

# Delårsrapport

## Januari–september 2020



### Affärsidé

Vasallen utvecklar och förädlar fastigheter till attraktiva förvärvsobjekt.

### Verksamheten

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

För de fastigheter som ännu är osålda är målsättningen att slutföra försäljning under året. Under första halvåret pågick i huvudsak två större projekt, infrastrukturarbeten etapp 2 samt bostäder i före detta marketenteriet. Förutom dessa byggprojekt pågår också framtagning av detaljplaner för bostäder samt verksamheter.

Den totala lokalarean uppgår till cirka 7 000 (14 200) kvadratmeter varav cirka 1 000 kvadratmeter utgörs av omställningsytor dvs byggnader som genomgår omfattande ombyggnad till annan användning än den tidigare.

Vasallen har ett åtagande att genomföra infrastrukturinvesteringar i form av vägar och ledningar inom Rindö Hamn. Tidigare har etapp 1 av detta genomförts och under tredje kvartalet godkändes även Va-delen av etapp 2. Det som återstår inom denna etapp är att renovera del av Rindövägen vilket beräknas vara genomfört till hösten 2020. Som en följd av pågående planarbete vid Grenadjären,

den tidigare regementschefsbostaden, kommer ytterligare infrastrukturarbeten i form av vägar och ledningar att genomföras.

Tillsammans med Åke Sundvall Byggnads AB har det före detta marketenteriet byggts om till tio bostadsrättslägenheter. Byggarbetena påbörjades i slutet av 2018 och nu är projektet i stort sett klart, försäljningsarbetet har inletts. Köparna av lägenheterna kommer att få fantastiska bostäder med stora fönster och högt i tak. En härlig utsikt över hamnen är en extra bonus. Inflyttning beräknas kunna ske under hösten 2020.

Det återstår fortfarande några få osålda lägenheter från tidigare projekt i Strängnäs medan samtliga lägenheter och radhus från tidigare genomförda projekt på Rindö är sålda. Intresset från bostadsköpare är fortsatt relativt bra men det tar längre tid för dem att bestämma sig.

### Koncernens resultat och ställning

Hyresintäkterna uppgår till 2 156 (5 455) Tkr medan rörelseresultatet blev -12 763 (4 753) Tkr.

Hyresintäkterna har mer än halverats jämfört med samma period föregående år och kommer att minska ytterligare som en följd av försäljningarna som genomförs. Resultatet har också belastats med garantikostnader - 5 162 Tkr avseende tidigare färdigställda projekt.

Vasallens fastighetsbestånd har internvärderats till 93 (143) Mkr varav övervägande delen är värderat i enlighet med tecknade försäljningsavtal.

Resultatet efter skatt uppgick till -10 568 (2 422) Tkr. Koncernens likvida medel uppgick till 92 779 (225 662) Tkr.

## Investeringar

Kvartalets investeringar i byggnader och anläggningar uppgick till 27 684 (31 686) 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 samt ombyggnad av markentieriet till bostäder. Minskningen jämfört med samma period 2019 beror på minskat behov av investeringar när en stor del av fastighetsbeståndet sålts.

## Medarbetare

Den 30 juni var 0 (2) personer anställda i Vasallen varav 0 (1) kvinna och 0 (0) män. Från och med 1 juli och fram till och med att bolaget avvecklas hanteras löpande ärenden inom koncernen av konsulter.

## Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

## Moderbolag

Moderbolagets omsättning uppgick till 0 (0) Tkr. Administrationskostnaderna, till övervägande delen personalkostnader, uppgick till - 4 155 (- 11 253) Tkr. Kostnadsminskningen jämfört med samma period föregående år beror på att verksamheten avsevärt minskat i omfattning. Moderbolagets likvida medel uppgick till 42 779 (225 657) Tkr. Under andra kvartalet delades ut 125 000 Tkr till ägaren enligt beslut på årsstämman.

## Koncernens resultaträkning

Tkr	Jan-sept 2020	Jan-sept 2019
Hysesintäkter	2 156	5 455
Övriga intäkter	44	136
<b>Nettoomsättning</b>	<b>2 200</b>	<b>5 591</b>
Realiserat resultat projektutveckling	-5 162	22 959
Fastighetskostnader	-4 011	-10 803
Avskrivningar	-1 635	-1 741
Försäljnings- och administrationskostnader	-4 155	-11 253
	<b>-9 801</b>	<b>-23 797</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-12 763</b>	<b>4 753</b>
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrd företags resultat	1 247	-2
Finansiella intäkter	1 141	731
Finansiella kostnader	-12	-1 186
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>1 129</b>	<b>-455</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-10 387</b>	<b>4 296</b>
Skatt på årets resultat	-181	-1 874
<b>Periodens resultat</b>	<b>-10 568</b>	<b>2 422</b>

## Koncernens balansräkning

Tkr	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	56 011	83 610	58 238
Pågående nyanläggningar	56 935	27 120	29 251
Inventarier	2 720	2 769	3 129
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>115 666</b>	<b>113 499</b>	<b>89 618</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	4 745	4 626	4 937
Andel i intresseföretag	2 489	9 751	7 751
Andel i bostadsrättsförening	9 830	16 038	9 830
Andra långfristiga fordringar	0	15 000	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>17 064</b>	<b>45 415</b>	<b>22 518</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>132 730</b>	<b>158 914</b>	<b>112 136</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kund- och hyresfordringar	4 253	3 530	3 028
Övriga kortfristiga fordringar	18 393	17 453	32 055
Förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	73	361	341
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>22 719</b>	<b>21 344</b>	<b>35 424</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likvida medel	92 779	225 662	237 140
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>115 498</b>	<b>247 006</b>	<b>272 564</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>248 228</b>	<b>405 920</b>	<b>384 700</b>

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

## Eget kapital

*Bundet eget kapital*

Aktiekapital	10 000	10 000	10 000
Bundna reserver	2 090	2 090	2 090
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>12 090</b>	<b>12 090</b>	<b>12 090</b>

*Fritt eget kapital*

Fria reserver	226 336	355 119	358 047
Kapitalandelsfond	2 439	9 693	7 692
Periodens resultat	-10 568	2 422	-11 964
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>218 207</b>	<b>367 234</b>	<b>353 775</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>230 297</b>	<b>379 324</b>	<b>365 865</b>

## Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	359	368	370
Övriga avsättningar	3 760	3 760	3 760

## Kortfristiga skulder

Förskott från kunder	0	0	0
Leverantörsskulder	6 156	7 176	3 481
Övriga skulder	5 853	9 243	8 099
Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	1 803	6 049	3 125
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>13 812</b>	<b>22 468</b>	<b>14 705</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>248 228</b>	<b>405 920</b>	<b>384 700</b>

## Koncernens kassaflödesanalys

Tkr	Jan-sept 2020	Jan-sept 2019
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat före skatt	-10 387	4 296
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	6 869	3 465
Betald inkomstskatt	0	0
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	12 705	24 122
Ökning/minskning kortfristiga rörelseskulder	-894	-55 247
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>8 293</b>	<b>-23 364</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-27 684	-31 686
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	30	40 248
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-27 654</b>	<b>8 562</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Utbetald utdelning	-125 000	0
Amortering	0	-5 170
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-125 000</b>	<b>-5 170</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-144 361</b>	<b>-19 972</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>237 140</b>	<b>245 634</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>92 779</b>	<b>225 662</b>

## Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Tkr	Jan-sept 2020	Jan-sept 2019
Fakturerade tjänster	0	0
<b>Nettoomsättning</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Administrationskostnader	-4 155	-11 253
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-4 155</b>	<b>-11 253</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-4 155</b>	<b>-11 253</b>
Finansnetto	12 259	25 948
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>8 104</b>	<b>14 695</b>
Bokslutsdispositioner		0
Skatt	-192	-1 874
<b>Periodens resultat</b>	<b>7 912</b>	<b>12 821</b>

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Tkr	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Inventarier	0	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernbolag	293 730	295 680	294 080
Uppskjuten skattefordringar	4 745	4 626	4 937
Andra långfristiga fordringar	0	15 000	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>298 475</b>	<b>315 306</b>	<b>299 017</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>298 475</b>	<b>315 306</b>	<b>299 017</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Övriga kortfristiga fordringar	7 927	8 140	22 709
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>7 927</b>	<b>8 140</b>	<b>22 709</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likvida medel	42 779	225 657	237 140
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>50 706</b>	<b>233 797</b>	<b>259 849</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>349 181</b>	<b>549 103</b>	<b>558 866</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	10 000	10 000	10 000
Bundna reserver	2 090	2 090	2 090
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>12 090</b>	<b>12 090</b>	<b>12 090</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst	198 916	227 399	227 399
Periodens resultat	7 912	12 821	99 517
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>206 828</b>	<b>240 220</b>	<b>326 916</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>218 918</b>	<b>252 310</b>	<b>339 006</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till dotterbolag	128 470	292 046	215 075
Övriga kortfristiga skulder	1 793	4 747	4 785
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>130 263</b>	<b>296 793</b>	<b>219 860</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>349 181</b>	<b>549 103</b>	<b>558 866</b>

## Redovisningsprinciper

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

---

Styrelsen och verkställande direktören för Vasallen AB försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av företagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Örebro den 28 oktober 2020  
Vasallen AB (publ)

Charlotte Axelsson  
*Ordförande*

Lars Erik Fredriksson

Tomas Werngren

Susanna Widaeus

Leif Rytter  
*Verkställande direktör*

## Revisors granskningsrapport

### Vasallen AB

org.nr 556475-4793

#### Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Vasallen AB per 30 september 2020 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

#### Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, 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.

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.

#### Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens och för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Örebro den 28 oktober 2020  
Ernst & Young AB

Gunilla Andersson  
Auktoriserad revisor

#### Rapporttillfällen

Bokslutskommuniké ..... 15 februari 2021  
Årsredovisning och  
hållbarhetsredovisning 2020 ..... mars 2021

Frågor om delårsrapporten besvaras av verkställande direktör Leif Rytter, tel 070-536 08 28.



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