Tkr avseende tidigare färdigställda projekt.

Vasallens fastighetsbestånd har internvärderats till 93 (93) Mkr varav övervägande delen är värderat i enlighet med tecknade försäljningsavtal.

Resultatet efter skatt uppgick till -4 005 (-3 559) Tkr. Koncernens likvida medel uppgick till 83 410 (226 404) Tkr.

## Investeringar

Kvartalets investeringar i byggnader och anläggningar uppgick till 452 (9 443) Tkr. Investeringarna har i sin helhet utförts inom Rindö Hamn och avser i huvudsak den nya infrastrukturen i form av ledningar och upprustning av vägar. Minskningen jämfört med 2020 beror på i huvudsak på minskat behov av investeringar. Större delen av det tidigare fastighetsbeståndet är sålt och de kvarvarande kommer förhoppningsvis att säljas inom kort.

## Medarbetare

Den 31 mars var 0 (2) personer anställda i Vasallen varav 0 (1) kvinna och 0 (1) män. Från och med 1 juli, 2020, och fram till och med att bolaget avvecklas hanteras löpande ärenden inom koncernen av konsulter.

## Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

## Moderbolag

Moderbolagets omsättning uppgick till 0 (0) Tkr. Administrationskostnaderna, till övervägande delen personalkostnader, uppgick till -783 (-1 227) Tkr. Kostnadsminskningen jämfört med samma period föregående år beror på att verksamheten avsevärt minskat i omfattning. Moderbolagets likvida medel uppgick till 33 375 (226 403) Tkr.

## Koncernens resultaträkning

Tkr	Jan-mars 2021	Jan-mars 2020
Hysesintäkter	840	642
Övriga intäkter	0	37
<b>Nettoomsättning</b>	<b>840</b>	<b>679</b>
Realiserat resultat projektutveckling	-1 513	-1 112
Fastighetskostnader	-1 325	-1 327
Avskrivningar	-542	-547
Försäljnings- och administrationskostnader	-782	-1 227
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-2 649</b>	<b>-3 101</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-3 322</b>	<b>-3 534</b>
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företags resultat	-2	-144
Finansiella intäkter	31	112
Finansiella kostnader	-1	0
<b>Resultat av finansiella poster</b>	<b>30</b>	<b>112</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-3 294</b>	<b>-3 566</b>
Skatt på årets resultat	-711	7
<b>Periodens resultat</b>	<b>-4 005</b>	<b>-3 559</b>

## Koncernens balansräkning

Tkr	2021-03-31	2020-03-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	55 192	56 829
Pågående nyanläggningar	62 153	38 695
Inventarier	2 454	2 990
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>119 799</b>	<b>98 514</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Uppskjuten skattefordran	4 368	4 937
Andel i intresseföretag	2 824	7 608
Andel i bostadsrättsförening	8 750	9 830
Andra långfristiga fordringar	0	0
<b>summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>15 942</b>	<b>22 375</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>135 741</b>	<b>120 889</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kund- och hyresfordringar	1 544	2 237
Övriga kortfristiga fordringar	7 536	32 012
Förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	134	208
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>9 214</b>	<b>34 457</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>		
Likvida medel	83 410	226 404
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>92 624</b>	<b>26 0861</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>228 365</b>	<b>381 750</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	10 000	10 000
Bundna reserver	2 090	2 090
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>12 090</b>	<b>12 090</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Fria reserver	209 552	346 227
Kapitalandelsfond	2 774	7 548
Periodens resultat	-4 005	-3 559
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>208 321</b>	<b>350 216</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>220 411</b>	<b>362 306</b>
<b>Avsättningar</b>		
Uppskjuten skatteskuld	359	363
Övriga avsättningar	0	3 760
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Förskott från kunder	0	0
Leverantörsskulder	1 461	6 061
Övriga skulder	5 143	6 811
Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	991	2 449
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>7 595</b>	<b>15 321</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>228 365</b>	<b>381 750</b>

## Koncernens kassaflödesanalys

Tkr	Jan–mars 2021	Jan–mars 2020
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat före skatt	-3 294	-3 566
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	544	662
Betald inkomstskatt		0
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	1 593	967
Ökning/minskning kortfristiga skulder	-4 316	614
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-5 473</b>	<b>-1 323</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investering i materiella anläggningstillgångar	-452	-9 443
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	30
Utdelning från intressebolag	0	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0	0
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-452</b>	<b>-9 413</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Utbetald utdelning	0	0
<b>Amortering</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-5 925</b>	<b>-10 736</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>89 335</b>	<b>237 140</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>83 410</b>	<b>226 404</b>

## Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Tkr	Jan–mars 2021	Jan–mars 2020
Fakturerade tjänster	0	0
<b>Nettoomsättning</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Administrationskostnader	-783	-1 227
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-783</b>	<b>-1 227</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-783</b>	<b>-1 227</b>
Finansnetto	305	165
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-478</b>	<b>-1 062</b>
Bokslutsdispositioner	0	0
Skatt	-705	0
<b>Periodens resultat</b>	<b>-1 183</b>	<b>-1 062</b>

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Tkr	2020-03-31	2020-03-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Inventarier	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernbolag	295 430	293 730
Uppskjutna skattefordringar	4 368	4 937
Andra långfristiga fordringar	0	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>299 798</b>	<b>298 667</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>299 798</b>	<b>298 667</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Övriga kortfristiga fordringar	2 180	22 506
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 180</b>	<b>22 506</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>		
Likvida medel	33 375	226 403
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>35 555</b>	<b>248 909</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>335 353</b>	<b>547 576</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	10 000	10 000
Bundna reserver	2 090	2 090
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>12 090</b>	<b>12 090</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserad vinst	192 292	326 915
Periodens resultat	-1 183	-1 062
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>191 109</b>	<b>325 853</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>203 199</b>	<b>337 943</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till dotterbolag	130 976	206 182
Övriga kortfristiga skulder	1 178	3 451
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>132 154</b>	<b>209 633</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>335 353</b>	<b>547 576</b>

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

Örebro den 28 april 2021  
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 ..... 20 augusti 2021  
Delårsrapport januari-september ..... 30 oktober 2021  
Bokslutskommuniké ..... 15 februari 2022  
Årsredovisning och  
hållbarhetsredovisning 2021 ..... mars 2022

---

Vasallen AB (publ) • Box 244, 701 44 Örebro  
E-post: [info@vasallen.se](mailto:info@vasallen.se) • [www.vasallen.se](http://www.vasallen.se) • Org. nr: 556475-4793

