

Bokslutskommuniké

Januari–december 2019



Affärsidé

Vasallen utvecklar och förädlar fastigheter till attraktiva förvärvsobjekt.

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 dock återstår att renovera del av Rindövägen vilket beräknas vara genomfört till sommaren 2020.

Byggnandet 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 under hösten 2020.

Ombyggnaden av den före detta brandstationen till gym avslutades 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 medan samtliga lägenheter och radhus från tidigare projekt på Rindö är sålda. Intresset från bostadsköpare är fortsatt relativt bra men det tar längre tid för dem att bestämma sig.

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 2019 och för de senaste fem åren uppgår avkastningen i genomsnitt till 6,1 procent vilket överstiger målet med 1,5 procentenheter. Att femårs-målet inte uppnåtts förklaras i huvudsak av att resultaten 2016 och 2018 var negativa vilket de övriga årens resultat inte förmår överbrygga. Avkastningen för de senaste tio åren blir betydligt bättre, 12,5 procent, vilket ska jämföras med ett omräknat genomsnittsmål för samma period om 5,3 procent.
- Soliditeten uppgick till 86,7 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 uppgick till 0,0 procent vilket gör att målet uppfylls.
- Energiförbrukningen för 2019 har ännu inte beräknats och kommer att redovisas i årsredovisningen.

Koncernens resultat och ställning

Hysesintäkterna uppgår till 6 651 (6 648) Tkr medan rörelseresultatet blev – 13 340 (102 892) Tkr.

Hysesintäkterna låg kvar på i stort sett samma nivå som föregående år men kommer att minska under kommande år som en följd av försäljningarna som genomförs. Försäljningar av byggnader och mark under året gav en bruttovinst om 11 784 (138 744). Garantikostnader och avvecklingskostnader för verksamheten är något högre än förväntat varför resultatet för 2019 blev sämre än vad som tidigare antagits.

Under perioden överlämnades den övervägande delen av den kvarvarande markarealen till Tornstaden AB i enlighet med tidigare tecknat försäljningsavtal. Marken som Torn-

staden förvärvade omfattas inte av detaljplan. Hamnen, några mindre fastigheter samt sex lägenheter och två radhus såldes också under året. Den totala intäkten för fastighets- och lägenhetsförsäljningarna uppgick till 82 700 (582 000) Tkr. De sålda lägenheterna som Vasallen förvärvat från brf Oxdjupet såldes till anskaffningsvärdet eller strax därunder.

Vasallens fastighetsbestånd har internvärderats till 93 (170) Mkr varav övervägande delen är värderat i enlighet med tecknade försäljningsavtal.

Resultatet efter skatt uppgick till -11 964 (83 654) Tkr. Koncernens likvida medel uppgick till 237 140 (245 630) Tkr. I slutet av året avvecklades den tidigare kreditreserven då bedömning var att den inte längre var nödvändig.

Investeringar

Kvartalets investeringar i byggnader och anläggningar uppgick till 45 362 (229 029) 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, ombyggnad av marketenteriet till bostäder samt brandstationen till nytt gym. Minskningen jämfört med 2018 beror på minskat behov av investeringar när en stor del av fastighetsbeståndet sålts.

Medarbetare

Den 31 december var 2 (7) personer anställda i Vasallen varav 1 (3) kvinnor och 1 (4) män.

Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Moderbolag

Moderbolagets omsättning uppgick till 22 (706) Tkr. Administrationskostnaderna, till övervägande delen personalkostnader, uppgick till 14 566 (11 927) Tkr. Kostnadsökningen jämfört med samma period föregående år beror till övervägande delen på avvecklingskostnader för personal som sagts upp under året kostnadsförts i sin helhet. Moderbolagets likvida medel uppgick till 237 140 (245 626) Tkr.

Koncernens resultaträkning

Tkr	Jan–dec 2019	Jan–dec 2018
Hysesintäkter	6 651	6 648
Övriga intäkter	326	107
Nettoomsättning	6 977	6 755
Realiserat resultat projektutveckling	11 784	138 744
Fastighetskostnader	-11 096	-17 846
Avskrivningar	-6 440	-12 832
Försäljnings- och administrationskostnader	-14 565	-11 929
	-32 101	-42 607
Rörelseresultat	-13 340	102 892
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrd företags resultat	2 550	-339
Finansiella intäkter	824	933
Finansiella kostnader	-432	-966
Resultat efter finansiella poster	392	-33
Resultat före skatt	-10 398	102 520
Skatt på årets resultat	-1 566	-18 866
Periodens resultat	-11 964	83 654

Koncernens balansräkning

Tkr	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	57 238	92 106
Pågående nyanläggningar	29 251	7 635
Inventarier	3 129	3 764
Summa materiella anläggningstillgångar	89 618	103 505
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Uppskjuten skattefordran	4 937	6 500
Andel i intresseföretag	7 751	9 702
Andelar i bostadsrättsföreningar	9 830	29 563
Andra långfristiga fordringar	0	15 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	22 518	60 765
Summa anläggningstillgångar	112 136	164 270
Omsättningstillgångar		
Kund- och hyresfordringar	3 028	7 291
Övriga kortfristiga fordringar	32 055	41 053
Förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	341	951
Summa kortfristiga fordringar	35 424	49 295
Kortfristiga placeringar		
Likvida medel	237 140	245 630
Summa omsättningstillgångar	272 564	294 925
SUMMA TILLGÅNGAR	384 700	459 195
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>		
Fria reserver	358 047	272 434
Kapitalandelsfond	7 692	9 642
Periodens resultat	-11 964	83 654
Summa fritt eget kapital	353 775	365 730
Summa eget kapital	365 865	377 820
Avsättningar		
Uppskjuten skatteskuld	370	368
Övriga avsättningar	3 760	3 292
Kortfristiga skulder		
Förskott från kunder	0	0
Leverantörsskulder	3 481	10 035
Övriga skulder	8 099	57 853
Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	3 125	9 827
Summa kortfristiga skulder	14 705	77 715
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	384 700	459 195

Koncernens kassaflödesanalys

Tkr	Jan–dec 2019	Jan–dec 2018
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat före skatt	-10 398	102 520
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	--4 983	--125 573
Betald inkomstskatt	0	0
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	13 872	-11 828
Ökning/minskning kortfristiga rörelseskulder	-63 012	-38 500
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-64 521	-73 381
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-45 342	-229 029
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	48 328	582 577
Utdelning från intressebolag	4 500	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	46 375	0
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-3 506	0
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	15 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	65 355	353 548
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Utbetald utdelning	0	-125 000
Amortering	-9 324	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-9 324	-125 000
Periodens kassaflöde	-8 490	155 167
Likvida medel vid periodens början	245 630	90 463
Likvida medel vid periodens slut	237 140	245 630

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Tkr	Jan–dec 2019	Jan–dec 2018
Fakturerade tjänster	22	706
Nettoomsättning	22	706
Administrationskostnader	-14 566	-11 927
Summa rörelsens kostnader	-14 566	-11 927
Rörelseresultat	-14 544	-11 221
Finansnetto	120 433	115 332
Resultat efter finansiella poster	105 889	104 111
Bokslutsdispositioner	-4 809	22 858
Skatt	-1 563	-18 800
Periodens resultat	99 517	108 169

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Tkr	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	0	1
Summa materiella anläggningstillgångar	0	1
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernbolag	294 080	295 880
Uppskjuten skattefordringar	4 937	6 500
Andra långfristiga fordringar	0	15 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	299 017	317 380
Summa anläggningstillgångar	299 017	317 381
Omsättningstillgångar		
Övriga kortfristiga fordringar	22 709	7 741
Summa kortfristiga fordringar	22 709	7 741
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Likvida medel	237 140	245 626
Summa omsättningstillgångar	259 849	253 367
SUMMA TILLGÅNGAR	558 866	570 748
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	99 517	108 169
Summa fritt eget kapital	326 916	227 399
Summa eget kapital	339 006	239 489
Kortfristiga skulder		
Skulder till dotterbolag	215 075	328 345
Övriga skulder	4 785	2 914
Summa kortfristiga skulder	219 860	331 259
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	558 866	570 748

Definitioner

OA

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 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 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.

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.

Denna bokslutskommuniké har ej varit föremål för revisorernas granskning.

Årsstämma 2020 kommer att hållas i Stockholm den 29 april kl 10.30 i World Trade Center.

Årsredovisning och hållbarhetsredovisning 2019 publiceras den 30 mars.

Delårsrapport januari–mars 2020 publiceras den 30 april.

Frågor om bokslutskommunikén besvaras av Verkställande direktör Leif Rytter, tel 070-536 08 28.

Örebro den 14 februari 2020

Vasallen AB (publ)

Styrelsen



Vasallen AB (publ) • Box 244, 701 44 Örebro • Tel 070-226 48 16
E-post: info@vasallen.se • www.vasallen.se • Org. nr: 556475-4793