

# Delårsrapport

Januari–mars 2019



## Affärsidé

Vasallen utvecklar och förädlar fastigheter till attraktiva förvärvsobjekt.

## Verksamheten

Vasallens verksamhet går nu in i en slutfas. Den kvarvarande verksamheten finns i sin helhet på Rindö där den övervägande delen av fastighetsinnehavet är sålt med senare tillträde. För de fastigheter som ännu är osålda är målsättningen att slutföra försäljning innan året gått till ända. Under första kvartalet 2019 pågår i huvudsak tre större projekt, infrastrukturarbeten etapp 2, bostäder i fd marketenteriet samt ombyggnad av fd brandstationen till gymlokaler.

Den totala lokalarean uppgår till 14 200 (38 400) kvadratmeter varav 1 400 kvadratmeter utgörs av omställningsytor dvs byggnader som genomgår omfattande ombyggnad till annan användning än den tidigare.

Vasallen har ett åtagande att genomföra infrastrukturinvesteringar i form av vägar och ledningar inom Rindö Hamn. Tidigare har etapp 1 av detta genomförts och nu pågår etapp 2 som i huvudsak utspelar sig på den östra delen av kasernområdet inklusive hamnen. Projektet beräknas vara genomfört under våren/sommaren 2019.

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

Ombyggnaden av fd brandstationen till gym kommer att avslutas under våren och hyresgästen som nu finns i andra lokaler på området kommer att flytta in under försommaren.

Det återstår fortfarande några få osålda lägenheter från tidigare projekt i Strängnäs samt på Rindö vilka nu bjuds ut till försäljning via

mäklare. Under första kvartalet såldes två lägenheter samt en kommersiell fastighet på Rindö. Intresset från bostadsspekulanter är fortsatt relativt bra men det tar längre tid för köparna att bestämma sig.

## Koncernens resultat och ställning

Hysesintäkterna har nu krympt ned till 1 341 (1 685) Tkr medan rörelseresultatet blev -4 326 (25 479) Tkr.

Hysesintäkterna fortsätter att minska som en följd av försäljningarna som genomförs och de huvudsakliga intäkterna kommer från försäljning av byggnader och mark. Den främsta orsaken till minskningen av rörelseresultat är att endast en mindre fastighet samt två lägenheter sålts under perioden vilket inbringade 9 148 Tkr. Lägenheterna som förvärvats av den nya bostadsrättsföreningen såldes till anskaffningsvärdet.

Vasallens fastighetsbestånd har internvärderats med bistånd av Svefa till cirka 180 000 (515 000) Tkr.

Resultatet efter skatt uppgick till -4 277 (25 206) Tkr. Koncernens likvida medel uppgick till 184 153 (50 494) Tkr. Av den totala kreditramen om 50 000 (100 000) Tkr var 0 (0) Tkr utnyttjad.

## Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

## Moderbolag

Moderbolagets omsättning uppgick till 0 (152) Tkr. Administrationskostnaderna, till övervägande delen personalkostnader, uppgick till 3 251 (2 820) Tkr. Moderbolagets likvida medel uppgick till 184 148 (36 855) Mkr. Nettoskuld till externa kreditgivare uppgick till 0 (0) Tkr.

## Koncernens resultaträkning

Tkr	Jan-mars 2019	Jan-mars 2018
Hysesintäkter	1 341	1 685
Övriga intäkter	89	211
<b>Nettoomsättning</b>	<b>1 430</b>	<b>1 896</b>
Realiserat resultat projektutveckling	357	31 903
Fastighetskostnader	-2 300	-4 565
Avskrivningar	-552	-935
Försäljnings- och administrationskostnader	-3 261	-2 820
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-6 113</b>	<b>-8 320</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-4 326</b>	<b>25 479</b>
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företags resultat	0	-74
Finansiella intäkter	258	109
Finansiella kostnader	-129	-308
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>129</b>	<b>25 206</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-4 197</b>	<b>25 206</b>
Skatt på årets resultat	-80	0
<b>Periodens resultat</b>	<b>-4 277</b>	<b>25 206</b>

## Koncernens balansräkning

Tkr	2019-03-31	2018-03-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	95 465	171 622
Pågående nyanläggningar	52 772	221 408
Inventarier	3 614	4 492
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>151 851</b>	<b>397 522</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Uppskjuten skattefordran	6 420	25 300
Andel i intresseföretag	10 576	9 661
Andra långfristiga fordringar	15 000	18 250
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>31 996</b>	<b>53 211</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>183 847</b>	<b>450 733</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kund- och hyresfordringar	2 979	2 738
Övriga kortfristiga fordringar	30 852	29 080
Förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	1 262	2 276
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>35 093</b>	<b>34 094</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>		
Likvida medel	184 153	50 494
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>219 246</b>	<b>84 588</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>403 093</b>	<b>535 321</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	10 000	10 000
Bundna reserver	3 440	3 343
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>13 440</b>	<b>13 343</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Fria reserver	354 269	396 003
Kapitalandelsfond	10 516	9 735
Periodens resultat	-4 277	25 206
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>360 508</b>	<b>430 944</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>373 948</b>	<b>444 287</b>
<b>Avsättningar</b>		
Uppskjuten skatteskuld	368	353
Övriga avsättningar	3 760	3 290
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Förskott från kunder	0	13 649
Leverantörsskulder	6 366	13 466
Övriga skulder	10 390	29 215
Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	8 261	31 061
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>25 017</b>	<b>87 391</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>403 093</b>	<b>535 321</b>

## Koncernens kassaflödesanalys

Tkr	Jan–mars 2019	Jan–mars 2018
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat före skatt	-4 197	25 280
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	633	-30 968
Betald inkomstskatt	0	0
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	14 198	3 236
Ökning/minskning kortfristiga skulder	-56 523	-28 876
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-45 889</b>	<b>-31 328</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-24 740	-43 794
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	9 148	37 903
Ökning/minskning av andra långfristiga fordringar	0	-2 750
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-15 592</b>	<b>-8 641</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-61 481</b>	<b>-39 969</b>
Likvida medel vid periodens början	245 634	90 463
Likvida medel vid periodens slut	184 153	50 494

## Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Tkr	Jan–mars 2019	Jan–mars 2018
Fakturerade tjänster	0	152
<b>Nettoomsättning</b>	<b>0</b>	<b>152</b>
Administrationskostnader	-3 261	-2 820
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-3 261</b>	<b>-2 820</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-3 261</b>	<b>-2 668</b>
Finansnetto	90	978
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-3 171</b>	<b>-1 690</b>
Bokslutsdispositioner	0	0
Skatt	-80	0
<b>Periodens resultat</b>	<b>-3 251</b>	<b>-1 690</b>

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Tkr	2019-03-31	2018-03-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Inventarier	0	67
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>67</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernbolag	295 880	293 180
Uppskjutna skattefordringar	6 420	25 300
Andra långfristiga fordringar	15 000	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>317 300</b>	<b>318 480</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>317 300</b>	<b>318 547</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Övriga kortfristiga fordringar	144 539	8 432
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>144 539</b>	<b>8 432</b>
Likvida medel	184 148	36 855
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>328 687</b>	<b>45 287</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>645 987</b>	<b>363 834</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	10 000	10 000
Bundna reserver	2 090	2 090
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>12 090</b>	<b>12 090</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserad vinst	227 399	244 230
Periodens resultat	-3 251	-1 690
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>224 148</b>	<b>242 540</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>236 238</b>	<b>254 630</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till dotterbolag	406 759	106 992
Övriga kortfristiga skulder	2 990	2 212
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>409 749</b>	<b>109 204</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>645 987</b>	<b>363 834</b>

## Byte av redovisningsprinciper

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

---

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

Örebro den 25 april 2019  
Vasallen AB (publ)

Leif Rytter  
*Verkställande direktör*

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

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

### Rapporttillfällen

Delårsrapport januari-juni ..... 22 augusti 2019  
Delårsrapport januari-september ..... 24 oktober 2019  
Bokslutskommuniké ..... 14 februari 2020  
Årsredovisning och  
hållbarhetsredovisning 2019..... mars 2020



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