



Innehållsförteckning

Vd-ord	3
Förvaltningsberättelse	
Verksamheten	4
Koncernens resultat och ställning	5
Risker, möjligheter och känslighetsanalys	6
Ekonomisk översikt	9
Förändring av eget kapital	9
Förslag till vinstdisposition	9
Finansiella rapporter	
Koncernens resultaträkning	10
Koncernens balansräkning	10
Koncernens kassaflödesanalys	11
Moderbolagets resultaträkning	11
Moderbolagets balansräkning	12
Rapport över förändring i eget kapital	13
Noter	14
Styrelsens och verkställande direktörens underskrifter	20
Revisionsberättelse	21
Hållbarhetsredovisning	
GRI-rapportering	23
GRI-index	28
GRI-resultatindikatorer	30
Bestyrkanderapport och revisorns yttrande	34
Bolagsstyrning	35
Definitioner	39
Adresser	40
Rapporttillfällen 2020	40

Omslagsbilden är tagen från tennisbanan vid hamnen med utsikt mot brf Grisselmaren 2.

Kort om Vasallen

Affärsidé

Vasallen utvecklar och förädlar fastigheter till attraktiva förvävsobjekt.

Värdegrund

Mötet med Vasallen ska kännetecknas av engagemang, värdeskapande och hållbarhet.

Utvecklingsbestånd

Vasallens fastighetsbestånd finns nu endast i Vaxholm. Beståndet uppgår till cirka 7 000 kvadratmeter lokalarea och cirka 5 hektar mark. Marken kan i framtiden användas till såväl bostäder som verksamheter. I stort sett all den utvecklingsbara marken är nu såld med senare tillträden.

Historik

Vasallen bildades 1997 med uppdrag att omvandla nedlagda försvarsanläggningar. Sedan starten har bolaget förvärvat totalt 1 280 000 kvadratmeter lokaler. I stort sett allt är nu sålt, en del av de sålda byggnaderna har i avvaktan på detaljplan ännu inte tillträtts av köparen. Endast några få byggnader omfattas ännu inte av köpeavtal. Totalt har Vasallen investerat 4 950 Mkr i de fastigheter som förvärvats. Intäkterna från försäljningar uppgår till cirka 7 000 Mkr. Fastighetsbeståndet värderades internt vid årsskiftet till 93 Mkr varav cirka hälften av värdet omfattas av försäljningsavtal.

Organisation

Vasallen har till och med mitten av 2019 arbetat med en liten kundnära utvecklings- och förvaltningsorganisation på de orter där verksamhet bedrivits. Under året avvecklades i stort sett all egen personal då verksamheten minskat i omfattning. Bolagets verksamhet upprätthålls med en VD och en ekonom på deltid samt ett varierande antal konsulter. Avvecklingen av bolagets verksamhet fortgår och i slutet av 2020 kommer sannolikt de flesta av de nu återstående fastigheterna ha övergått till nya ägare.

Styrelsen och verkställande direktören för Vasallen AB (publ), org. nr. 556475-4793, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning samt hållbarhetsredovisning för verksamhetsåret 2019. Hållbarhetsredovisningen följer principerna i GRI G4, nivå "In Accordance Core" och utgör Vasallens hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen.

Vd-ord

Projektet Vasallen är nu inne på finalen, de flesta fastigheterna är sålda och nu återstår att avsluta pågående projekt samt sälja de sista fastigheterna. Under året övergick Vasallen 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. Årets resultat blev -12 Mkr på nedersta raden att jämföra med 84 Mkr föregående år. Att koncernen inte längre redovisar vinst beror på att såväl hyresintäkter som intäkter från försäljningar av fastigheter har minskat kraftigt. Under året utvecklades Vasallens platsorganisation i Vaxholm. Detta tillsammans med driftkostnader och garantiåtaganden för tidigare projekt innebär att kostnaderna överstiger intäkterna under året.

I slutet av 2018 igångsattes det sista bostadsprojektet, brf Marketenteriet, på Rindö och projektet fortskrider som planerat om än något försenat jämfört med den ursprungliga tidplanen. Marketenteriet är ett samarbetsprojekt med Åke Sundvall Byggnads AB och inflyttning är beräknat till hösten 2020. Samtliga övriga lägenheter som producerats och färdigställt i Vaxholm av Vasallen samt av samarbetspartnern BRABO är sålda. I Strängnäs återstår tre lägenheter som ännu inte funnit köpare. Bostadsmarknaden i Strängnäs har stagnerat och köpare har relativt mycket att välja bland.

Infrastrukturarbeten i form av vägar och ledningar har avslutats under året och nu återstår att renovera en del av Rindövägen vilket beräknas vara klart till sommaren 2020.

Planarbete pågår för att skapa cirka 20 villatomter intill Grenadjärvillan. Planen innebär att en mindre väg som förbinder området med länsvägen ska renoveras och byggas om.

I enlighet med tidigare tecknade försäljningsavtal tillträdde Tornstaden mark med byggnader beläget i huvudsak norr

om Rindövägen och Öckerö Maritime Center AB övertog hamnen under slutet av året. Under året genomfördes också några mindre fastighetsförsäljningar till verksamhetsutövare på Rindö.

I balansräkningen är fastigheterna upptagna till 57 (92) Mkr och marknadsvärdet bedöms uppgå till 93 (170) Mkr. Pågående projekt, till övervägande delen bestående av ombyggnationen av fd Marketenteriet, uppgår till 29 (8) Mkr.

Hållbarhet

Hållbarhet är ett nyckelord i de flesta verksamheter idag. Så även i Vasallen där vi har fokuserat vårt hållbarhetsarbete på tre nyckelområden: fastigheterna, kunderna samt personalen.

När det gäller fastigheterna så har vi tidigare år i samband med ombyggnationer finslipat energianvändningen och förbättrat fastigheternas driftnetto. Som exempel kan nämnas att de kaserer som konverterats till bostäder fått helt nya ventilations- och värmesystem med återvinningsaggregat. Eftersom byggnaderna säljs så snart de är klara så lämnar de inga eller endast små positiva avtryck i Vasallens energistatistik. Vi har kunnat följa föreningarna som förvärvat byggnaderna och vet att energiförbrukningen förbättrats avsevärt jämfört med tidigare. Ombyggnaden och återanvändningen i stället för rivning av de gamla byggnaderna blir också positivt för miljön.

En annan hållbarhetsaspekt är att de infrastrukturella satsningar som har gjorts och pågår är en återvinning och förbättring som ökar attraktiviteten och därmed också bidrar till att förlänga livslängden på de miljöer som byggdes upp för mer än ett sekel sedan.

Vi har tidigare genomfört årliga kunddialoger där alla hyresgäster tillfrågats om vad de tycker om Vasallen och vad som händer inom Vasallens områden. Detta har skett inom ramen för så kallade NKI-undersökningar (NKI = nöjd kund index). Under de år som undersökningarna

genomfördes fick Vasallen höga betyg av hyresgästerna. Senaste undersökningen genomfördes 2017 och gav ett NKI-index om 85 vilket får betraktas som ett gott betyg. Då så stor andel av fastigheterna sålts och det är relativt få hyresgäster kvar har vi beslutat att inte genomföra någon mer NKI-undersökning. Vi är mycket glada över de goda resultat vi uppnått genom åren och är övertygade att det har varit till hjälp för de företag som tagit över fastigheterna.

Samtliga anställda förutom undertecknad samt en ekonom på deltid har lämnat Vasallen i takt med att bolaget verksamhet utvecklades. Det är därför svårt att tala om hållbarhetsarbete och personal. Vasallen har uppmuntrat de anställda att fortbilda sig för att vidmakthålla sina kunskaper och hålla sig à jour med utvecklingen inom sina respektive områden. Det har varit bra för både Vasallen och för den anställde som på det sättet håller sig attraktiv på arbetsmarknaden.

Fastighetsutveckling ska ske både med hänsyn till människor och miljö och jag tror att vi så här långt har klarat det utan några stora klavertramp.

Projektet Vasallen är nu inne i slutfasen, uppdraget från ägaren att utveckla fastigheterna på marknadens villkor för att slutligen sälja dem kan väl därmed vara i stort sett fullbordat.

Under åren har bolaget delat ut 3,7 Mdr kronor (inkl den nu föreslagna utdelningen om 125 Mkr) till ägaren och projektets avkastning på det egna kapitalet från och med starten till och med 2019 uppgår till 7,8 procent vilket överstiger målet med 1,3 procentenheter. Med tanke på projektets omfattning och komplexitet tycker jag det är ett resultat vi kan vara stolta över.

Leif Rytter
Verkställande direktör

Förvaltningsberättelse

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.

Den totala lokalarean uppgår till cirka 7 000 (23 000) kvadratmeter varav cirka 1 000 kvadratmeter utgörs av omställningsytor dvs byggnader som ska genomgå 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.

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 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 köparna 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. Femårsmålet uppnåddes därmed. 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. Avkastningen för Vasallens samtliga 22 verksamhetsår uppgår i genomsnitt till

7,8 procent. Genomsnittsmålet för motsvarande period uppgår till 6,5 procent.

- Soliditeten uppgick till 95 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 uppgick till 54 (100) kWh, vilket är något lägre än föregående år. Målet på 100 kWh/kvm uppnåddes därmed. Då även förändringar under året 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

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

Hyresintäkterna 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 Tornstaden 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.

Vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition framgår av sidan 9.

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

Corona-virusets framfart i Sverige och omvärlden har påverkat eller kommer att påverka oss alla. Ännu så länge har inte detta förorsakat några påtagliga störningar i Vasallens verksamhet. Emellertid är bolaget exponerat för olika typer av risker och i detta fall så är det svårt att veta hur och när vi drabbas. Det kan handla om till exempel försening i färdigställande av entreprenader, olika myndighetsbeslut eller andra åtgärder som ligger utanför vår kontroll liksom att efterfrågan på bostäder minskar eller att hyresgäster får svårigheter av olika slag.

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.

Ledande befattningshavare

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare framgår av bolagsstyrningsrapporten, sidan 35. Likväl framgår hur tillsättande och entledigande av styrelseledamöter sker av bolagsstyrningsrapporten, sidan 36.

Hållbarhetsrapport

Enligt Årsredovisningslagen ska alla större företag från och med räkenskapsåret 2017 upprätta en hållbarhetsrapport. Vasallens hållbarhetsredovisning, sidorna 23–33, utgör denna hållbarhetsrapport.

Risker, möjligheter och känslighetsanalys

Utveckling och förädling av fastigheter innebär såväl möjligheter som risker. Genom sin verksamhet är koncernen exponerad för olika slags risker som kan få betydelse för framtida resultat och finansiell ställning. Ledningen är ansvarig för att risker beaktas vid styrningen av verksamheten och rapporterar riskhanteringen till styrelsen.

Marknadsbakgrund

Vasallens fastighetsbestånd är i stort sett utvecklat och sålt till externa köpare. Med några få osålda byggnader på Rindö verkar bolaget på en mycket geografiskt avgränsad marknad.

Transaktionsvolymen på den svenska marknaden för helåret 2019 uppskattas av Newsec till dryga 218 miljarder kronor vilket är en ordentlig ökning sedan senaste rekordet 2016. Efterfrågan på fastigheter har ökat de senaste åren. Räntorna är fortsatt låga och mycket pekar på att efterfrågan fortsätter framöver. Andelen utländska investerare har ökat då Sverige upplevs som stabilt och förutsägbart både ekonomiskt, politiskt och legalt.

Operativa risker

Förvärv

Det finns både möjligheter och risker kopplade till förvärv. Risken vid förvärv är kopplad till finansieringskraven. Ett för stort innehav av utvecklingsfastigheter innebär ofta också en finansiell belastning till dess att försäljning kan genomföras. Några förvärv är inte längre aktuella.

Förädling

En risk är att Vasallen inte får igenom detaljplaner som tillåter en ekonomiskt bärkraftig utveckling. Det är också en risk när ett planarbete drar ut på tiden. Vasallens medarbetare lokalt har ett nära samarbete och täta kontakter med berörda instanser.

Utveckling av byggrätter för i huvudsak bostäder har under de senaste åren varit det dominerande inslaget i koncernens utvecklingsarbete. Bostäder har skapats i Eldsundsviken, Strängnäs och i Rindö Hamn, Vaxholm. Lägen intill vatten, närhet till storstad eller citykärna är en stark faktor för framgång. Utvecklingsarbetet med bland annat planer fortgår men är nu av mycket liten omfattning jämfört med tidigare då det mesta är sålt och överlåtet eller kommer att överlåtas till nya ägare. Vasallens sista bostadsprojekt, brf Marketenteriet, startades i slutet av 2018 och beräknas vara klart för inflyttning hösten 2020. Projektet genomförs som ett samriskprojekt tillsammans med Åke Sundvall Byggnads AB. Intresset från bostadsköpare att förvärva lägenheter i brf Marketenteriet är stort och försäljningsarbetet beräknas starta under våren 2020.

I och med att det inte längre finns några osålda lägenheter från tidigare projekt, så är Vasallens riskexponering i bostadssegmentet mycket liten jämfört med tidigare. Osålda bostadsrättslägenheter i brf Marketenteriet vid färdigställandet ska enligt avtal förvävas av Vasallen och Åke Sundvall byggnads AB. De osålda lägenheterna kan sedan hyras ut eller säljas i ett senare skede. Bostadsrättsföreningarna köper ombyggnationerna till fast pris vilket innebär att Vasallen och Åke Sundvall Byggnads AB påtar sig risken att kostnaderna överstiger de beräknade.

En risk i förädlingsarbetet är att efterfrågan på den aktuella hyresmarknaden är för svag för att fylla upp de vakanser som finns i beståndet. Detta kan innebära att Vasallen inte fyller vakanta ytor i tillräcklig omfattning eller tillräckligt snabbt för att få ett positivt driftresultat i bolaget inom rimlig tid. Efter genomförda försäljningar, en hel del med framtida tillträden, består beståndet av få lokalytor i uthyrningsbart skick.

Vasallen arbetar med hyresavtal med olika löptider. För att kunna åta sig en investering krävs längre kontraktstid alternativt en godtagbar garanti från hyresgästen. Dessutom krävs en tydlig ansvarsfördelning mellan Vasallen och hyresgästen. Genomsnittslängden på de kvarvarande hyresavtalen i portföljen är drygt ett år. Av det totala årshyresvärdet om cirka 4 (5) Mkr kommer hyresavtal till ett årshyresvärde om 3 (4) Mkr, cirka 71 (33) procent, att omförhandlas under innevarande och nästföljande år. En hyresförändring med 10 procent på de avtal som ska omförhandlas under de kommande två åren påverkar årshyran positivt eller negativt med cirka 0,3 (0,2) Mkr.

En risk kopplad till fastigheternas värde är eventuella miljöskulder som kan finnas i mark eller byggnader. Osäkerheter kring framtida kostnader för saneringar har en negativ påverkan på värdet. Vasallen arbetar systematiskt med att såväl inventera som sanera miljöskulder.

De fastigheter och anläggningar som idag är sålda har haft en gedigen dokumentation kring detta och för de kvarvarande anläggningarna är arbetet med dokumentationen långt framskridet. Målet är att all sanering kopplad till tidigare verksamhet ska vara slutförd vid försäljningen och att allt miljöskadligt inbyggt material ska vara dokumenterat och saneringskostnaden prissatt.

Värdeförändring på fastigheter står enskilt för en mycket stor resultatpåverkan. Eftersom cirka hälften av värdet på fastigheterna är kopplat till undertektnade avtal med köpare är risken för Vasallens del låg.

Försäljning

Vasallens strategi har varit och är att sälja utvecklade fastigheter när bästa möjlighet uppstår. Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden uppgick till

cirka 218 (155) miljarder under året. Vasallen har sålt av större delen av sitt bestånd, en del med framtida tillträden, vilket medför att risken att inte kunna genomföra försäljningar har minskat avsevärt. I och med dessa försäljningar har också hyresintäkter minskat och driftnettot blivit negativt. I och med de goda resultaten i genomförda försäljningar har bolagets likviditet inte blivit så ansträngd som den annars hade kunnat bli.

Vikande marknadsvärden slår direkt mot bygrättsvärden vilket också är en risk som minskat avsevärt i takt med de omfattande försäljningarna.

Finansiella risker

Finansieringsrisk

Vasallens finansiella strategi är avsedd att säkerställa att erforderliga kreditfaciliteter vid var tid finns tillgängliga för koncernen.

Kreditbehov definieras som summan av refinansiering och finansiering av Vasallens verksamhet under en viss period.

Finansieringsrisk definieras som:

- Kreditgivarna har svårt att infria sina utfästelser, eller
- Vasallens kreditvärdighet har försämrats till den grad att det uppstår svårigheter att erhålla finansiering.

Finansieringsrisken hanteras genom att via avtal säkerställa tillgänglighet till kreditfaciliteter med hänsyn taget till planerade investeringar och försäljningar.

Finansieringsrisken ska därutöver hanteras så att kreditbehovet kan tillgodoses även vid oväntade förseningar av planerade försäljningar.

Ränterisk

Ränterisken definieras som risken för att ränteförändringar får en negativ påverkan på koncernens resultat och kassaflöde. Räntederivat kan användas för att strukturera räntebindningstiden.

Likviditetsrisk

Koncernen är utsatt för risken att vid ett visst givet tillfälle inte ha tillräckligt med likvida medel (betalningsberedskap) för att kunna fullgöra sina åtaganden. Denna risk hanteras genom att en likviditetsreserv finns tillgänglig.

Överskottslikviditet inom koncernen ska i första hand användas för att återbetala externa lån. Likvida medel därutöver ska hållas som banktillgodohavanden eller placeras i likvida instrument.

Likviditetsreserven ska utgöras av likvida medel (banktillgodohavanden eller likvida instrument) och omedelbart tillgängliga kreditfaciliteter med en återstående löptid om minst sex månader. Likviditetsreserven ska vid var tid uppgå till minst 100 procent av kommande sex månaders kreditbehov.

Valutarisk

Valutarisk är risken för att växelkursförändringar ska ha en negativ påverkan på koncernens resultat eller kassaflöden.

Valutarisk får ej förekomma.

Motpartsrisk

Vasallen ska endast anlita motparter som bedöms vara välrenommerade och kunna fullgöra sina åtaganden. De banker och finansieringsinstitut som Vasallen samarbetar med ska ha lägst en lång rating A enligt Standard & Poor's eller motsvarande A2 hos Moody's.

Känslighetsanalys per 2019-12-31

I analysen belyses den resultateffekt som uppkommer då respektive parameter schablonmässigt beräknas öka eller minska förutsatt att allt annat är oförändrat. De parametrar som har största påverkan på resultatet är förändringar i hyresintäkter, hyresbortfall på grund av vakanser, förändringar

i fastigheternas driftkostnader, värdeförändringar samt finansiella kostnader.

Hyresintäkter

Årshyran för år 2019 uppgick till 6 (5) Mkr. 100 (69) procent av hyresintäkterna i koncernens bestånd kommer från uthyrning av kommersiella lokaler. Vasallens portfölj av tecknade hyreskontrakt har ett årshyresvärde om 4 (4) Mkr.

Av den totala hyresportföljen utgörs 0 (19) procent eller 0 (1) Mkr av offentliga hyresgäster. Kontraktspportföljens genomsnittliga bindningstid uppgår till cirka 1,5 (1,5) år.

Vakanser

Vid årsskiftet uppgick den ytmässiga vakansgraden till 30 (59) procent. Den ekonomiska vakansgraden är betydligt lägre då en stor del av de idag lediga ytorna är förrådslokaler och liknande. I vakansgraden ingår också ännu oförädlade lokaler.

Fastighetskostnader

Fastigheternas drift- och underhållskostnader, fördelat på vägd total lokalarea, uppgår till 560 (443) kr/kvm. De relativt stora försäljningarna under senare år är en orsak till höjningen gentemot tidigare år. Driftkostnaderna kommer på grund av kommande försäljningar fortsätta att sjunka i kronor räknat samtidigt som kostnaden per kvadratmeter ökar då det blir allt färre ytor att fördela de fasta eller halvfasta driftkostnaderna på. Den enskilt största fastighetskostnaden är energi, vars andel var 15 (22) procent. Driftkostnadernas omfattning påverkas generellt av fastigheternas läge, grad av förädling, hyresgästsammansättning, modernitet och standard.

Räntekostnader

Vasallen har som mål att ha en soliditet som överstiger 50 procent i genomsnitt under en femårsperiod. Vid årsskiftet var soliditeten 95 (82) procent vilket medför att känsligheten för ränteförändringar är och har varit relativt liten. Räntekostnaden under 2019 uppgick till 1 (1) Mkr. Skulden till kreditgivare uppgick till 0 (0) Mkr. Under året hade Vasallen en skuld under 0 (0) dagar.

Känslighetsanalys

<u>Förändring med 1 %</u>	<u>Resultateffekt före skatt, Tkr</u>
Hysesintäkter	+/-67
Vakanser	+/-71
Driftkostnader	+/- 70
Räntekostnader	+/-4

Flerårsöversikt

Tkr	2019	2018	2017	2016
Koncernen				
Nettoomsättning	6 978	6 755	17 070	32 093
Resultat efter finansiella poster	-10 397	102 780	34 471	-23 408
Balansomslutning	384 700	459 195	669 256	589 859
Soliditet %	95	82	82	89
Moderbolaget				
Nettoomsättning	22	1	2 942	4 601
Resultat efter finansiella poster	105 889	104 111	-17 552	-8 601
Balansomslutning	558 866	570 748	403 302	432 751
Soliditet %	61	42	64	70

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.
2018-års siffror är omräknade till nya regelverket. 2016–2017 redovisas enl IFRS.

Förändring av eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillkötut kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Koncernen				
Belopp vid årets ingång skulder	10 000	2 090	490 738	502 828
Utdelning			-125 000	-125 000
Årets resultat			-11 964	-11 964
Belopp vid årets utgång	10 000	2 090	353 775	365 864

Tkr	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Moderbolaget					
Belopp vid årets ingång	10 000	2 090	119 230	108 169	239 488
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			108 169	-108 169	0
Årets resultat				99 517	99 517
Belopp vid årets utgång	10 000	2 090	227 399	99 517	339 005

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 1 513 milj (1 513 milj).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	227 398 566
Årets vinst	99 517 119
	326 915 685
Till aktieägaren utdelas	125 000 000
I ny räkning överföres	201 915 685
	326 915 685

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter

Finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning

Tkr	Not	2019	2018
Hysesintäkter		6 651	6 648
Övriga intäkter		327	107
Nettoomsättning		6 978	6 755
Realiserade resultat projektutveckling	4	11 784	138 744
Fastighetskostnader		-11 096	-17 846
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 440	-12 832
Administrationskostnader	5, 6	-14 565	-11 929
		-32 101	-42 607
Rörelseresultat		-13 339	102 892
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 550	-339
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	263
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	824	670
Kostnader och liknande resultatposter	8	-432	-966
Resultat av finansiella poster		392	-372
Resultat före skatt		-10 397	102 520
Uppskjuten skatt	9	-1 566	-18 866
Årets resultat		-11 964	83 654

Koncernens balansräkning

Tkr	Not	2019	2018
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	57 238	92 106
Inventarier, verktyg och installationer	11	3 129	3 764
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	29 251	7 635
		89 618	103 505
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	2	7 751	9 702
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	9 830	29 563
Uppskjuten skattefordran		4 937	6 500
Andra långfristiga fordringar	14	0	15 000
		22 518	60 765
Summa anläggningstillgångar		112 136	164 270
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 028	7 291
Övriga fordringar		32 055	41 053
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		341	951
		35 424	49 294
Kassa och bank		237 140	245 631
Summa omsättningstillgångar		272 564	294 925
SUMMA TILLGÅNGAR		384 700	459 195
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</i>			
Aktiekapital		10 000	10 000
Reserver		2 090	2 090
Kapitalandelsfond		7 692	9 642
Övrigt tillskjutet kapital		358 047	272 435
Annat eget kapital inklusive årets resultat		0	83 654
Årets resultat		-11 964	0
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		365 865	377 820
Summa eget kapital		365 865	377 820
Avsättningar	15		
Avsättningar för uppskjuten skatt		370	368
Övriga avsättningar		3 760	3 292
		4 130	3 660
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 481	10 035
Övriga skulder		8 099	57 853
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 125	9 827
		14 705	77 715
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		384 700	459 195

Koncernens kassaflödesanalys

Tkr	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-10 398	102 520
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-4 983	-125 573
Betald inkomstskatt			0
Ökn/minskn kortfristiga fordringar		28 872	-11 828
Ökn/minskn kortfristiga rörelseskulder		-63 012	-38 500
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-49 521	-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
Kassaflöde från investeringsverksamheten		50 355	353 548
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		0	-125 000
Amortering		-9 324	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-9 324	-125 000
Årets kassaflöde		-8 490	155 167
Likvida medel vid årets början		245 630	90 463
Likvida medel vid årets slut		237 140	245 630

Moderbolagets resultaträkning

Tkr		2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Nettoomsättning		0	706
Övriga rörelseintäkter		22	0
		22	706
Rörelsens kostnader			
Administrationkostnader	5, 6, 16	-14 566	-11 927
		-14 566	-11 927
Rörelseresultat		-14 544	-11 221
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	17	119 953	113 537
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	18	450	262
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 615	4 612
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 585	-3 079
		120 433	115 332
Resultat efter finansiella poster		105 889	104 111
Bokslutsdispositioner	19	-4 809	22 858
Resultat före skatt		101 080	126 969
Skatt på årets resultat	9	-1 563	-18 800
Årets resultat		99 517	108 169

Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	11	0	1
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	20, 21	294 080	295 880
Uppskjutna skattefordran		4 937	6 500
Andra långfristiga fordringar	14	0	15 000
		299 017	317 380
Summa anläggningstillgångar		299 017	317 381
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		28	0
Aktuella skattefordringar		0	193
Övriga fordringar		22 385	7 334
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		296	214
		22 709	7 741
Kassa och bank		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
Reservfond		2 090	2 090
		12 090	12 090
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		227 399	119 230
Årets resultat		99 517	108 169
		326 916	227 399
Summa eget kapital		339 006	239 489
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		389	
Skulder till koncernföretag		215 075	328 345
Övriga skulder		2 788	1 266
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 608	1 109
Summa kortfristiga skulder		219 860	331 259
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		558 866	570 748

Rapport över förändringar i eget kapital

Koncernen

Tkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare			Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	
Ingående eget kapital 2018-01-01	10 000	2 090	407 085	419 174
Utdelning avseende 2017			0	0
Årets resultat			83 654	83 654
Utdelning			-125 000	-125 000
Utgående eget kapital 2018-12-31	10 000	2 090	365 739	377 828
Årets resultat			-11 964	-11 964
Summa totalresultat			-11 964	-11 964
Utgående eget kapital 2019-12-31	10 000	2 090	353 775	365 864

Noter

Innehåll

Not 1	Redovisnings- och värderingsprinciper	14
Not 2	Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	16
Not 3	Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	16
Not 4	Realiserat resultat projektutveckling	16
Not 5	Arvode till revisorer	16
Not 6	Medelantalet anställda	16
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	16
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	16
Not 9	Aktuell och uppskjuten skatt	16
Not 10	Byggnader och mark	17
Not 11	Inventarier, verktyg och installationer	17
Not 12	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar	17
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	17
Not 14	Andra långfristiga fordringar	18
Not 15	Avsättningar	18
Not 16	Leasingavtal	18
Not 17	Resultat från andelar i koncernföretag	18
Not 18	Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	18
Not 19	Bokslutsdispositioner	18
Not 20	Andelar i koncernföretag	18
Not 21	Specifikation andelar i koncernföretag	19
Not 22	Förändring av eget kapital, föregående år	19
Not 23	Uppskjuten skattefordran	19
Not 24	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.	20
Not 25	Eventualförpliktelser	20
Not 26	Ställda säkerheter	20

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Förstagångstillämpare (K3)

Årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret.

Vid övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har följande poster i ingångsbalansräkningen räknats om:

Koncernens balansräkning (mkr)	Fastställd balansräkning 2017-12-31	Justering vid övergång till BFNAR 2012:1	Ingångsbalansräkning 2018-01-01
Byggnad och mark	522	-160,0	362
Andel i intrsseföretag	5	5	10
Uppskjuten skattefordran	0	25	25
Kapitalandelsfond	0	-10	-10
Fritt eget kapital	-539	142	-397
Uppskjuten skatteskuld	-10	10	0
Avsättning	0	-3	-3
Övriga skuld	-21	-8	-29

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Pågående entreprenadarbeten och liknande

Inkomster till fast pris redovisas som intäkt enligt färdigställandemetoden, det vill säga senast när arbetet väsentligen är fullgjort.

I balansräkningen redovisas för ej färdigställda uppdrag nettot av nedlagda kostnader minskat med fakturerade belopp som pågående arbete för annans räkning. Om ett uppdrag befaras gå med förlust redovisas en kostnad omgående i resultaträkningen.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Intresseföretag och Gemensamt styrt företag

Som intresseföretag räknas sådana företag där företaget har ett betydande men inte bestämmande inflytande. Ett betydande inflytande anses normalt föreligga när företaget äger minst 20 % men inte mer än 50 % av rösterna i ett annat företag.

Redovisning av intresseföretag

Innehav i intresseföretag redovisas i koncernredovisningen enligt kapitalandelsmetoden. Det innebär att en förvärvsanalys upprättas och eventuella över- eller undervärden identifieras. Det koncernmässiga värdet på andelen påverkas under innehavstiden genom avskrivningar på övervärden eller återföring av undervärden. Andelsvärdet påverkas även av resultatandelen i intresseföretaget under innehavstiden, justerat för internvinster och övriga koncernmässiga justeringar. Erhållna utdelningar reducerar det koncernmässiga värdet.

Andel i intresseföretagets resultat efter skatt redovisas på egen rad och påverkar koncernens rörelseresultat.

*Forts not 1***Transaktioner mellan koncernföretag**

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	33 år
Inventarier, verktyg och installationer	3–7 år

Finansiella instrument**Andelar i dotterföretag**

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelningar redovisas som intäkter, även om utdelningen avser ackumulerade vinster innan förvärvstidpunkten. Utdelningen redovisas i normalfallet när behövrigt organ fattat beslut om den och den kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Leasingavtal

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgång eller som omsättningstillgång beroende av när leasingperioden förfaller. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatföres i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Nyckeltalsdefinitioner**Nettoomsättning**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Koncernen	
	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	9 702	0
Inköp	0	35
Årets resultat	1 586	-355
Utdelning	-3 537	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 751	9 702
Utgående redovisat värde	7 751	9 702

Not 3 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Solöfjärden Holding II AB	559041-1376	Stockholm	14 672	-911
Vaxholm Markan Holding AB	559152-1629	Örebro	4 999	4 949

Not 4 Realiserat resultat projektutveckling

	Koncernen	
	2019	2018
Försäljningsintäkter	79 481	582 000
Anskaffningskostnader	-63 308	-437 290
Direkta kostnader	-4 389	-5 966
	11 784	138 744

Not 5 Arvode till revisorer

Koncernen

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föränsleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	Koncernen	
	2019	2018
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	300	300
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	107	200
Övriga tjänster	31	100
	438	600

Moderbolaget

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föränsleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	Moderbolaget	
	2019	2018
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	300	300
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	107	200
Övriga tjänster	31	100
	438	600

Not 6 Medelantalet anställda

	Moderbolaget		Koncernen	
	2019	2018	2019	2018
Medelantalet anställda	3	3	5	7

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen	
	2019	2018
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar	824	670
	824	670

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen	
	2019	2018
Räntekostnader och liknande resultatposter	432	966
	432	966

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

	Koncernen	
	2019	2018
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	1 566	18 866
Totalt redovisad skatt	1 566	18 866

Forts not 9

	Koncernen			
	2019		2018	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-10 397		102 510
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	2 225	22,00	-22 552
Ej avdragsgilla kostn/intäkter		-987		-600
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång		-4 035		2 964
Ej skattepliktig vinst vid försäljning andelar		2 795		20 122
Förändring skattefordran		-1 563		-18 800
Redovisad effektiv skatt	-15,06	-1 566	18,40	-18 866

	Moderbolaget	
	2019	2018
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt		1 566 18 866
Totalt redovisad skatt		1 566 18 866

	Moderbolaget			
	2019		2018	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-10 397		102 510
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	2 225	22,00	-22 552
Ej avdragsgilla kostn/intäkter		-987		-600
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång		-4 035		2 964
Ej skattepliktig vinst vid försäljning andelar		2 795		20 122
Förändring skattefordran		-1 563		-18 800
Redovisad effektiv skatt	-15,06	-1 566	18,40	-18 866

Not 10 Byggnader och mark

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	105 668
Inköp	7 349	11 453
Försäljningar/utrangeringar	-43 548	-9 077
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 469	105 668
Ingående avskrivningar	-13 562	-10 588
Försäljningar/utrangeringar	7 206	1 234
Årets nedskrivningar	-4 500	-2 326
Årets avskrivningar	-1 375	-1 882
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 231	-13 562
Utgående redovisat värde	57 238	92 106

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	10 384
Inköp	400	175
Försäljningar/utrangeringar	-3 567	-102
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 217	10 384
Ingående avskrivningar	-6 620	-6 051
Försäljningar/utrangeringar	3 068	16
Årets avskrivningar	-536	-585
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 088	-6 620
Utgående redovisat värde	3 129	3 764

	Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	586	650
Försäljningar/utrangeringar		-64
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	586	586
Ingående avskrivningar	-585	-582
Årets avskrivningar	-1	-3
Utgående ackumulerade avskrivningar	-586	-585
Utgående redovisat värde	0	1

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 635	225 592
Upparbetat under året	33 829	8 859
Omföring övriga fordringar	3 763	0
Färdigställda projekt	-15 976	-226 816
Utgående redovisat värde	29 251	7 635

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 563	0
Inköp	3 506	37 874
Försäljningar/utrangeringar	-23 239	-8 311
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 830	29 563
Utgående redovisat värde	9 830	29 563

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 000	0
Tillkommande fordran	0	15 000
Omklassificeringar	-15 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	15 000
Utgående redovisat värde	0	15 000

	Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 000	0
Tillkommande fordringar	0	15 000
Omklassificeringar	-15 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	15 000
Utgående redovisat värde	0	15 000

Not 15 Avsättningar

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	370	368
	370	368
Övriga avsättningar		
Belopp vid årets ingång	3 292	3 292
Årets avsättningar	468	0
	3 760	3 292

Not 16 Leasingavtal**KONCERNEN**

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 775 tkr. Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Inom ett år	230	705
	230	705

MODERBOLAGET

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 775 tkr. Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31
Inom ett år	190	705
	190	705

Not 17 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31
Erhållna utdelningar	121 800	121 887
Resultat vid avyttringar	3	0
Nedskrivningar	-2 350	-8 350
Återföring av nedskrivningar	500	0
	119 953	113 537

Not 18 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31
Räntor	450	262
	450	262

Not 19 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31
Erhållna koncernbidrag	9 106	31 907
Lämnade koncernbidrag	-13 915	-9 049
	-4 809	22 858

Not 20 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	334 830	323 780
Försäljningar/utrangeringar	-700	0
Aktieägartillskott	0	11 050
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	334 130	334 830
Ingående nedskrivningar	-38 950	-30 600
Återförda nedskrivningar	500	0
Årets nedskrivningar	-1 600	-8 350
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-40 050	-38 950
Utgående redovisat värde	294 080	295 880

Av årets nedskrivningar avser 1 600 000 kr nedskrivningar till det värde som tillgången har på balansdagen även om det inte kan antas att värdenedgången är bestående.

Not 21 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Vasallen Holding I AB	100%	100%	10 000	290 780
Vasallen Vaxholm AB	100%	100%	10 000	
Vasallen Holding VIII AB	100%	100%	1 000	500
Vasallen Vaxholm Exploatering AB	100%	100%	1 000	
Vasallen Holding IX AB	100%	100%	500	50
Vasallen Holding X AB	100%	100%	500	50
Vasallen Holding XI AB	100%	100%	500	50
Vasallen Projekt AB	100%	100%	10 000	2 300
Vasallen Bostad AB	100%	100%	1 000	
Vasallen Holding XII AB	100%	100%	500	50
Vasallen Strängnäs Bostad AB	100%	100%	500	
Vasallen Holding XIII AB	100%	100%	500	50
Vasallen Rindö Ekbacken AB	100%	100%	500	
Vasallen Holding XIV AB	100%	100%	500	50
Vasallen Rindö Hotelltomten AB	100%	100%	500	
Vasallen Holding XV AB	100%	100%	500	50
Vasallen XVII AB	100%	100%	500	50
Vasallen XVIII AB	100%	100%	500	50
Vasallen XIX AB	100%	100%	500	50
				294 000

Not 22 Förändring av eget kapital, föregående år

	Aktie-kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning vid tidpunkten för övergång till BFNAR 2012:1	10 000	2 090	539 085
Justeringar vid övergång till BFNAR 2012:1			
Övervärde fastigheter			-160 000
Uppskjuten skattefordran			25 300
Uppskjuten skatteskuld			-10 000
Övriga skulder			7 700
Intressebolag			5 000
Belopp vid årets ingång efter justeringar vid övergång till BFNAR 2012:1	10 000		407 085
Utdelning			-125 000
Årets resultat			83 654
Belopp vid årets utgång	10 000	2 090	365 739

Not 23 Uppskjuten skattefordran

Uppskjuten skattefordran avser framtida möjligheter att nyttja befintligt underskottsavdrag vid försäljning av kvarvarande fastigheter

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

KONCERNEN

Corona-virusets framfart i Sverige och omvärlden har påverkat eller kommer att påverka oss alla. Ännu så länge har inte detta förorsakat några påtagliga störningar i Vasallens verksamhet.. Emellertid är bolaget exponerat för olika typer av risker och i detta fall så är det svårt att veta hur och när vi drabbas. Det kan handla om till exempel försening i färdigställande av entreprenader, olika myndighetsbeslut eller andra åtgärder som ligger utanför vår kontroll liksom att efterfrågan på bostäder minskar eller att hyresgäster får svårigheter av olika slag.

Not 25 Eventualförpliktelser

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Eventualförpliktelser	1 000	1 000
	1 000	1 000

	Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31
Eventualförpliktelser	1 000	1 000
	1 000	1 000

Not 26 Ställda säkerheter

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Bankgaranti	2 000	2 000
	2 000	2 000

Örebro den 25 mars 2020

Charlotte Axelsson
Ordförande

Lars Erik Fredriksson

Agneta Kores

Tomas Werngren

Susanna Widaeus

Leif Rytter
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-27

Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

**Till bolagsstämman i Vasallen AB (publ),
org. nr 556475-4793**

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Vasallen AB för räkenskapsåret 2019. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 4–20 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vasallen ABs [moderbolagets och koncernens] finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Vasallen AB [moderbolaget och koncernen] enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter

eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till om-ständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden..

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Vasallen AB för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Örebro den 27 mars 2020

Ernst & Young AB

Gunilla Andersson
Auktoriserad revisor

Hållbarhetsredovisning

GRI-rapportering

The Global Reporting Initiative (GRI)

GRI bildades i Boston 1997 och är en oberoende internationell organisation som hjälper andra organisationer att förstå och kommunicera sin påverkan på frågor som klimatförändringar, mänskliga rättigheter och korrupktion. Hållbarhetsredovisning utförs av alla typer av företag och organisationer i olika storlekar och branscher. Av världens 250 största företag rapporterar 93 procent om sitt hållbarhetsarbete och 82 procent av dessa följer GRI Standards.

GRI:s vision är en hållbar global ekonomi där organisationer hanterar sitt resultat och sin påverkan vad gäller ekonomi, miljö, socialt ansvar och bolagsstyrning på ett ansvarsfullt sätt samt redovisar detta på ett transparent sätt. GRI:s mål är att göra hållbarhetsredovisning till ett stående redovisningsinslag genom att tillhandahålla vägledning och stöd till dessa organisationer. Syftet är att det som mäts och rapporteras också hanteras i organisationen i form av förbättringsarbete. Hållbarhetsredovisningen har flera värden; bland annat påvisas nivå på engagemang, påverkas rykte och lojalitet, kan ge konkurrensfördelar, påverkas tillgång till kapital, möjliggörs jämförbarhet samt ökas kontakten mellan organisationens avdelningar.

2015 infördes redovisningsprinciperna enligt GRI G4 som lyfte hållbarhetsredovisningen till en ny strategisk nivå med betoning på väsentlighet (vad) och avgränsning (var). Den uppmuntrar till att skriva mer om det som är mest centralt för företaget och inte som tidigare där indikatorer i allt för många fall valts utan att ha testats utifrån relevans för verksamheten.

Väsentlighetsanalysen är central i GRI G4. I denna ska organisationen tillsammans med dess intressenter identifiera och prioritera frågor.

Global Sustainability Standards Board (GSSB) lanserade i oktober 2016 världens första standard för hållbarhetsredovisning. Genom samarbete mellan offentlig och privat sektor har denna utformats för att vägleda hållbarhetsrapportering för alla sorters företag under flera decennier framöver. GRI G4 har ersatts av GRI Standards i hållbarhetsredovisningar som publiceras från och med den 1 juli 2018. Då Vasallens verksamhet inom kort kommer att utvecklas och personalresurserna är minimala har företaget valt att fortsätta att redovisa hållbarhetsredovisningen enligt GRI G4. Beslutet har fattats av koncernstyrelsen.

Ändringar i årsredovisningslagen innebär samtidigt att alla större företag från och med räkenskapsår 2017 måste avge en hållbarhetsrapport. Vasallens hållbarhetsredovisning, sidorna 23–33 utgör denna hållbarhetsrapport.

Vasallens arbete med hållbarhetsfrågor

Vasallen har även i år valt att göra en sammanslagen årsredovisning och hållbarhetsredovisning. Vasallen sålde en stor del av sitt bestånd under 2011–2012 och hållbarhetsredovisningen har

sedan dess varit något mindre i omfattning. Vasallens hållbarhetsredovisning 2019 följer GRI G4 där vi har rapporteringsnivå ”In accordance Core”, vilket innebär ett mindre omfattande rapporteringsarbete än nivån ”In accordance Comprehensive”.

I början av 1990-talet påbörjades nedläggningen av militära förband inom Försvarmakten som då successivt avslutade sina förhyrningar i de av Fortifikationsverket ägda regementsområdena. För att den svenska staten skulle ha kontroll över och lättare kunna bevara de stora värden som områdenas byggnader och mark utgjorde så beslutades i Sveriges riksdag att bilda Vasallen. Vid bildandet 1997 formulerades bolagets uppdrag på följande sätt: ”Ändamålet för bolaget är att utveckla och förädla fastighetsbeståndet i samarbete med kommuner och lokalt näringsliv för att slutligen sälja fastigheterna på kommersiella villkor”.

Vasallens affärsidé ger i sig ett mycket starkt stöd för en långsiktigt hållbar utveckling genom att vi ska ta tillvara och för civilt bruk anpassa de i huvudsak äldre fastighetsbestånden som uppförts för Försvarmaktens räkning från sekelskiftet 1900 och framåt. I vårt utvecklingsarbete har utgångspunkten varit att försöka bevara eller öka värden genom att bygga om- eller till istället för att riva och bygga nytt. Naturligtvis finns det flera situationer när vi valt att riva, till exempel för att det kostat alltför mycket att få byggnader i önskvärdt skick eller byggnaders driftkostnader på önskvärd nivå. Genom vissa rivningar och återställande av mark har skapats bättre förutsättningar för den fortsatta utvecklingen. Byggnadsvärden har ersatts av högre mark- eller byggrättsvärden innebärande en höjning av det kvarvarande områdets värde.

På de orter Vasallen verkat finns eller har funnits ett flertal bolag som ägt eller äger hela eller delar av det ursprungliga militära området. Bolagen har letts av på orterna stationerade fastighetschefer som till sin hjälp har haft anställd driftspersonal. När verksamheten nu minskat avsevärt i omfattning hanteras de dagliga frågorna av till bolagen knutna konsulter. Bolagen rapporterar kvartalsvis utfall och prognoser för bland annat resultat, investeringar och försäljningar. Till moderbolagets och koncernens styrelse samt till ägaren lämnas också kvartalsvis en konsoliderad koncernrapport över utfall och prognos för bland annat resultat, investeringar och försäljningar. Rapporterna följs löpande upp och utifrån dessa fattas såväl strategiska som operativa beslut kring verksamheten.

Försiktighetsprincipen innebär att handla på ett sådant sätt att risker minskas. I Miljöbalken anges: ”Alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd skall utföra de skyddsåtgärder, iaktta de begränsningar och vidta de försiktighetsmått i övrigt som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten eller åtgärden medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. I samma syfte skall vid yrkesmässig verksamhet användas bästa möjliga teknik. Dessa försiktighetsmått skall vidtas så snart det finns skäl att anta att en verksamhet eller åtgärd kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön”. Vasallen har stränga krav på säkerhet vid de entreprenader och övriga underhålls- och driftar-

beten som utförs på våra områden. Ansvar som överförs till entreprenören/leverantören regleras i varje entreprenad- eller leverantörsavtal. Försvarsmakten har ett ansvar för de eventuella miljöskulder som kan finnas på de områden som Vasallen förvärvat från Fortifikationsverket.

Vasallen strävar också alltid efter att i så stor utsträckning som möjligt optimera sitt resursuttag. Trots denna strävan har energiförbrukningen per kvm ofta varit högre än målet. Anledningen till detta är flera; dels att Vasallen sedan 2011 sålt den största delen av de färdigutvecklade fastigheterna med god energiprestanda i sitt bestånd och dels ökade uthyrningar samt uppvärmning av tidigare kallställda kaserter i samband med byggande av bostäder. Den övervägande delen av byggprojekten upphandlas från och med 2011 enligt Miljöbyggnad, nivå silver, vilket innebär att energiförbrukningen för uppvärmning, köpt energi mätt som energiprestanda (EP) enligt Boverkets byggregler (BBR), inte ska överstiga 75 procent av ett så kallat nybyggnadsvärde. Detta innebär i detalj att byggnadens årliga specifika energianvändning inte får överstiga 41 kWh/kvm, Atemp för elvärmade byggnader och 68 kWh/kvm, Atemp för byggnader med annan uppvärmning. Utöver krav på mycket effektiv energianvändning ställs för silvernivå krav på sunda materialval, tyst inomhusmiljö, god ventilation och hög fuktsäkerhet.

År 2014 uppdaterade samtliga anställda gemensamt de värdeord som ska genomsyra Vasallens verksamhet. Tre värdeord lyftes fram; Hållbarhet, Engagemang och Värdeskapande. I samband med detta hölls föreläsningar och diskussioner kring etik och moral i arbetslivet i allmänhet och för anställda i Vasallen i synnerhet.

Redan den 3 december 2003 antog Vasallens koncernstyrelse en etikpolicy. Denna har uppdaterats vid ett flertal tillfällen genom åren, senast 2014 efter personalens interna arbete. Som en del i detta ingår ett tydligt ställningstagande för antikorrupktion och mänskliga rättigheter.

Den 26 augusti 2002 antogs bolagets miljöpolicy och den 29 april 2004 dess jämställdhetspolicy. Någon övergripande personalpolicy finns inte nedskrivet men delar av det praktiska arbetet med frågorna framgår i det efterföljande avsnittet "Med hållbarhet menar vi följande":

Med Hållbarhet menar vi följande:

Alla inser att en hållbar utveckling är nödvändig. Men det är först när vi går från målsättning till konkret handling som det får betydelse. Vasallen utvecklar fastigheter där hållbarhet är centralt i både det dagliga arbetet och i den långsiktiga planeringen. I samma anda ska vi värna om alla medarbetares hälsa och välmående.

Vi ska:

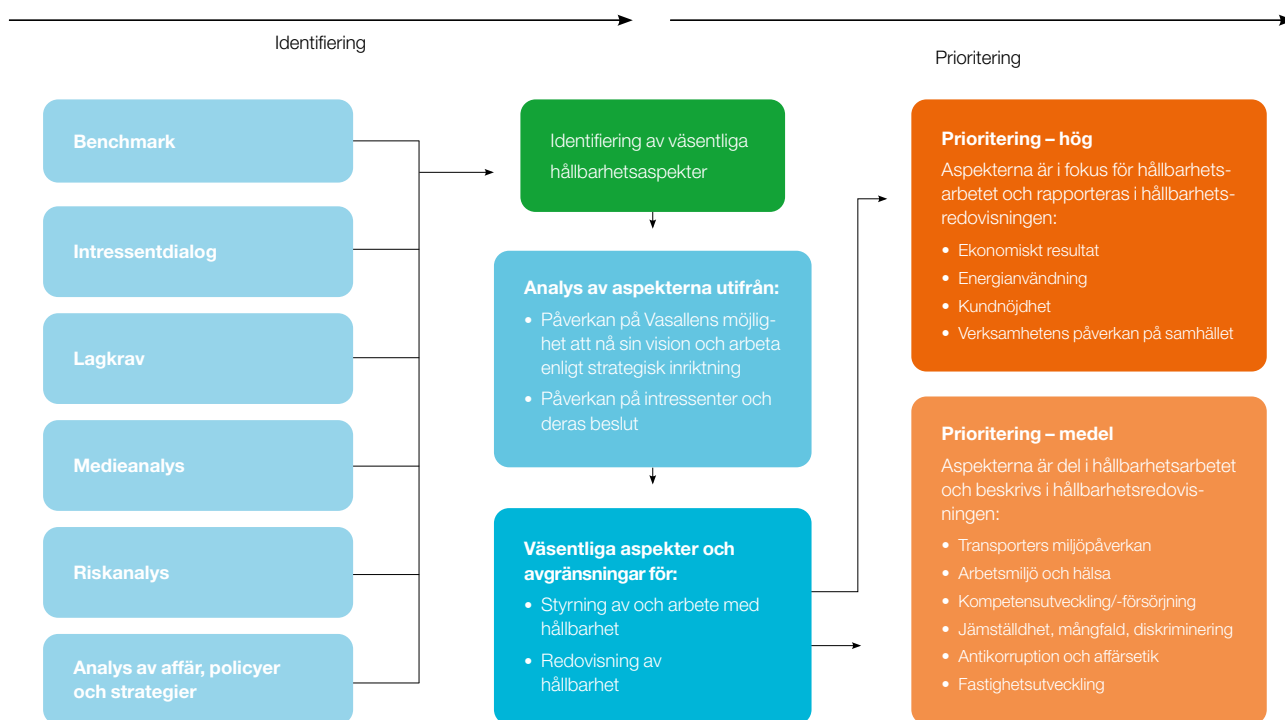
- alltid verka för minimal energi- och resursförbrukning
- välja leverantörer och partners som är miljöcertifierade eller har högt ställda miljömål
- tänka smart i vardagen; exempelvis välja samåkning/kollektivtrafik vid resor och videokonferens/telefonmöte när det är möjligt
- alla ha en individuell utvecklingsplan
- uppmuntra varandra till motion och en sund livsstil.

Rapportens avgränsningar

- Vasallens ekonomiska resultat påverkar bolagets utvecklingsmöjligheter (Inom Organisation) och det värde vi skapar för intressenterna i form av utdelning till ägarna, lön till medarbetarna, köp från leverantörer med mera (Utom Organisation).
- Energianvändningen i fastighetsbeståndet påverkar Vasallen så länge de ägs av oss (Inom Organisation) och de framtida fastighetsägarnas möjligheter att bedriva miljömässigt hållbar verksamhet när de har sålts (Utom Organisation).
- Kundundersökningar har hjälpt Vasallen att bli bättre (Inom Organisation) och att vidta rätt åtgärder vilket lett till nöjda hyresgäster som i sin tur kan bidra till samhällena där de verkar (Utom Organisation).
- Vasallen påverkar de lokalsamhällen där vi äger fastigheter i det dagliga arbetet genom kontakter med myndigheter och företag på orten (Inom Organisation) och genom planering för omvandling av fastighetsbestånden, genomförande av infrastruktursatsningar med mera (Utom Organisation).

Område	Risker	Hantering av risker
Miljö	Energiförbrukning Markföroreningar	Miljöpolicy antagen. Mål och uppföljning Miljöbyggnad nivå silver finns. Risker miljöskulder, sidan 5.
Sociala förhållanden och Personal	Sjukfrånvaro Kompetensbrist	Jämställdhetspolicy antagen. Mål och uppföljning sjukfrånvaro finns, sidan 5. Utbildning inom respektive anställds arbetsområden då Vasallens uppdrag snart är avslutat hjälper de anställda att behålla sin attraktivitet på arbetsmarknaden. Friskvårdsbidrag där hälften av nedlagd kostnad erhålls mot kvitto värnar medarbetares hälsa och välmående..
Antikorrupktion/ Mänskliga rättigheter	Mutor Bestickning Diskriminering	Etikpolicy antagen. I internt värdeordsarbete, med samtliga anställda närvarande, har etik och moral diskuterats. Exemplifiering genom rollspel och efterföljande gruppdiskussioner om situationer som kan inträffa i kontakter med hyresgäster/kunder och leverantörer eller mellan medarbetare. Det är viktigt att medarbetarna fattar affärsmässigt korrekta beslut genom att vara objektiva och varken ge eller ta emot mutor. Ingen form av diskriminering får förekomma.

PROCESS FÖR ATT DEFINIERA VÄSENTLIGA FRÅGOR OCH AVGRÄNSNINGAR

**Väsentlighetsanalys**

De frågor som Vasallen och dess intressenter bedömer har mindre eller större betydelse visas schematiskt i figuren ovan: De aspekter som är högt prioriterade både för företaget och dess intressenter och nedan redovisas som Indikatorer är Ekonomiskt resultat (G4-EC1), Energianvändning (G4-EN3), Kundnöjdhet (G4-PR5) och Verksamhetens påverkan på samhället (G4-SO1). De aspek-

ter som är medelprioriterade för företaget och/eller dess intressenter är Transporters miljöpåverkan, Arbetsmiljö och hälsa, Kompetensutveckling/-försörjning, Jämställdhet, mångfald och diskriminering, Antikorruption och affärsetik samt Fastighetsutveckling. För beskrivning av intressenter, se sidorna 26–27.

Vasallens värdekedja består av:**Förvaltningsdelen****Leverantörer → Anställda → Hyresgäster**

När Vasallen historiskt har tillträtt ett fastighetsbestånd från Fortifikationsverket som Försvarsmakten helt eller delvis har lämnat så inriktades det inledande arbetet med att skapa goda relationer med kommunens företrädare för att gemensamt planera för områdets utveckling. Dessa planer har över åren utmynnat i Översiktsplaner och så småningom Detaljplaner. Byggnadernas och lokalernas status respektive hyresgästens krav och behov avgör hur stora investeringar som behöver göras för att kunna hyras ut till hyresgästen.

Sedan starten har Vasallen arbetat enligt utgångspunkten att inte investera utan att det finns en hyresgäst och ett hyreskontrakt. Investeringen har oftast bekostats av hyresgästen i form av ett

hyrestillägg men även i form av att hyresgästen tagit investeringen direkt utanför hyreskontraktet. I andra fall har dock Vasallen tagit hela eller delar av en investering för att det är viktigt för områdets helhet. Vasallens anställda har uppmuntrats till att lägga stor kraft på att få och behålla nöjda hyresgäster. En sund ekonomi för Vasallen förutsätter att de anställda dels lyckas med arbetet att teckna hyresavtal med allt fler hyresgäster till bra hyresnivåer men också med att hålla kostnaderna nere genom förhandlingar med leverantörer om priser samt genom att minska förbrukning i form av driftkostnader, till exempel energi. Utan att försämra kvaliteten i leverantörernas tjänster eller produkter som direkt eller indirekt påverkar hyresgästen.

Utvecklingsdelen

Entreprenörer → Anställda → Kunder

Vasallens affärsidé är att utveckla fastighetsbeståndet tills det är moget att säljas vidare. Det är således inte meningen att Vasallen ska bedriva fastighetsförvaltning när beläggningsgraden blivit tillräckligt hög. När rätt tillfälle infallit i form av rätt tid och rätt pris har försäljningar genomförts, antingen via bolagsförsäljningar eller rena fastighetsförsäljningar. Fastighetsförsäljningar av enstaka byggnad till hyresgäst har genomförts men även genom försäljning av byggnader som tillsammans utgör en fastighet till ett annat fastighetsbolag. Vasallen har drivit projektutvecklingen och för detta har konsulter vid behov anlåtts liksom entreprenörer vilka genomfört byggnationerna. Oavsett om utvecklingen/ investeringen gjorts för en i förväg definierad eller för en obestämd framtida försäljningstidpunkt så har investeringsbeslut krävt noggranna kalkyler, noga genomförda beställningar och uppföljning av kvalitet i byggnationerna. Ett lyckat genomförande i dessa delar av värdekedjan ger både nöjda slutkunder och bra resultat för Vasallen.

Beskrivning av Vasallens hållbara leverantörskedja

Företag och andra organisationer har ett ansvar för hur verksamheten påverkar samhälle, människor och miljö. Genom att ta ansvar för det som köps in och upphandlas kan samarbetet med leverantörerna utvecklas och effektiviseras, samtidigt som riskerna minskar och varumärket stärks. Vasallen har under alla år haft en stark ambition att bidra till en hållbar tillväxt och att göra skillnad för hyresgäster, kunder, medarbetare och samhället i stort. Det är viktigt för oss att ha nära relationer och att interagera med alla intressentgrupper, även våra leverantörer.

Ett framgångsrikt arbete med hållbarhet i leverantörskedjan bygger på förtroende och samarbete mellan det inköpande företaget och leverantören. Upphandling är ett viktigt styrmedel i arbetet för att nå en hållbar utveckling. Med en genomtänkt upphandling ur ett hållbarhetsperspektiv kan vi skapa både miljö- och samhällsnytta på ett kostnadseffektivt sätt.

Vi är övertygade om att leverantörer med hög kvalitet när det gäller miljö-, sociala och etiska aspekter skapar större värden för oss såväl som för våra kunder. Hållbara affärer handlar om att anta ett långsiktigt perspektiv.

Vasallens leverantörskedja ser olika ut i de olika värdekedjor som beskrivs ovan, i förvaltningsdelen respektive utvecklingsdelen. Förvaltningsdelen består främst av ett antal leverantörer som säljer tjänster som har med fastigheternas drift- och underhåll att göra. Det rör sig exempelvis om energikostnader som är den enskilt största posten. Vasallen tar med jämna mellanrum, helst årligen, in offerter från konkurrerande leverantörer av drift- och underhållstjänster. Pris- och leveransuppgifter begärs in och jämförs. Utvecklingsdelen består främst av ett antal leverantörer som utför bygg- och/eller entreprenadtjänster till den utveckling som sker. Det kan till exempel röra sig om företag som bygger om en

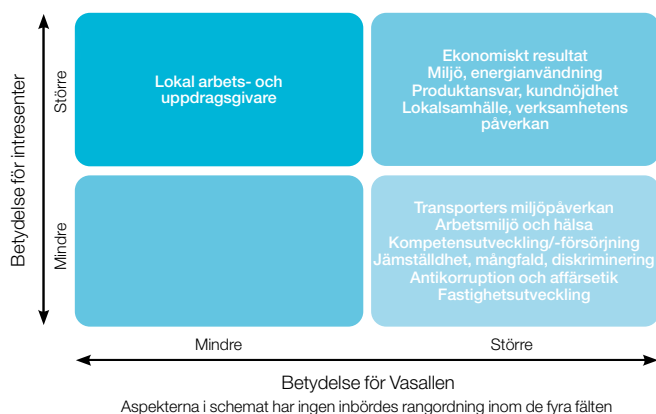
kasern, anlägger en park, ett torg eller en gata eller river några byggnader för att skapa något annat. Vasallen tar inför varje projektstart beslut om vad som ska levereras, när och av vem. Underlag begärs in och anbud jämförs. Finns det möjlighet så ska en lokal leverantör väljas framför annan. Detta för att främja det lokala näringslivet på orten där vi verkar men också för att minimera kostnader i form av transporter (avser såväl miljömässiga kostnader i form av utsläpp som själva transportkostnaden till speditören) och dylikt. Genom åren har Vasallen haft hundratals leverantörer av vilka några funnits på flera eller samtliga orter där verksamheten bedrivits. Vid årsskiftet 2019/20 är Vaxholm den enda orten där Vasallen finns kvar.

Vasallens intressenter

Vasallen samverkar med ett antal intressenter i den dagliga verksamheten. Den personliga kontakten lokalt är en viktig faktor i allt intressentarbete. Intressenterna och hur de påverkar oss beskrivs i tabellen på nästa sida.

Internt kommuniceras information via intranätet, dagliga möten och planerad uppföljning som till exempel utvecklingssamtal. Medarbetarnas uppfattning om Vasallen har mätts i en medarbetarundersökning. Då antalet anställda blivit så få har den dock sedan ett antal år inte kunnat genomföras. Den externa kommunikationen sker bland annat via PR, hemsida och personliga kontakter.

Hyresgästernas åsikter har tidigare mätts årligen i nöjd-kundindex (NKI). Någon NKI-undersökning har inte gjorts sedan 2016 då kundunderlaget har blivit för litet. Vid mätningen 2016 uppgick den till 85 (2015: 86 och 2014: 87), vilket klart överträffade målet på 80. Vasallen har på sina områden alltid haft en centralt placerad bemanning. Det har varit kittet i vårt arbetssätt och avgörande för att vi lyckats så bra. Vi finns nära våra hyresgäster och kan snabbt åtgärda/reagera på deras behov. Det har gällt till exempel skyltning, framkomlighet på området med mera. Våra hyresgästernas verksamheter måste fungera och deras kunder måste hitta till dem. NKI-undersökningarna har behandlat ett antal frågor inom områdena Information, Felanmälan samt Inre och yttre miljö. Utöver detta har hyresgästen fått möjlighet att bedöma det personliga engagemanget hos Vasallens medarbetare, hur lokalen upplevs i förhållande till verksamhetens behov, om Vasallen kan rekommenderas till andra i förhållande till engagemang och lokaler. Slutligen har givits möjlighet att ange om det finns tjänster som saknas och hur Vasallen kunnat bli ännu bättre som hyresvärd. I föregående års NKI-mätningar angav hyresgästerna bland annat att de var nöjda med det personliga engagemanget hos medarbetarna, att det varit lätt att nå rätt person vid en felanmälan samt att dessa agerat snabbt och ändamålsenligt vid fel. Vad gäller yttre och inre miljö har vi fått kommentarer om dålig/trasig ytterbelysning samt halkrisk på grund av bristande sandning. Några har också tagit upp en önskan att få veta mer om Vasallens långsiktiga planer för området.



Intressent	Aktivitet
Ägare	Representanter i styrelsen, årsredovisning, årsstämma, hemsida, dialog med näringsdepartementet och finansdepartementet
Hyresgäster	NKI, personlig kontakt, hemsida, nyhetsbrev, kundforum
Medarbetare	Utvecklingssamtal, medarbetarundersökning, intranät, informationsträffar, daglig kontakt
Banker, finansinstitut, placerare	Finansiella rapporter, personlig kontakt
Fastighetsbranschen/-marknaden	PR, branschforum, mässor, personlig kontakt
Kommuner/myndigheter	Personlig kontakt, detaljplanefrågor, bygglov
Närboende	Hemsida, öppet-hus, visningar av området
Leverantörer	Upphandling med fokus på miljö

Ägaren, den svenska staten, är en betydande företagsägare i Sverige som utövar en aktiv och professionell förvaltning med strävan att ta ett miljömässigt och socialt ansvar. Ägaren utövar sitt ägande på bolagsstämman och beslutar bland annat om att statens ägarpolicy ska gälla. Detta följs sedan upp. Ägaren utser styrelsen och i denna finns en som är anställd vid Näringsdepartementet, vilken arbetar med en rad verktyg för att hantera förvaltningen på ett ansvarsfullt, transparent och tydligt sätt. Bland annat finns riktlinjer för extern rapportering. De kvartalsvisa rapporterna från bolaget följs upp. Den svenska staten har sedan flera år gentemot samtliga statligt ägda företag varit drivande i frågor om hållbart företagande (CSR).

Kommunen är en mycket viktig intressent och samarbetspartner för att åstadkomma de förändringar och den utveckling som görs/har gjorts på våra områden. Utan att få med sig respektive kommun är uppdraget omöjligt att genomföra. Det gäller ett flertal frågor som att till exempel utforma och besluta kring översiktsplaner och detaljplaner. I detta ingår också slutliga byggnadslov avseende specifika objekt, fråga om genomförande av exploateringar såsom tillfartsvägar och rondeller samt beslut kring ansvar och kostnadsfördelning för VA- och fjärrvärmenät, vägunderhåll med mera.

Andra intressenter Vasallen kommunicerar med är exempelvis banker och övriga långivare genom årsredovisning och finansiella rapporter.

Leverantörernas sätt att producera och leverera de ingående delar som behövs för att fullgöra Vasallens uppdrag är en mycket

viktig del av hållbarhetsarbetet. Vi ställer krav mot leverantörerna i upphandlingar, till exempel vid entreprenader, avseende återvinning av det som ersätts, materialval i det som byggs nytt, transporter osv. Vasallens affärsidé om att förvärva, utveckla och sälja projekt innebär att innehavet av fastigheter förändras mellan olika tidsperioder och därför försvåras jämförelser mellan åren.

Redovisningsprinciper

Hållbarhetsredovisningen följer redovisningsprinciperna enligt GRI G4, med tillämpning ”In accordance Core”. Redovisningen omfattar inte underleverantörer, utan de data som presenteras avser Vasallen AB (publ) med dess dotterbolag.

Samma rapporteringscykel används för hållbarhetsredovisningen som den övriga redovisningen, det vill säga kalenderår.

Senaste rapporten publicerades i mars 2019. Hållbarhetsredovisningen granskas översiktligt av Ernst & Young AB.

Kontaktperson för hållbarhetsrapporteringen: Vd Leif Rytter, e-post: info@vasallen.se.

GRI-index

Generella standardupplysningar

G4-upplysningar	Beskrivning	Sidhänvisning	Kommentar
Strategi och analys			
G4-1	Uttalande från vd om relevansen av hållbar utveckling för organisationen och dess strategi.	sid 3	
Organisationsprofil			
G4-3	Organisationens namn.	omslagets insida	
G4-4	De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna.	omslagets insida	
G4-5	Lokalisering av organisationens huvudkontor.	omslagets insida, sidan 35	
G4-6	Rapportera antal länder som organisationen har verksamhet i, och namnen på de länder där viktig verksamhet bedrivs eller är särskilt relevanta för de frågor som berör de hållbarhetsfrågor som beskrivs i rapporten.	omslagets insida	
G4-7	Ägarstruktur och företagsform.	sid 35	
G4-8	Ange de marknader som organisationen verkar på, inklusive geografisk fördelning, sektorer, och typer av kunder eller mottagare.	omslagets insida, sid 4	
G4-9	Den redovisande organisationens storlek såsom antalet anställda, organisationsstruktur, enheter, affärsområden, dotterbolag och joint ventures.	omslagets insida, sid 16, 19	
G4-10	Rapportera medarbetardata, fördelat på ort och fördelning män/kvinnor.	sid 3, 5	
G4-11	Procent av den totala arbetsstyrkan som har kollektivavtal.		100 % av personalstyrkan omfattas av kollektivavtal.
G4-12	Beskriv organisationens leverantörskedja.	sid 26	
G4-13	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden beträffande storlek, struktur, ägande eller leverantörskedja.	sid 3, 4	
G4-14	Beskriv om och hur organisationen följer försiktighetsprincipen.	sid 23–24	
G4-15	Beskriv externt utvecklade ekonomiska, miljömässiga och sociala deklarerationer, principer eller andra initiativ som organisationen anslutit sig till eller som det stöder.		Vasallen har inte anslutit sig till någon organisation eller sammanslutning.
G4-16	Lista organisationens medlemskap/positioner i fackliga-, branschorganisationer och/eller opinionsbildande sammanslutningar.		Almega Fastighetsarbetsgivarna.
Identifierade väsentliga aspekter (Aspects) och gränsdragningar (Boundaries)			
G4-17	Lista över enheter som ingår i den finansiella redovisningen samt enhet(er) som av någon orsak inte inkluderas i rapporten.	sid 16, 19	
G4-18	Processen för att definiera innehållet i redovisningen och aspekternas avgränsningar. Hur organisationen implementerat rapporteringsprinciperna för att definiera rapportens innehåll.	sid 23, 27	
G4-19	Lista över samtliga väsentliga aspekter som identifierats i processen.	sid 25	
G4-20	För varje väsentlig aspekt; dess avgränsning inom organisationen.	sid 25	
G4-21	För varje väsentlig aspekt; dess avgränsning utanför organisationen.	sid 25	
G4-22	Effekten av omräkning av information som getts i tidigare rapporter, samt dess orsak/er.		Utvecklingsarbetet som sker genom dels försäljningar av byggnader och dels förändringar i själva uthyrningen, innebär att vi kontinuerligt måste justera information som lämnats i tidigare redovisningar för att jämförbarhet ska vara möjlig.
G4-23	Signifikanta förändringar från tidigare rapportperioder vad gäller omfattning och gränsdragningar för aspekterna.		Inga väsentliga förändringar har gjorts.

G4-upplysningar	Beskrivning	Sidhänvisning	Kommentar
Intressentdialog			
G4-24	Lista över intressentgrupper som organisationen är engagerade i.	sid 26–27	
G4-25	Utgångspunkten för identifiering och urval av intressenter.	sid 26–27	
G4-26	Organisationens principer för intressentengagemang.	sid 26–27	
G4-27	Nyckelfrågor och viktiga ämnen som framkommit genom intressentdialogen och hur organisationen har valt att bemöta dessa. Redovisa de viktigaste frågorna för varje intressentgrupp.	sid 27	
Redovisningsprofil			
G4-28	Redovisningsperiod.	sid 27	
G4-29	Datum för publicering av den senaste redovisningen.	sid 27	
G4-30	Redovisningscykel.	sid 27	
G4-31	Kontaktperson för frågor angående redovisningen och dess innehåll.	sid 27	
G4-32	Det valda "in accordance" alternativet, det valda GRI Content Index för det valda alternativet samt referens till extern granskning.	sid 23, 30, 34	
G4-33	Policy och rutiner för extern granskning.	sid 34	Ernst & Young AB granskar hållbarhetsredovisningen översiktligt.
Styrning			
G4-34	Redogörelse för organisationens bolagsstyrning, inklusive kommittéer underställda styrelsen.	sid 35–38	
Etik och integritet			
G4-56	Beskriv organisationens värderingar, principer, standarder och normer.	sid 23, 35–38	

Specifika standardupplysningar

Ekonomi

Ekonomiskt resultat (långsiktig lönsamhet)

DMA		sid 4, 23–24
G4-EC 1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde.	sid 30

Miljö

Energi

DMA		sid 4, 23–24
G4-EN 3	Energianvändning i den egna organisationen.	sid 30

Socialt

Produktansvar

DMA		sid 4, 23–24
G4-PR 5	Rutiner för kundnöjdhet, inklusive resultat från kundundersökningar.	sid 31

Lokalsamhälle

DMA		sid 4, 23–24
G4-SO 1	Typ, omfattning och ändamålsenlighet av de program och rutiner som utvärderar och styr verksamhetens påverkan på samhället, inklusive inträde, verksamhet och utträde.	sid 31–33

DMA = Hållbarhetsstyrning

GRI-resultatindikatorer

För 2019 har Vasallen valt att redovisa fyra indikatorer i enlighet med GRI G4, med rapporteringsnivå ”In accordance Core”. De valda indikatorerna är de som är väsentliga för verksamheten. Samtliga dessa resultatindikatorer redovisas fullständigt (även om undersökning för kundnöjdhet inte genomförts under 2019).

G4-EC 1

Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde.

Mkr	Intressenter	2019	2018	2017	2016
Skapat värde					
Hysesintäkter	Hysesgäster	7	7	17	32
Entreprenadintäkter	Kunder/hysesgäster	0	0	0	0
Finansiella intäkter	Finansmarknaden	1	1	0	1
Försäljning	Kunder	94	582	193	306
Fördelat värde					
Rörelsekostnader	Leverantörer	-16	-11	-28	-15
Löner och ersättningar till anställda	Medarbetare	-10	-12	-12	-18
Betalningar till finansärer (varav utdelning till ägare)	Kreditgivare/ägare	0	-126	-1	-87
		(-)	(-125)	(-)	(-85)
Betalningar till den offentliga sektorn	Myndigheter	0	-1	-1	0
Investeringar i samhället	Medborgare	0	0	0	0
Orealiserade värdeförändringar		-	-5	-34	9
Kvar i Vasallen		76	435	202	228

Tabellen ovan bygger på den finansiella rapporteringen och visar, ur ett hållbarhetsperspektiv, de ekonomiska värden som Vasallen skapat och fördelat under respektive år. Värden redovisas per intressent. Uppställningen är gjord i enlighet med GRI:s riktlinjer, indikatorprotokoll ekonomisk påverkan (EC).

Det under försäljning angivna värdet består av försäljningsintäkter från bolags- och fastighetsförsäljningar.

G4-EN 3

Energianvändning inom organisationen.

	2019	2018	2017
Fjärrvärme	-	612 MWh (2 203 GJ)	615 MWh (2 214 GJ)
El	998 MWh	1 448 MWh (5 213 GJ)	1 579 MWh (5 684 GJ)

Den allra största delen av Vasallens inköpta energi kommer från förnybara energikällor. Genom att köpa miljöel styrs elproduktionen mot förnybara bränslen. Uppgifterna är hämtade från Vasallens energileverantörer.

Elförbrukningen avseende Rindö Hamn är inte hänförlig till någon byggnadsyta utan avser el till gatubelysning, elstolpar där hamnhysesgäster kan ladda batterier med mera samt för att på vintern hålla vissa delar av hamnen isfri. Vid beräkning av kWh/kvm

har därför, från i tabellen ovan, angiven energianvändning el tagits bort med 308 MWh för 2019 och 294 MWh för 2018. Energiförbrukningen för 2019 uppgick till 54 (100) kWh/kvm, vilket är lägre än föregående år. Målet på 100 kWh/kvm uppnåddes därmed. Då även förändringar under året skett avseende beståndets varma ytor, dvs för de ytor vi betalar förbrukningen, har jämförelsesiffrorna justerats för att uppnå jämförbarhet mellan åren.

Hållbarhetsmål och målluppfyllelse framgår av sidan 4.

Fördelning fossila och förnybara bränslen, i %	2019		2018		2017	
	Fossila bränslen	Förnybara bränslen	Fossila bränslen	Förnybara bränslen	Fossila bränslen	Förnybara bränslen
Fjärrvärme	-	-	1	99	1	99
El	0	100	0	100	0	100

Mängden primärt bränsle

Uppgifter om primära energikällor saknas.

G4-PR 5**Rutiner för kundnöjdhet, inklusive resultat från kundundersökningar.**

Vasallen har under tidigare år genomfört NKI-mätningar i form av enkäter hos hyresgästerna. Enkäterna genomfördes till och med 2013 enligt ett icke-anonymt ”lyssna och lär”-koncept som innebar att svaren kunde spåras till svarslämnaren. Detta upplevdes vara en framgångsfaktor i Vasallens kunddialog. Efter att NKI-mätningen sammanställdes skedde återkopplingar till samtliga hyresgäster genom personliga uppföljningsmöten där förslag och synpunkter diskuterades. Målet var att uppfylla hyresgästernas önskemål så långt det var möjligt eller hitta alternativa lösningar. Under 2014–2016 genomförde dock Vasallen, i likhet med de flesta i branschen, anonyma NKI-mätningar.

Någon NKI-undersökning har inte gjorts efter 2016 då kundunderlaget har blivit för litet. Vid mätningen 2016 uppgick NKI till 85 (2015: 86 och 2014: 87), vilket klart överträffade målet på 80. Efter 2016 har Vasallen genomfört regelbundna hyresgästträffar där alla fått möjlighet att framföra synpunkter, såväl positiva som negativa.

Hållbarhetsmål och målpuppfyllelse framgår av sidan 4.

G4-SO 1**Typ, omfattning och ändamålsenlighet av de program och rutiner som utvärderar och styr verksamhetens påverkan på samhället, inklusive inträde, verksamhet och utträde.**

Med affärsidén att förvärva, utveckla och förädla före detta försvarsfastigheter för att senare sälja dessa på kommersiella villkor har Vasallen varit verksam sedan hösten 1997. Under drygt 22 år har bolaget omvandlat militära etablissemang till nya stadsdelar eller självständiga enheter i den övriga samhällsstrukturen. Affärsidén innehåller ett stort mått av hållbarhet då utgångspunkten har varit att så mycket som möjligt använda befintliga byggnader och anläggningar. Omvandlingen eller exploateringen av de militära anläggningarna har också skett med fokus på en hållbar utveckling. Vasallens process hur verksamheten påverkar samhället där vi verkar beskrivs i förvaltningsberättelsen samt i delar av denna hållbarhetsredovisning.

Respektive bolags affärsplan beskriver verksamhetens påverkan på samhället, hur utveckling och nyproduktion ska ske samt hur utvecklingen av Vasallens ägande ska se ut.

Projektet Vasallen är nu inne i den absoluta slutfasen och pågående ombyggnader och infrastrukturarbeten planeras att vara klara under 2020. Nedan följer en beskrivning av hur projektet genomförts:

1. Exploateringen övergripande

Den svenska riksdagen beslutade 1901 att utveckla det gamla indelningsverket och inrätta en värnpliktsarmé. Regementsbyg-

gandet hade inletts redan tidigare. Norrlands artilleriregemente, A4 i Östersund, etablerades 1893 och följde ett koncept som utarbetats av regementsarkitekten framför andra, Eric Josephson.

Berlinmuren revs 1989, Tyskland återförenades och Sovjetunionen upplöstes. Med förändrade utrikespolitiska förutsättningar förändrades den svenska säkerhetspolitiken och med den Försvarsmaktens militära strategi.

1996 tog regeringen ett beslut att bilda ett bolag för att ta hand om och utveckla de militära etablissemang som skulle komma att läggas ned. Uppdraget gick till Vasakronan AB som då hade tagit hand om den statliga myndigheten Byggnadsstyrelsens fastighetsinnehav. Vasakronan valde att bilda ett fristående bolag, Vasallen AB, för att utföra uppdraget.

Första förvärvet gjordes i slutet av 1997 efter försvarsbeslut 1996. Det var sex fastigheter som inhyst före detta regementen och en flygflottilj. Fem köptes från Fortifikationsverket: F18 Tullinge, A4 Östersund, Lv4 Ystad, I4A1 Linköping och I15 Borås samt en köptes från Vasakronan, I17 Uddevalla. Den sammanlagda markarealen uppgick till 625 hektar och lokalarean till 320 000 kvadratmeter. Total köpeskillning 147 Mkr.

Nästa förvärv av 11 fastigheter ägde rum i slutet av 2000 och i början av 2001 efter försvarsbeslut 2000: Ka3 Fårösund, A3 Kristianstad, Ka2 Karlskrona, I22 Kiruna, I 21 Sollefteå, Ing 1 Södertälje, Ka5 Härnösand, A8 Boden, I13 Falun, F10 Ängelholm köptes samtliga från Fortifikationsverket medan T3 Sollefteå köptes från Sollefteå kommun. Den sammanlagda markarealen uppgick till 639 hektar och lokalarean till 513 000 kvm, Total köpeskillning 218 Mkr.

Sista förvärvet av sju anläggningar genomfördes i slutet av 2005 efter försvarsbeslut 2004: P18 Visby, F4 Frösön, I5 Östersund, FS Östersund, A9 Kristinehamn, Amf1 Vaxholm, P10 Strängnäs, förvärvades samtliga från Fortifikationsverket. Den sammanlagda markarealen uppgick till 378 hektar och lokalarean till 544 000 kvadratmeter. Total köpeskillning 184 Mkr.

Under de tre förvärvsprocesserna förvärvade Vasallen sammanlagt 1 642 hektar mark med byggnader innehållande 1 377 000 kvm lokaler till en köpeskillning om 549 Mkr. Sammanfattningsvis kan konstateras att uppdraget var gigantiskt. Ingen har någonsin gjort detta i en sådan omfattning. Inom en tidsperiod på sju–åtta år förvärvades stora fastigheter, i många fall på orter med svag utveckling och liten efterfrågan. Till detta ska läggas att en före detta regementsfastighet av den här storleken kostar som ett minimum i storleksordningen 7–12 Mkr årligen att driva. Det gällde alltså att vända utvecklingen snabbt. Den allra första åtgärden efter förvärven var att teckna hyresavtal med Fortifikationsverkets utvecklingsenhet som skulle gälla under den korta tidsperiod som Försvarsmakten var kvar och utveckla sin verksamhet.

Uppdraget från ägaren, svenska staten, var att utveckla och

förädla före detta försvarsanläggningar i samarbete med kommuner och lokalt näringsliv för att senare sälja dessa på kommersiella villkor. Snabbt skapades en lokal organisation på respektive ort med uppgift att förvalta området och börja hyra ut lokaler eller hela byggnader.

De flesta kommuner insåg att en snabb utveckling av kasernområdet på orten var nödvändig för att skapa nya jobb och inte lägga en död hand över utvecklingsmöjligheterna. Tillfälliga bygglov och mindre så kallade frimärksplaner blev oftast lösningen för att snabbt ta hand om intresserade företag.

Den övervägande delen av anläggningarna är uppförda under tidsperioden 1895-1925. Några, till exempel flygflottiljerna F4, F10 och F18, har tillkommit senare i spåren av andra världskriget.

Det var också en nödvändighet att snabbt skapa hyresintäkter som motvikt till de höga driftskostnaderna. Behovet på respektive ort samt också konjunkturen har varit avgörande för vilken användning kasernområdena skulle komma att få framför allt i det korta perspektivet. Många av byggnaderna, till exempel verkstadsbyggnader, som Försvarsmakten använt var väl utrustade och i mycket gott skick vilket attraherade civila företag. Den övervägande delen av försvarsmaktens verkstadsområden har även i fortsättningen använts av civila småföretag inom verkstad, industri samt även lager och i viss mån handel.

Vid övertagandet av kasernområdena har dessa inte varit detaljplanelagda. Eftersom Försvarsmakten har bedrivit verksamhet så har det helt enkelt inte funnits behov av några detaljplaner. Möjligen fanns en översiktsplan som beskrev att det ska vara militär verksamhet på området.

En av de absolut största och viktigaste arbetsuppgifterna för Vasallen har därmed varit att få igång planprocessen för att möjliggöra en långsiktig utveckling och förädling av fastigheterna till civil verksamhet.

Utveckling kostar pengar och det fanns stora osäkerheter i fastighetsbranschen i slutet av 1900-talet och i början av 2000-talet. Ingen visste hur lång tid som utvecklingen av de före detta försvarsfastigheterna skulle komma att ta och hur stort kapital som skulle behövas. Genom överförandet av återstående tillgångar från avvecklingsbolaget Securum kapitaliserades Vasallen för att möta utmaningarna. Tillgångarnas värde uppgick till cirka 2 miljarder kronor vilket bedömdes vara tillräckligt.

Genom att skapa ett bolag för att ta hand om, utveckla och förädla de försvarsfastigheter som inte längre behövdes kan man säga att det finns en grundtanke om hållbarhet. Alternativet hade ju kunnat vara att enbart lämna marken och byggnaderna åt sitt öde, låta Fortifikationsverket sälja det som gick att sälja och enbart låta marknaden avgöra vad som skulle användas i framtiden.

En avgörande framgångsfaktor som bestämmer värdet på fastigheterna är nöjda kunder, det vill säga hyresgäster och köpare av fastigheterna.

Uppdraget som Vasallen fick av ägaren svenska staten blev ett projekt som tog form och påbörjades 1997 och ser ut att bli avslutat under 2020.

2. Förbättring av mark och miljö

På samtliga förvärvade fastigheter har bedrivits militär verksamhet under mycket lång tid, oftast 70–80 år och ibland mer än 100 år. Den mark som förvärvades av Vasallen utgjordes av själva

kasernetablissemangen med tillhörande verkstadsområden och i något fall närövningsområde samt någon mindre skjutbana. Flygflottiljernas område var de ojämförligt största till markareal räknat då det innehöll ett system av rullbanor, taxibanor samt marken runt detta. Övningsområden och skjutfält har inte ingått i det som Vasallen förvärvat. När det gäller skjutfälten så finns det idag frågetecken beträffande huruvida det är möjligt att med 100-procentig säkerhet röja för OXA, oexploderad ammunition. Försvarsmakten hade innan frånträdet av regementen och flottiljer gått igenom och upprättat miljöinventeringar, i många fall med hjälp av äldre medarbetare som hade kunskap om vilken typ av verksamhet som hade bedrivits var.

Fortifikationsverket genomförde sanering av alla kända miljöföroreningar såsom petroleumrester från drivmedelsstationer, bly i skjutvallar med mera. De har även det fortsatta ansvaret för eventuella miljöfarliga lämningar i enlighet med miljöbalken. Ansvaret sträcker sig till att sanera till mindre känslig markanvändning, MKM, vilket inte är tillfyllest när det gäller exploatering för bostäder. I de fall där så har krävts har Vasallen gått in och sanerat ned till känslig markanvändning, KM.

Vasallen har i vissa fall låtit göra kompletterande undersökningar, ibland som ett krav i samband med planarbetet och ibland för att bygglov ska erhållas. I några fall har det funnits rester av miljöfarliga ämnen i marken som Fortifikationsverket sanerat enligt överenskommelse med Vasallen.

Vasallen har sedan i tillämpliga fall genomfört miljöinventeringar inför varje ombyggnad eller nybyggnad där miljöinventering krävts. Till exempel så miljöinventerades vattenhallen på före detta Amfl, Vaxholm, innan rivning varvid konstaterades att det fanns PCB i fogmassorna som också hade gått ner i marken. Sanering genomfördes innan rivning och prov har tagits i efterhand varvid konstaterats att de miljöfarliga ämnena har tagits bort. Därmed kunde bygglov för bostadsbebyggelse medges.

Den stora förbättringen av kasernområdena ligger också i att mycket stora ytor har gjorts tillgängliga för allmänheten. Tillgängligheten kan beskrivas på flera olika sätt;

1. området kan beträdas då staket med mera tagits bort,
2. vägnätet har förbättrats och inlemmats i den civila vägstruktur som omger byggnadsstrukturen, genomfart är numera möjlig,
3. byggnader har gjorts tillgängliga genom att det rent fysiskt går att komma till och in i många byggnader samt att till exempel handikappanpassning har genomförts i enlighet med kraven för bygglov,
4. parker och grönområden har anlagts eller anpassats för rekreation med mera.

3. Val av byggmetoder och material

Vasallens mål vid ombyggnad och nybyggnad är att miljöklassa byggnaden där så är möjligt i enlighet med miljöklassningen, Miljöbyggnad Silver.

En relativt liten andel av de befintliga byggnaderna har rivits. Istället har Vasallen valt att bygga om och anpassa byggnaderna till nya ändamål. De byggnader som rivits har utgjorts av enklare förråd och hallar som inte med rimliga medel kan byggas om eller har varit i så dåligt skick att en ombyggnad av det skälet inte varit försvarbar.

En stor andel byggnader som förråd och verkstäder har i många fall kunnat användas i stort sett som de var med smärre anpassningar av portar, fönster och ventilation för att möta moderna krav.

Kasernerna som tidigare fungerat som logement till värnpliktiga soldater har byggts om till skolor, kontor och bostäder. Byggnaderna var när de uppfördes utan system för centralvärme och i stort sett samtliga har under årens lopp byggts om i någon mån och anpassats till de krav som gällt inom Försvarsmakten vid olika tidsperioder. För att uppfylla moderna krav har Vasallen blåst ur kasernerna invändigt och helt ny infrastruktur i form av ledningar för vatten, elektricitet och ventilation har byggts in.

4. Uppvärmning och energi

I stort sett samtliga kasernetablissemang som förvärvats av Vasallen var försedda med fjärrvärmesystem för uppvärmning. Några drevs i egen regi medan de allra flesta var uppkopplade mot kommunens fjärrvärmenät. Pannanläggningen inom området tjänade oftast som en backup vid sträng kyla eller vid bortfall i kommunens system.

Under utvecklingsprocessen har stor energi lagts på att anpassa ledningar och system till kommunal standard för att möjliggöra en överlämning till lokalt verkande fjärrvärmebolag. Fjärrvärmesystemen som ursprungligen byggts för Försvarsmaktens behov var oftast inte växlade vid de olika byggnaderna. Detta medförde att vid ett läckage i en byggnad inom ett kasernområde så gick hela systemet ner och alla byggnader blev utan värme vilket givetvis är ohållbart när allt skulle anpassas till civil verksamhet. Detta var en av de första konstruktionsdetaljer som åtgärdades för att skapa säkrare och hållbarare värmeleveranser. När ledningarna anpassats har de lokala bolagen tagit över ledningsnätet.

På Rindö, Vaxholm, där Vasallen har utvecklat och anpassat före detta Amf1 till ett nytt bostadsområde valdes en annan väg. Fjärrvärmesystemet som betjänade bland andra kasernbyggnaderna var i så dåligt skick att en reparation ansågs omöjlig. Värmevärmekällan bestod av flera oljepannor. Olja levererades med tankbåt till stora cisterner belägna i hamnområdet. Den första åtgärden var att så snart det blev möjligt stänga ned oljepannorna och

ersätta dessa med elpannor. Successivt ersattes fjärrvärmesystemet med individuella uppvärmningssystem i byggnaderna. I de stora kasernbyggnaderna blev det bergvärme och för några mindre byggnader valdes enklare luft/luft-värmepumpar. Valet av bergvärme till kasernbyggnaderna har visat sig lyckosamt då den faktiska energiförbrukningen i de flesta fall hamnat en bra bit under den beräknade. Även i jämförelse med moderna byggnader uppvisar dessa byggnader goda värden.

Vasallen har haft som mål att energiförbrukningen högst ska uppgå till 100 Kwh per kvadratmeter och år. Det är ett mål som bolaget sällan uppnått då de byggnader som konverterats till bostäder eller andra verksamheter snabbt sålts när projektet väl stått klart. I efterhand har vi kunnat konstatera att energimålet i de producerade bostäderna uppnåtts med god marginal.

5. Kommunikationer

Under tiden som Försvarsmakten bedrivit sin verksamhet har kasernområden och flottiljorområden varit slutna med staket. Busskommunikationer har oftast funnits från kasernvakten till närliggande tågstationer och centrala delar av respektive ort. Vasallens motto har varit att skapa nya stadsdelar och det innefattar att se till att kommunala busslinjer börjar röra sig inom kasernområdena.

För att detta överhuvudtaget skulle vara möjligt har vägnätet anpassats och utökats. I de flesta fall är det nu fler människor verksamma inom de före detta kasernområdena än vad det var under Försvarsmaktens tid. Nedrivning av staket och anläggandet av nya vägar har också inneburit att det är möjligt att ta sig genom områdena istället för att som tidigare åka eller gå långa omvägar.

F10 i Ängelholm som förvärvades år 2000 samt F4 på Frösön som förvärvades 2005 var redan då Vasallen tillträdde en kombinerad flygplats för militärt och civilt flyg. Nedläggningen av det militära flyget har inte inneburit någon minskning eller nedläggning av det civila flyget. Som ett bra exempel kan nämnas flygplatsen på Frösön som är ett viktigt transportnav för näringsverksamheterna i Jämtland och fritidsorterna med Åre i spetsen.

Örebro den 25 mars 2020

Charlotte Axelsson
Ordförande

Lars Erik Fredriksson

Agneta Kores

Tomas Werngren

Susanna Widaeus

Leif Rytter
Verkställande direktör

Bestyrkande rapport och revisorns yttrande

Revisorns rapport över översiktlig granskning av Vasallen AB (publ):s hållbarhetsredovisning

Till Vasallen AB (publ), org.nr 556475-4793.

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Vasallen AB (publ) att översiktligt granska Vasallen AB (publ)s hållbarhetsredovisning för år 2019. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan/sidorna 23–33 i detta dokument.

Styrelsens och företagsledningens ansvar för hållbarhetsredovisningen

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka framgår på sidorna 23–27 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Vasallen AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts.

Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för vårt uttalande nedan.

Uttalande

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

Övriga upplysningar

Vasallen AB (publ) har upprättat sin hållbarhetsredovisning enligt GRI:s riktlinjer G4. G4-riktlinjerna har ersatts av GRI Standards, vilka enligt GRI ska tillämpas för alla rapporter som publiceras efter den 1 juli 2018. Då Vasallen AB (publ)s verksamhet inom kort kommer att avvecklas har styrelsen gjort bedömningen att det inte är meningsfullt att ändra redovisningsprincip till GRI Standards, samt att

redovisningen enligt G4-riktlinjerna ändå speglar bolagets verksamhet. Vi anser att detta inte påverkar vår uttalade slutsats ovan.

Örebro den 27 mars 2020

Ernst & Young AB

Gunilla Andersson
Auktoriserad revisor

Marianne Förander
Specialistmedlem i FAR

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Vasallen AB (publ), org.nr 556475-4793.

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2019 och för att den är upprättad i enlighet med "Ståtens ägarpolicy och riktlinjer för företag med statligt ägande" (ägarpolicyen).

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för mitt vårt uttalande

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Örebro den 27 mars 2020

Ernst & Young AB

Gunilla Andersson
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport

Vasallen AB är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Örebro. Bolaget ägs till 100 procent av svenska staten och förvaltas genom Näringsdepartementet. Ledningen och kontrollen av bolagen i Vasallenkoncernen fördelas mellan aktieägaren, styrelsen och VD i enlighet med den svenska aktiebolagslagen (ABL), bolagsordningen, styrelsens arbetsordning, instruktion för VD, Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) och "Statens ägarpolicy och riktlinjer för företag med statligt ägande 2017" och från och med årsstämman 2020 "Statens ägarpolicy och principer för företag med statligt ägande 2020" (båda tillgängliga på Regeringskansliets hemsida www.regeringen.se). Även andra regler och rekommendationer som ges ut av relevanta organ påverkar fördelningen av ledningen och kontrollen. Vasallens bolagsstyrningsrapport ingår inte som en del i förvaltningsberättelsen. Bolagets revisor har i ett skriftligt yttrande uttalat sig om rapporten och huruvida upplysningarna är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen. Yttrandet har fogats till denna rapport, se nedan.

Ägarstyrning

Svenska staten är en betydande företagsägare i Sverige och utövar en aktiv och professionell förvaltning med strävan att ta ett miljömässigt och socialt ansvar. Det övergripande målet för förvaltningen är att skapa värde och i förekommande fall se till att särskilt beslutade samhällsuppdrag utförs. Staten ska också vara en ansvarsfull ägare av företagen och säkerställa att värdena utvecklas på bästa sätt. Vasallen, liksom flera av statens bolag, verkar på en fullt konkurrensutsatt marknad. Det innebär bland annat att ägaren ställer marknadsmässiga krav på resultat och avkastning. På Näringsdepartementet arbetar man med en rad verktyg för att hantera

förvaltningen på ett ansvarsfullt transparent och tydligt sätt. Bland annat finns riktlinjer för extern rapportering och för ersättning och andra anställningsvillkor till ledande befattningshavare. Koden är också en del av regeringens ramverk för ägarförvaltningen.

Vasallen efterlever Koden men eftersom bolaget är helägt av svenska staten är vissa bestämmelser i Koden inte tillämpliga. Vasallen avviker dessutom från följande punkter:

Punkt 1.4 avseende krav om att valberedningen ska lämna förslag till ordförande samt Kapitel 2 avseende kravet på valberedning. Skälet för detta är att ägaren genom Näringsdepartementet tillämpar en strukturerad process för val av styrelse och revisorer samt ersättningar till dessa organ. Punkt 2.6 och 4.5 avseende styrelseledamots oberoende gentemot ägaren. Eftersom bolaget är helägt av svenska staten saknas skäl att redovisa oberoende gentemot ägaren.

Utdelningspolicy, avkastningskrav med mera

Målet är att Vasallens avkastning (resultat efter skatt) på det genomsnittliga egna kapitalet över en förädlingscykel ska motsvara den riskfria räntan plus fyra procentenheter. Den riskfria räntan definieras som räntan på en femårig statsobligation. Utdelningen bör uppgå till 30–50 procent av årets resultat efter avdrag för skatt och soliditeten bör överstiga 50 procent.

Bolagsstämma

Aktieägarens rätt att besluta i bolagets angelägenheter utövas på bolagsstämman som är högsta beslutande organ. Den ordinarie bolagsstämman (årsstämman) i Vasallen hålls under första halvåret varje kalenderår. När och var stämman ska hållas offentliggörs på bolagets hemsida i sam-

band med den tredje kvartalsrapporten. Kallelse till bolagsstämman skickas med post till aktieägaren samt annonseras i Post- och Inrikes Tidningar och på bolagets hemsida. Vid tidpunkten för kallelse annonseras information om att kallelse skett i Dagens Nyheter. Riksdagsledamöter inbjuds att närvara vid stämman, till vilken även allmänheten är välkommen. På stämman finns möjlighet för allmänheten att ställa frågor till företagsledningen. Årsstämman 2019 hölls torsdagen den 25 april på World Trade Center i Stockholm. Protokoll från stämman finns tillgängligt på bolagets hemsida. Stämman beslutade att fastställa i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningar för moderbolaget och koncernen samt att av till stämmans förfogande stående vinstmedel 227 398 566 kronor skulle disponeras så att ingen utdelning lämnas till aktieägaren för verksamhetsåret 2018 och att i ny räkning balansera 227 398 566 kronor. Arvodet till styrelseordföranden bestämdes till 160 000 kronor och till övriga stämموvalda ledamöter till 80 000 kronor, dock att arvode ej skulle utgå till styrelseledamot som är anställd i Regeringskansliet. Arvode till revisionsbyrå fastställdes att utgå enligt godkänd räkning. Fyra styrelseledamöter omvaldes för ett år, Charlotte Axelsson, Agneta Kores, Tomas Werngren och Susanna Widæus och Lars Erik Fredriksson valdes som ny ledamot för ett år. Charlotte Axelsson utsågs till ordförande i styrelsen. Revisionsbolaget Ernst & Young AB omvaldes för tiden intill slutet av den årsstämma som hålls 2020. Gunilla Andersson är huvudansvarig revisor. Riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare godkändes. Riktlinjerna överensstämmer med de riktlinjer för ersättningar och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare i bolag med statligt ägande som beslutades

av Näringsdepartementet den 22 december 2016. Vid årsstämman närvarande bl a styrelsens ledamöter, VD, bolagets revisor, personal och några ur allmänheten. Vasallens årsstämma 2020 äger rum onsdagen den 29 april kl 10.30 på World Trade Center i Stockholm.

Val av styrelse

Enligt Koden ska stämman besluta hur förberedelse för val av styrelse och revisorer ska gå till. För de av staten helägda företagen ersätter följande principer Kodens regler som berör beredning och beslut om nominering av styrelseledamöter. Staten säkerställer en effektiv kompetensförsörjning till bolagets styrelse genom att tillämpa enhetliga och gemensamma principer för en strukturerad styrelsenomineringsprocess som drivs och koordineras av Näringsdepartementet. Någon särskild valberedning finns alltså inte. Vasallen har endast en ägare och bestämmelserna om val och arvodering av styrelse i Koden får anses främst rikta sig till bolag med ett spritt ägande. Kompetensbehovet utifrån bolagets verksamhet, situation och framtida utmaningar samt respektive styrelsens sammansättning analyseras. I Regeringskansliets arbete med styrelsenomineringsprocessen ingår dessutom en löpande egen utvärdering av bolagets styrelse. Därefter fastställs eventuella rekryteringsbehov och rekryteringsarbetet inleds. Då processen avslutats offentliggörs gjorda nomineringar i samband med kallelsen till den kommande årsstämman och enligt Kodens riktlinjer. På bolagets hemsida anges bland annat ålder, utbildning och erfarenhet på den ledamot som föreslås för nyval eller omval och övriga uppgifter som kan vara av betydelse. En avvikelse i förhållande till Koden är att styrelseledamöters oberoende i förhållande till staten som större ägare inte redovisas.

Styrelse

Vasallen AB (publ) är det bolag i koncernen i vilket det koncernövergripande styrelsearbetet bedrivs. Styrelsen ska för ägarens räkning fortlöpande bedöma koncernens ekonomiska situation och förvalta Vasallen genom att fastställa mål och strategi samt besluta om viktigare förvärv, avyttringar,

investeringar och policydokument. Styrelsen ansvarar också för koncernens organisation och förvaltning samt för att kontrollen av bokföringen, medelsförvaltningen och ekonomiska förhållanden i övrigt är betryggande. Styrelsen godkänner årsbokslut och delårsrapporter, föreslår utdelning till bolagsstämman, fattar beslut rörande koncernens finansiella struktur samt om principer för ersättning till ledningen. Förslag till val av revisor och revisorsarvode i bolag med statligt ägande ska lämnas av styrelsen och tas fram av bolaget med tillämpning av de regler om upphandling och val av revisor som gäller för bolag med aktier upptagna till handel på en reglerad marknad enligt EU:s revisorsförordning.

ARBETSORDNING

Styrelsens arbete regleras, utöver lagar och rekommendationer, av den årligen fastställda arbetsordningen. Arbetsordningen reglerar bland annat ordförandens uppgifter, informationen till styrelsen, frekvensen och formerna för styrelsens möten, fördelningen av arbetsuppgifter mellan styrelse och VD samt hur utvärdering av styrelsens och VD:s arbete ska genomföras. I arbetsordningen framgår det bland annat:

- att styrelsen, utöver konstituerande styrelsemöte, ska sammanträda minst sex gånger per år varav ett möte ska vara förlängt och behandla strategifrågor,
- att vissa ärenden ska behandlas på varje styrelsesammanträde samt att särskilda beslut ska fattas vid det konstituerande sammanträdet,
- att styrelsemötena ska hållas vid tidpunkt som fastställs årsvis i förskott,
- att revisorerna ska inbjudas att vid minst ett styrelsemöte rapportera om revisionsarbetet utan att representanter från bolagsledningen deltar.

Arbetsordningen beskriver vidare att bolagets kapitalbehov ska säkerställas på kort och lång sikt och bestäms av en finanspolicy som beslutas av styrelsen samt att den ekonomiska rapporteringen ska utgöras av kvartals-, halvårs- och årsbokslut vilket fastställs i instruktioner för rapportering av bolagets ekonomiska situation. Styrelsens ordförande ska förutom att leda styrelsearbetet och ansvara för att övriga ledamöter får erforderlig information:

- uppmuntra en öppen och konstruktiv

diskussion i styrelsen i vilken samtliga ledamöter deltar samt ta emot synpunkter från ägarna och förmedla dessa inom styrelsen,

- hålla fortlöpande kontakt med och fungera som diskussionspartner med och stöd för bolagets VD,
- efter samråd med VD fastställa förslag till dagordning för styrelsens sammanträden,
- kontrollera att styrelsens beslut verkställs effektivt, samt
- se till att styrelsens arbete årligen utvärderas och att ägaren informeras om resultatet av utvärderingen.

VASALLENS STYRELSE 2019

På årsstämman 2019 omvaldes Charlotte Axelsson, Agneta Kores, Tomas Werngren och Susanna Widæus till ordinarie styrelseledamöter samt nyvaldes Lars Erik Fredriksson till ordinarie styrelseledamot. Charlotte Axelsson omvaldes till styrelseordförande. Styrelsen har en utomstående jurist som sekreterare. Bolagets VD ingår inte i styrelsen men deltar vid styrelsens sammanträden. Styrelsen består av fem ordinarie ledamöter, tre kvinnor och två män (se kort presentation av styrelsen på sidan 38). Koden föreskriver, till skydd för minoritetsägare, att minst två styrelseledamöter ska vara oberoende i förhållande till större aktieägare. Med hänsyn till att Vasallen endast har en ägare saknas skäl att här redovisa oberoende gentemot ägaren. Samtliga stämموvalda styrelseledamöter är oberoende gentemot bolaget.

STYRELSENS ARBETE UNDER 2019

Under året har styrelsen sammanträtt nio gånger. Styrelsens närvarofrekvens framgår av tabellen nedan:

Närvaro styrelsen 2019

Charlotte Axelsson	9 (9)
Lars Erik Fredriksson	5 (6)
Agneta Kores	7 (9)
Daniel Kristiansson*	2 (3)
Tomas Werngren	7 (9)
Susanna Widæus	9 (9)

* Daniel Kristiansson var ledamot fram till årsstämman 2019 vid vilken Lars Erik Fredriksson valdes.

Under 2019 har styrelsen bland annat beslutat om försäljning av hela det återstå-

ende fastighetsinnehavet i Vaxholm, vilket kommer att medföra att Vasallens innehav helt avvecklas. Behovet av en särskild granskningsfunktion har utvärderats och styrelsen har konstaterat att behov av internrevisor inte föreligger med hänsyn till bolagets begränsade storlek, redovisningsrutiner och besluts- och attestordning. Styrelsen har vidare fattat beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. En utvärdering av styrelsen och VD har genomförts. Frågan om arbetsfördelningen mellan styrelse och VD har behandlats i samband med antagande av arbetsordning och VD-instruktion. Instruktioner för rapportering av bolagets ekonomiska situation har beslutats och styrelsen har tagit ställning till att den så kallade transparenslagen inte är tillämplig med hänsyn till bolagets omsättningsnivå. Mot bakgrund av att bolagets verksamhet minskat i omfattning har styrelsen också fattat beslut om ny finanspolicy samt ny besluts- och attestordning.

Styrelsen har inga fasta utskott, vilket är ett avsteg från Koden. De frågor som ankommer på ett ersättnings- och revisionsutskott bedöms kunna hanteras på bästa sätt av styrelsen i plenum och som återkommande punkter på styrelsens agenda, vilket sammantaget innebär att frågorna hanteras på ett heltäckande och effektivt sätt.

ERSÄTTNING TILL STYRELSEN

Ordföranden i styrelsen och övriga styrelseledamöter utom anställda i Regeringskansliet ersätts i enlighet med beslut taget på årsstämman.

Revisorer

Revisor utses av årsstämman med uppgift att granska bolagets finansiella rapporter samt styrelsens och VDs förvaltning. På årsstämman 2019 utsågs revisionsfirman Ernst & Young AB till revisor för perioden fram till slutet av den ordinarie bolagsstämman 2020. Revisionsbolaget har utsett auktoriserade revisorn Gunilla Andersson som huvudansvarig. Ernst & Young utsågs första gången vid ordinarie bolagsstämma 2008. Gunilla Andersson har omfattande erfarenhet av fastighetsbranschen och ingår i Ernst & Young Real Estate. Hon har också lång erfarenhet av

offentligt ägda fastighetsbolag och är specialiserad inom fastighetsområdet. Hon är idag vald revisor i flera offentligt ägda fastighetsbolag och arbetar med ett antal bolag som redovisar enligt IFRS.

Vidare har Ernst & Young AB gott renommé och erforderlig kompetens som väl möter Vasallens krav. Utöver lagstadgad revision har revisorerna tillhandahållit tjänster till Vasallen huvudsakligen inom områdena skatter, kvalificerade redovisningsfrågor och värderingsprinciper.

För att säkerställa styrelsens insyn och kontroll av revisionsarbetet har huvudansvarig revisor träffat styrelsen och personligen rapporterat sina observationer vid två tillfällen. Vid ett av dessa möten har styrelsemedlemmarna haft möjlighet att ställa frågor till revisorn utan att representanter för bolagsledningen varit närvarande.

Ersättningar till bolagets revisor framgår av not 5.

Koncernledning/bolagsledning

Styrelsen utser VD som ansvarar enligt ABL och arbetsordningen för den löpande förvaltningen av bolagets och koncernens verksamhet. En skriftlig instruktion fastlägger ansvarsfördelningen mellan styrelse och VD och styrelsen informeras fortlöpande om bolagets och koncernens verksamhet och utveckling för att styrelsen ska kunna fatta väl underbyggda beslut. Vasallen har en intern besluts- och attestordning.

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ersättningarna följer ägarens riktlinjer av vilka bland annat framgår att rörlig ersättning inte utgår till berörda personer. Beslut om principer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen fattades vid årsstämman efter förslag från styrelsen.

Beskrivning av bolagets system för intern kontroll

Styrelsen ansvarar enligt ABL och Koden för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. Denna rapport utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna och har inte varit föremål för revisorernas granskning, se nedan.

Den interna kontrollen avseende den

finansiella rapporteringen utgår från de kontrollmiljöer som etablerats inom Vasallen. Där utgör finanspolicy samt besluts- och attestordningen styrande dokument. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD regleras i en årligen beslutad arbetsordning. Under 2019 har antalet anställda i Vasallen gått ner till en, bolagets VD, som ansvarar för den operativa ledningen av verksamheten.

VD har det dagliga ansvaret för att identifiera, utvärdera och hantera risker och har säkerställt detta genom framtagande av processbeskrivning för köp och försäljning av fast egendom, uthyrningsarbetet och en investeringshandbok som reglerar hur investeringsärenden hanteras. Av besluts- och attestordningen framgår på vilka nivåer VD kan fatta beslut ensam och vilka beslut som ska godkännas av styrelsen som helhet eller ordföranden, detta för att säkerställa att ledningen och styrelsen löpande uppmärksammas på väsentliga risker.

Bolaget analyserar regelbundet genomförda försäljningar och Vasallens fastighetsbestånd värderas årligen. Styrelsen tar också ställning till de värderingsprinciper som ligger till grund för värderingen av bolagets fastighetsinnehav. En återkommande punkt på styrelsens dagordning är också rapport avseende pågående och avslutade projekt.

Bolaget framställer kvartalsvis finansiell rapportering på såväl bolagsnivå som koncernnivå som rapporteras till styrelsen.

Styrelsen följer upp och behandlar koncernens ekonomiska situation vid varje ordinarie styrelsemöte, med utgångspunkt från de finansiella rapporter som VD tar fram. Styrelsens utvärdering av effektiviteten i den interna kontrollen sker genom att styrelsen får statusrapporter över koncernens interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen en gång per år. En finansiell rapport, som inkluderar en rapport avseende redovisningsfrågor eller projektredovisningen, presenteras vid varje ordinarie styrelsemöte och skattefrågor och tvister rapporteras och följs upp regelbundet.

Revisorns yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till bolagsstämman i Vasallen AB (publ) org.nr 556475-4793.

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2019 på sidorna 35–38 och för att den är upprättad i enlighet med ”Statens ägarpolicy och riktlinjer för företag med statligt ägande” (ägarpolicyn).

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en

väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Den information som är obligatorisk enligt ägarpolicyn är förenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen.

Örebro den 27 mars 2020
Ernst & Young AB

Gunilla Andersson
Auktoriserad revisor

Kort presentation av Vasallens styrelse och verkställande direktör

Charlotte Axelsson, f 1948

Styrelseordförande sedan 2010.
Tidigare: Vd vid HSB Stockholm, vd vid Svenska Bostäder, vd vid Familjebostäder och vd vid Arsenalen.
Övriga styrelseuppdrag: Kungleden AB och Stockholms Kooperativa Bostadsförening.
Utbildning: Förvaltningsekonom.

Tomas Werngren, f 1961

Styrelseledamot sedan 2007.
VD vid Kommuninvest i Sverige AB.
Tidigare: vVD vid Kommuninvest i Sverige AB samt Finanschef vid SBAB och PK Hypotek.
Övriga styrelseuppdrag: –
Utbildning: Universitetsstudier inom samhällsvetenskap och ekonomi.

Lars Erik Fredriksson, f 1964

Styrelseledamot sedan 2019.
Bolagsförvaltare på avdelningen för bolag med statligt ägande, Näringsdepartementet.
Tidigare: Head of research, CV Search AB,

Stockholm. Skattehandläggare och specialist, Skattemyndigheten Uppsala.
Övriga styrelseuppdrag: Arlandabanan Infrastructure AB, ledamot EUROFIMA, ledamot, OECD Working Party on State Ownership and Privatisation Practices, ordförande, Statens Bostadsomvandling AB, ledamot, Svevia AB, ledamot, Öresundsbro Konsortiet, ledamot, Svensk-Danska Broförbindelsen SVEDAB AB, ledamot.
Utbildning: Filosofie kandidatexamen, Uppsala universitet: företagsekonomi, matematik och datavetenskap. Inriktning redovisning och finansanalys.

Susanna Widæus, f 1968

Styrelseledamot sedan 2017.
Affärsutvecklingschef på Icano Bostad AB.
Tidigare: Portföljförvaltare vid SEB, Associate Director vid JLL samt Projektledare vid Savills.
Övriga styrelseuppdrag: –
Utbildning: Civilingenjör.

Agneta Kores, f 1960

Styrelseledamot sedan 2009.
VD vid Stena Fastigheter Göteborg AB.
Tidigare: Länsöverdirektör Västra Götalands län, vd vid Familjebostäder Göteborg AB, Regionchef vid Banverket Västra regionen och Fastighetsdirektör vid Göteborgs Universitet.
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Stena Fastigheter Göteborg AB inkl dotterbolag, i Infranord AB, i Fastighetsägarna GFR AB och i Svenska Ostindiska Companiet AB.
Utbildning: Civilingenjör.

Leif Rytter, f 1955

VD sedan 2012.
Tidigare: vVD och Ekonomi- och finansdirektör vid Vasallen AB, economichef region Mellansverige vid Vasakronan AB och vid W-invest Fastigheter AB samt controller vid Nitro Nobel AB.
Övriga styrelseuppdrag: –
Utbildning: Civilekonom.

Definitioner

BOA

Bostadsarea; bruksarea för boutrymmen.

BTA

Bruttoarea; summan av arean i samtliga våningar, 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 värdestebringning.

GJ

Gigajoule, 1 miljard joule är en enhet för energi.

GRI

Global Reporting Initiative. GRI är en oberoende internationell organisation som utarbetar riktlinjer för att upprätta hållbarhetsredovisningar. GRIs riktlinjer anses idag som god redovisningssed för upprättandet av hållbarhetsredovisningar (www.globalreporting.org).

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.

MWh

Megawatt-timme, 1 000 kilowattimmar, vilket är en enhet för mätning av energi.

Marknadsvärde

En fastighets mest sannolika pris vid en försäljning på en öppen fastighetsmarknad.

Miljöbyggnad

Ett certifieringssystem som baseras på svenska bygg- och myndighetsregler samt svensk byggpraxis.

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.

Riskfria räntan

Den avkastning som kan erhållas utan att ta någon risk under en given tidsperiod. Den är en av grundstenarna för de modeller som värderar olika finansiella instrument, men förblir ett teoretiskt koncept, eftersom det i praktiken inte existerar några riskfria investeringar.

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 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.

Överskottsgrad

Driftnetto fastigheter i procent av hyresintäkterna.

Byte av redovsiningsprinciper

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.

Adresser

Koncernen

Vasallen AB (publ)

Box 244, 701 44 Örebro

Aktuella telefonnummer finns på www.vasallen.se

E-post: info@vasallen.se

Vaxholm

Vasallen Vaxholm AB

Rindö Hamn, 185 41 Vaxholm

E-post: vaxholm@vasallen.se

Rapporttillfällen 2020

Delårsrapport januari–mars	30 april 2020
Delårsrapport januari–juni	20 augusti 2020
Delårsrapport januari–september	30 oktober 2020
Bokslutskommuniké	15 februari 2021
Årsredovisning och hållbarhetsredovisning 2020	mars 2021

Delårsrapporten avseende januari–juni ska lämnas senast den 15 augusti enligt riktlinjer från regeringen. Rapporten för denna period kommer att lämnas den 20 augusti 2020 p g a att Vasallens organisation förändrats och därmed resurser för rapporteringsarbetet väsentligt minskats.