

# Bokslutskommuniké

Januari–december 2021



## Affärsidé

Vasallen utvecklar och förädlar fastigheter till attraktiva förvärvsobjekt.

## Verksamheten

Vasallens uppdrag är nu inne i en slutfas. Samtliga fastigheter är nu sålda varav några med tillträde senare i avvaktan på fastighetsbildning och/eller en fastställd detaljplan. Den kvarvarande verksamheten finns i sin helhet på Rindö. Den pågående Coronapandemin har inte inverkat på Vasallens verksamhet i någon större omfattning.

Under året som gått har inga större projekt påbörjats. Infrastrukturarbeten etapp 2 är klart, endast mindre justeringar och kompletteringar återstår. Arbetet koncentreras för närvarande på att få fram detaljplaner för bostäder samt verksamheter.

Samtliga byggnader som Vasallen haft som mål att i egen regi bygga om och anpassa till civil verksamhet är nu ombyggda och sålda till nya ägare.

I april tecknades ett försäljningsavtal med Tornstaden AB omfattande samtliga kvarvarande fastigheter i Vasallen. Försäljningen omfattar fyra fastigheter med byggnader vilka är uthyrda, samt två fastigheter vilka är obebyggda. Tornstaden tillträdde fyra av fastigheterna under maj månad och resterande kommer att tillträdas under året eller när fastighetsbildning har kunnat genomföras. Under oktober såldes vattentornet på Rindö till en privatperson

som ska förvandla tornet till bostad. Tornet är en profilbyggnad på Rindö med sin närhet till Oxdjupet där finlandsfärjorna passerar. Byggnaden är Q-märkt.

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 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 regementschefsboenden, 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, åtta av lägenheterna är sålda, sju har tillträtts av nya ägarna och den åttonde kommer att överlämnas till köparna senast 1 juni 2022. Köparna av lägenheterna får fantastiska bostäder med stora fönster och högt i tak. En härlig utsikt över hamnen är en extra bonus. Intresset från presumtiva bostadsköpare i brf Marketenteriet är fortsatt relativt bra men det tar längre tid för dem att bestämma sig.

Tidigare under året återstod tre osålda lägenheter i Strängnäs som under sommaren har sålts med tillträde under sista kvartalet.

Aktierna i Vasallen övertogs under oktober av Statens Bostadsomvandling AB (Sbo). Ägarförändringen medför inga förändringar för Vasallens kunder, hyresgäster och samarbetspartners utan avvecklingen fortgår som planerat.

## Mål

Målen i Vasallen ska genomsyras av synsättet att hållbarhet och socialt ansvar är en viktig framgångsfaktor som bidrar till att skapa ekonomiskt värde, samtidigt som bolaget medverkar till ett hållbart samhälle.

### Mål för koncernen

- Avkastningen på det genomsnittliga egna kapitalet över en förädlingscykel ska motsvara riskfria räntan plus 4 procentenheter.
- Soliditeten ska vara minst 50 procent.
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 2.
- Vasallens hyresgäster ska vara mycket nöjda med Vasallen som hyresvärd. Detta indikeras genom att Vasallens resultat vid mätning av nöjd-kund-index ska vara lägst 80.
- Medarbetarna ska trivas med sitt arbete och vara friska. Högre livsstilskompetens bidrar till bättre förutsättningar för att trivas och prestera på sin arbetsplats. Sjukfrånvaron ska inte överstiga 3 procent.
- Vasallen ska projektera, bygga samt förvalta anläggningar och byggnader med låg miljöpåverkan och god resurshushållning. Energiförbrukningen ska vara lägre än 100 kWh/kvadratmeter och år.

### Måluppfyllelse

- Avkastningen blev negativ för 2021 och för de senaste fem åren uppgår avkastningen i genomsnitt till 4,9 procent vilket överstiger målet med 0,5 procentenheter. Femårs målet uppnåddes därmed trots att resultaten de två senaste åren varit negativt. Avkastningen för de senaste tio åren blir betydligt bättre, 7 procent, vilket ska jämföras med ett omräknat genomsnittsmål för samma period om 4,3 procent. Avkastningen för Vasallens samtliga verksamhetsår, totalt 23 år, blir i genomsnitt 7,6 procent. Ett omräknat genomsnittsmål för hela 23-årsperioden uppgår till 6,3 procent.
- Soliditeten uppgick till 94 procent vilket gör att målet uppfylls.
- Räntetäckningsgraden är negativ vilket gör att målet inte uppfylls.
- Eftersom Vasallen sålt de flesta fastigheter som hade hyresgäster och återstående underlag är för litet för att mäta så har ingen NKI-undersökning genomförts.
- Sjukfrånvaron har inte varit mätbar eftersom Vasallen inte haft någon anställd personal under året.
- Energiförbrukningen i byggnaderna per kvadratmeter lokalyta blev 2021 lika stor som 2020, 43 kWh. Målet på 100 kWh/kvm uppnåddes därmed. Då förändringar under året även skett avseende beståndets varma ytor, det vill

säga för de ytor vi betalar förbrukningen, har jämförelsesiffrorna justerats för att uppnå jämförbarhet mellan åren. Samtliga byggnader som ska vara energideklarerade har deklarerats.

### Koncernens resultat och ställning under perioden

Hyresintäkterna uppgår till 2 178 (3 418) Tkr medan rörelseresultatet blev - 3 234 (-18 591) Tkr.

Hyresintäkterna är lägre jämfört med föregående år vilket beror på genomförda fastighetsförsäljningar under året. Resultatet har också belastats med garantikostnader -3 080 (- 5 162) Tkr avseende tidigare färdigställda projekt.

Uppskjuten skattefordran har bokats bort på grund av ägarförändringen.

Resultatet efter skatt uppgick till - 7 544 (-16 462) Tkr. Koncernens likvida medel uppgick till 94 724 (89 335) Tkr.

### Investeringar

Periodens investeringar i byggnader och anläggningar uppgick till 533 (32 450) 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 i avvaktan på att nya detaljplanen avseende villatomter blir godkänd.

### Medarbetare

Den 30 juni var 0 (1) personer anställda i Vasallen varav 0 (0) 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

Vasallens VD, Leif Rytter, gick i pension den 31 januari 2022, tjänsten övertas av Ann Eriksson, Sbo.

### Moderbolag

Moderbolagets omsättning uppgick till 0 (0) Tkr. Administrationskostnaderna, till övervägande delen konsultkostnader för personal, uppgick till - 4 831 (- 6 393) Tkr. Kostnadsminskningen jämfört med samma period föregående år beror på att verksamheten avsevärt minskat i omfattning.

Moderbolagets finansiella resultat uppgick till -764 (5 781) Tkr vilket beror på att resultatet har belastats med en kostnad om 1 200 Tkr i form av nedskrivning av aktierna i dotterbolag. Moderbolagets likvida medel uppgick till 44 564 (39 300) Tkr.

## Koncernens resultaträkning

Tkr	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020
Hysesintäkter	2 178	3 418
Övriga intäkter	3	55
<b>Nettoomsättning</b>	<b>2 181</b>	<b>3 473</b>
Realiserat resultat projektutveckling	4 908	-6 183
Fastighetskostnader	-3 899	-7 310
Avskrivningar	-1 593	-2 178
Försäljnings- och administrationskostnader	-4 831	-6 393
	<b>-5 415</b>	<b>-22 064</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-3 234</b>	<b>-18 591</b>
Andelar i intresseföretag och gemensamt stydda företags resultat	-586	1 585
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	1 080	-1 230
Finansiella intäkter	207	1 647
Finansiella kostnader	-2	-12
<b>Resultat från finansiella poster</b>	<b>699</b>	<b>1 990</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-2 535</b>	<b>-16 601</b>
Skatt på årets resultat	-5 009	139
<b>Periodens resultat</b>	<b>-7 544</b>	<b>-16 462</b>

## Koncernens balansräkning

Tkr	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	28 945	55 602
Pågående nyanläggningar	10 165	61 701
Inventarier	1 502	2 587
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>40 612</b>	<b>119 890</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Uppskjuten skattefordran	0	5 073
Andel i intresseföretag	1 941	2 826
Andelar i bostadsrättsföreningar	23 426	8 750
Andra långfristiga fordringar	12 000	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>37 367</b>	<b>16 649</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>77 979</b>	<b>136 539</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kund- och hyresfordringar	1 286	1 982
Övriga kortfristiga fordringar	3 417	8 472
Förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	165	354
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>4 868</b>	<b>10 808</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>		
Likvida medel	94 724	89 335
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>99 592</b>	<b>100 143</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>177 571</b>	<b>236 682</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	160 436	226 012
Kapitalandelsfond	1 891	2 776
Periodens resultat	-7 544	-16 462
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>154 783</b>	<b>212 326</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>166 873</b>	<b>224 416</b>
<b>Avsättningar</b>		
Uppskjuten skatteskuld	290	354
Övriga avsättningar	0	3 760
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Förskott från kunder	0	0
Leverantörsskulder	689	4 643
Övriga skulder	9 162	5 603
Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	557	1 666
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>10 408</b>	<b>11 912</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>177 571</b>	<b>236 682</b>

## Koncernens kassaflödesanalys

Tkr	Jan–dec 2021	Jan–dec 2020
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat före skatt	-2 535	-16 601
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-10 290	-3 186
Betald inkomstskatt		0
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	5 940	24 616
Ökning/minskning kortfristiga rörelseskulder	-1 504	-2 794
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-8 389</b>	<b>2 035</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-533	-32 450
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	91 546	30
Utdelning från intressebolag	300	6 500
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	17 320	0
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-43 775	0
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	-1 080	1 080
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>63 778</b>	<b>-24 840</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Utbetald utdelning	-50 000	-125 000
Amortering	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-50 000</b>	<b>-125 000</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>5 389</b>	<b>-147 805</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>89 335</b>	<b>237 140</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>94 724</b>	<b>89 335</b>

## Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Tkr	Jan–dec 2021	Jan–dec 2020
Fakturerade tjänster	0	0
<b>Nettoomsättning</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Administrationskostnader	-4 831	-6 393
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-4 831</b>	<b>-6 393</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-4 831</b>	<b>-6 393</b>
Finansnetto	-764	5 781
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-5 595</b>	<b>-612</b>
Bokslutsdispositioner	3 885	-9 148
Skatt	-5 073	136
<b>Periodens resultat</b>	<b>-6 783</b>	<b>-9 624</b>

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Tkr	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Inventarier	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernbolag	299 230	295 430
Uppskjuten skattefordringar	0	5 073
Andra långfristiga fordringar	0	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>299 230</b>	<b>300 503</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>299 230</b>	<b>300 503</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Övriga kortfristiga fordringar	63 303	107 405
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>63 303</b>	<b>107 405</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Likvida medel	44 564	39 300
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>107 867</b>	<b>146 705</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>407 097</b>	<b>447 208</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	142 292	201 916
Periodens resultat	-6 783	-9 624
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>135 509</b>	<b>192 292</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>147 599</b>	<b>204 382</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till dotterbolag	254 677	240 474
Övriga skulder	4 823	2 352
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>259 500</b>	<b>242 826</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>407 099</b>	<b>447 208</b>

## 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 21,4 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 nytteknat 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 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 latent 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.

## Redovisningsprinciper

Vasallen redovisar koncernen enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) från och med 1 januari 2019.

*Denna bokslutskommuniké har ej varit föremål för revisorernas granskning.*

Årsredovisning och hållbarhetsredovisning 2021 publiceras den 30 mars.

Frågor om bokslutskommunikén besvaras av Verkställande direktör Ann Eriksson, tel 070-694 86 00.

Örebro den 15 februari 2022

Vasallen AB

Styrelsen



Vasallen AB (publ) • Box 244, 701 44 Örebro • Tel 070-694 86 00  
E-post: info@vasallen.se • www.vasallen.se • Org. nr: 556475-4793