

Delårsrapport

Januari–juni 2019



Affärsidé

Vasallen utvecklar och förädlar fastigheter till attraktiva förvävsobjekt.

Verksamheten

Vasallens verksamhet går nu in i en slutfas. Den kvarvarande verksamheten finns i sin helhet på Rindö där den övervägande delen av fastighetsinnehavet är sålt med senare tillträde. För de fastigheter som ännu är osålda är målsättningen att slutföra försäljning innan året gått till ända. Under första halvåret genomförs i huvudsak tre större projekt, infrastrukturarbeten etapp 2, bostäder i före detta marketenteriet samt ombyggnad av före detta brandstationen till gymlokal.

Den totala lokalarean uppgår till cirka 10 000 (23 000) kvadratmeter varav cirka 1 000 kvadratmeter utgörs av omställningsytor dvs byggnader som genomgår omfattande ombyggnad till annan användning än den tidigare.

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 är till övervägande delen genomfört men beräknas vara helt klart under hösten 2019.

Byggandet av bostäder pågår nu i det före detta marketenteriet, projektet genomförs som ett joint-venture tillsammans med Åke Sundvall Byggnads AB. Byggarbetena påbörjades i slutet av 2018 och det kommer att bli tio unika bostadsrättslägenheter med utsikt över hamnen. Inflyttning beräknas kunna ske våren/sommaren 2020.

Ombyggnaden av den före detta brandstationen till gym avslu-

tades under våren och hyresgästen, Fysioplus, kunde under april lämna andra lokaler på området och flytta in.

Det återstår fortfarande några få osålda lägenheter från tidigare projekt i Strängnäs samt på Rindö vilka nu bjuds ut till försäljning via mäklare. Under första halvåret såldes några lägenheter samt en kommersiell fastighet på Rindö. Intresset från bostadsspekulanter är fortsatt relativt bra men det tar längre tid för köparna att bestämma sig.

Koncernens resultat och ställning

Hyesintäkterna har nu minskat till 3 158 (4 064) Tkr medan rörelseresultatet blev -2 922 (79 680) Tkr.

Hyesintäkterna fortsätter att minska som en följd av försäljningarna som genomförs och de huvudsakliga intäkterna kommer från försäljning av byggnader och mark.

Under perioden överlämnades den övervägande delen av den kvarvarande markarealen till Tornstaden AB i enlighet med tidigare tecknat försäljningsavtal. Marken som Tornstaden förvärvade omfattas inte av detaljplan. En mindre fastighet samt fyra lägenheter såldes också under perioden. Den totala intäkten för fastighets- och lägenhetsförsäljningarna uppgick till 27 300 Tkr. De sålda lägenheterna som Vasallen förvärvat från brf Ox djupet såldes till anskaffningsvärdet.

Vasallens fastighetsbestånd har internvärderats till 162 (342) Mkr varav övervägande delen är värderat i enlighet med tecknade försäljningsavtal.

Resultatet efter skatt uppgick till -2 748 (79 407) Tkr. Koncernens likvida medel uppgick till 187 344 (33 284) Tkr. Av den totala kreditramen om 50 000 (100 000) Tkr var 0 (0) Tkr utnyttjad.

Utvecklingsportfölj

I Vasallens fastighetsbestånd finns nu endast en byggnad där det pågår omfattande anpassning till ny användning. Byggnaden, det före detta marketenteriet, ska bli tio moderna lägenheter i varierande storlek. Byggnadsarean uppgår totalt till cirka 1 000 kvadrater BOA.

I stort sett all den utvecklingsbara marken är nu såld med tillträde under 2019 och 2020.

Investeringar

Kvartalets investeringar i byggnader och anläggningar uppgick till 28 736 (95 209) Tkr. Investeringarna avser i huvudsak den nya infrastrukturen i form av ledningar och upprustning av vägar i Rindö Hamn medan ombyggnad av marketenteriet till bostäder samt brandstationen till nytt gym också utgör en betydande del av investeringarna.

Medarbetare

Den 30 juni var 3 (7) personer anställda i Vasallen varav 1 (3) kvinnor och 2 (4) män. Den 1 juli, efter rapportperiodens utgång, lämnade ytterligare två medarbetare Vasallen i enlighet med utvecklingsplan för bolaget.

Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Moderbolag

Moderbolagets omsättning uppgick till 0 (312) Tkr. Administrationskostnaderna, till övervägande delen personalkostnader, uppgick till 9 238 (5 971) Tkr. Kostnadsökningen jämfört med samma period föregående år beror på att uppsägningslöner för personal som sagts upp under året kostnadsförts i sin helhet. Moderbolagets likvida medel uppgick till 187 339 (21 449) Mkr. Nettoskuld till externa kreditgivare uppgick till 0 (0) Tkr.

Koncernens resultaträkning

Tkr	Jan-juni 2019	Jan-juni 2018
Hysesintäkter	3 158	4 064
Övriga intäkter	126	30
Nettoomsättning	3 284	4 094
Realiserat resultat projektutveckling	9 325	100 727
Fastighetskostnader	-5 151	-9 775
Avskrivningar	-1 142	-9 395
Försäljnings- och administrationskostnader	-9 238	-5 971
	-15 531	-25 141
Rörelseresultat	-2 922	79 680
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företags resultat	-2	-79
Finansiella intäkter	478	329
Finansiella kostnader	-222	-523
Resultat efter finansiella poster	256	-194
Resultat före skatt	-2 668	79 407
Skatt på årets resultat	-80	0
Periodens resultat	-2 748	79 407

Koncernens balansräkning

Tkr	2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	85 761	106 408
Pågående nyanläggningar	58 111	250 823
Inventarier	2 489	3 806
Summa materiella anläggningstillgångar	146 361	361 037
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Uppskjuten skattefordran	6 420	25 300
Andel i intresseföretag	10 606	9 661
Andra långfristiga fordringar	15 000	33 250
Summa finansiella anläggningstillgångar	32 026	68 211
Summa anläggningstillgångar	178 387	429 248
Omsättningstillgångar		
Kund- och hyresfordringar	2 398	2 400
Övriga kortfristiga fordringar	31 041	78 861
Förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	1 322	2 137
Summa kortfristiga fordringar	34 761	83 398
Kortfristiga placeringar		
Likvida medel	187 344	33 284
Summa omsättningstillgångar	222 105	116 682
SUMMA TILLGÅNGAR	400 492	545 930
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	10 000	10 000
Bundna reserver	2 090	3 191
Summa bundet eget kapital	12 090	13 191
<i>Fritt eget kapital</i>		
Fråa reserver	355 619	281 499
Kapitalandelsfond	10 548	9 740
Periodens resultat	-2 748	79 407
Summa fritt eget kapital	363 419	370 646
Summa eget kapital	375 509	383 837
Avsättningar		
Uppskjuten skatteskuld	368	310
Övriga avsättningar	3 760	3 290
Kortfristiga skulder		
Förskott från kunder	0	11 839
Leverantörsskulder	2 842	10 594
Övriga skulder	11 570	116 647
Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	6 443	19 413
Summa kortfristiga skulder	20 855	158 493
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	400 492	545 930

Koncernens kassaflödesanalys

Tkr	Jan-juni 2019	Jan-juni 2018
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat före skatt	-2 668	79 407
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	958	-91 253
Betald inkomstskatt	0	0
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	10 705	-46 068
Ökning/minskning kortfristiga rörelseskulder	-56 860	-43 033
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-47 865	-100 947
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-28 736	-95 209
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	18 311	281 727
Ökning/minskning av andra långfristiga fordringar	0	-17 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 425	168 768
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Utbetald utdelning	0	-125 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-125 000
Periodens kassaflöde	-58 290	-57 179
Likvida medel vid periodens början	245 634	90 463
Likvida medel vid periodens slut	187 344	33 284

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Tkr	Jan-juni 2019	Jan-juni 2018
Fakturerade tjänster	0	312
Nettoomsättning	0	312
Administrationskostnader	-9 238	-5 971
Summa rörelsens kostnader	-9 238	-5 971
Rörelseresultat	-9 238	-5 659
Finansnetto	25 285	1 680
Resultat efter finansiella poster		
Bokslutsdispositioner	0	0
Skatt	-80	0
Periodens resultat	15 967	-3 979

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Tkr	2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	0	2
Summa materiella anläggningstillgångar	0	2
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernbolag	295 880	293 180
Uppskjuten skattefordringar	6 420	25 300
Andra långfristiga fordringar	15 000	15 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	317 300	333 480
Summa anläggningstillgångar	317 300	333 482
Omsättningstillgångar		
Övriga kortfristiga fordringar	8 205	23 979
Summa kortfristiga fordringar	8 205	23 979
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Likvida medel	187 339	21 449
Summa omsättningstillgångar	195 544	45 428
SUMMA TILLGÅNGAR	512 844	378 910
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	10 000	10 000
Bundna reserver	2 090	2 090
Summa bundet eget kapital	12 090	12 090
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserad vinst	227 399	119 230
Periodens resultat	15 967	-3 979
Summa fritt eget kapital	243 366	115 251
Summa eget kapital	255 456	127 341
Kortfristiga skulder		
Skulder till dotterbolag	251 683	248 741
Övriga kortfristiga skulder	5 705	2 828
Summa kortfristiga skulder	257 388	251 569
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	512 844	378 910

Byte av redovisningsprinciper

Vasallen har övergått till att redovisa koncernen enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) från och med 1 januari 2019 på grund av sin minskade verksamhet. Tidigare har IFRS tillämpats. Jämförande år har korrigerats.

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

Örebro den 22 augusti 2019
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 24 oktober 2019
Bokslutskommuniké 14 februari 2020
Årsredovisning och
hållbarhetsredovisning 2019..... mars 2020



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