

Bokslutskommuniké

Januari–december 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 snarast. 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) kvadrater. Samtliga byggnader som Vasallen haft som mål att i egen regi bygga om och anpassa till civil verksamhet är nu ombyggda. De återstående ca 7 000 kvadrater utgörs både av byggnader som är uthyrda och av byggnader som ska anpassa i någon form alternativt rivs.

Vasallen har ett åtagande att genomföra infrastruktur-

investeringar 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. Under hösten blev renoveringen av Rindövägen i stort sett klar, vägen är tagen i bruk och det återstår endast en del mindre kompletterande arbeten. Som en följd av pågående planarbete vid Grenadjären, den tidigare regementschefsbostaden, kommer ytterligare infrastrukturarbeten i form av vägar och ledningar att genomföras när planen är antagen.

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 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.

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.

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 2020 och för de senaste fem åren uppgår avkastningen i genomsnitt till 5,8 procent vilket överstiger målet med 1,4 procentenheter. Femårs målet uppnåddes därmed trots att resultaten de två senaste åren varit negativt. Avkastningen för de senaste tio åren blir betydligt bättre, 8,1 procent, vilket ska jämföras med ett omräknat genomsnittsmål för samma period om 5,1 procent. Avkastningen för Vasallens samtliga verksamhetsår, totalt 23 år, blir i genomsnitt 8,0 procent. Ett omräknat genomsnittsmål för hela 23-årsperioden uppgår till 6,4 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 för de sex månader som Vasallen hade anställd personal vilket gör att målet uppfylls. Energiförbrukningen för 2020 har ännu inte beräknats och kommer att redovisas i årsredovisningen.

Koncernens resultat och ställning

Hyresintäkterna uppgår till 3 418 (6 651) Tkr medan rörelseresultatet blev -18 591 (-13 340) Tkr.

Hyresintäkterna har i stort sett halverats jämfört med föregående år och kommer att minska ytterligare som en följd av försäljningarna som genomförs. Resultatet har också belastats med garantikostnader -7 682 (-5 162) Tkr

avseende tidigare färdigställda projekt. Under året inflöt en tilläggsköpeskilling om 1 500 Tkr avseende mark som tidigare sålts till Tornstaden.

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

Resultatet efter skatt uppgick till -16 462 (-11 964) Tkr. Koncernens likvida medel uppgick till 89 335 (237 140) Tkr.

Investeringar

Kvartalets investeringar i byggnader och anläggningar uppgick till 32 450 (237 140) 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 marketenteriet till bostäder. Minskningen jämfört med 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 - 6 393 (- 14 566) Tkr. Kostnadsminskningen jämfört med samma period föregående år beror på att verksamheten avsevärt minskat i omfattning. Moderbolagets likvida medel uppgick till 39 300 (237 140) Tkr. Under andra kvartalet delades ut 125 000 Tkr till ägaren enligt beslut på årsstämman.

Förslag till utdelning

Styrelsen föreslår stämman en utdelning om 50 Mkr.

Koncernens resultaträkning

Tkr	Jan–dec 2020	Jan–dec 2019
Hysesintäkter	3 418	6 651
Övriga intäkter	55	326
Nettoomsättning	3 473	6 977
Realiserat resultat projektutveckling	-6 183	11 784
Fastighetskostnader	-7 310	-11 096
Avskrivningar	-2 178	-6 440
Försäljnings- och administrationskostnader	-6 393	-14 565
	-15 881	-32 101
Rörelseresultat	-18 591	-13 340
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrd företags resultat	1 585	2 550
Finansiella intäkter	417	824
Finansiella kostnader	-12	-432
Resultat från finansiella poster	405	392
Resultat före skatt	-16 601	-10 398
Skatt på årets resultat	139	-1 566
Periodens resultat	-16 462	-11 964

Koncernens balansräkning

Tkr	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	55 602	57 238
Pågående nyanläggningar	61 701	29 251
Inventarier	2 587	3 129
Summa materiella anläggningstillgångar	119 890	89 618
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Uppskjuten skattefordran	5 073	4 937
Andel i intresseföretag	2 826	7 751
Andelar i bostadsrättsföreningar	8 750	9 830
Andra långfristiga fordringar	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar	16 649	22 518
Summa anläggningstillgångar	136 539	112 136
Omsättningstillgångar		
Kund- och hyresfordringar	1 982	3 028
Övriga kortfristiga fordringar	8 472	32 055
Förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	354	341
Summa kortfristiga fordringar	10 808	35 424
Kortfristiga placeringar		
Likvida medel	89 335	237 140
Summa omsättningstillgångar	100 143	272 564
SUMMA TILLGÅNGAR	236 682	384 700
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	10 000	10 000
Bundna reserver	2 090	2 090
Summa bundet eget kapital	12 090	12 090
<i>Fritt eget kapital</i>		
Fria reserver	226 012	358 047
Kapitalandelsfond	2 776	7 692
Periodens resultat	-16 462	-11 964
Summa fritt eget kapital	212 326	353 775
Summa eget kapital	224 416	365 865
Avsättningar		
Uppskjuten skatteskuld	354	370
Övriga avsättningar	0	3 760
Kortfristiga skulder		
Förskott från kunder	0	0
Leverantörsskulder	4 643	3 481
Övriga skulder	5 603	8 099
Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	1 666	3 125
Summa kortfristiga skulder	11 912	14 705
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	236 682	384 700

Koncernens kassaflödesanalys

Tkr	Jan–dec 2020	Jan–dec 2019
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat före skatt	-16 601	-10 398
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-3 186	-4 983
Betald inkomstskatt		0
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	24 616	13 872
Ökning/minskning kortfristiga rörelseskulder	-2 794	-63 012
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 035	-64 521
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-32450	-45 342
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	30	48 328
Utdelning från intressebolag	6 500	4 500
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	46 375
Investering i finansiella anläggningstillgångar	0	-3 506
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	1 080	15 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-24 840	65 355
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Utbetald utdelning	-125 000	0
Amortering	0	-9 324
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-125 000	-9 324
Periodens kassaflöde	-147 805	-8 490
Likvida medel vid periodens början	237 140	245 630
Likvida medel vid periodens slut	89 335	237 140

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Tkr	Jan–dec 2020	Jan–dec 2019
Fakturerade tjänster	0	22
Nettoomsättning	0	22
Administrationskostnader	-6 393	-14 566
Summa rörelsens kostnader	-6 393	-14 566
Rörelseresultat	-6 393	-14 544
Finansnetto	5 781	120 433
Resultat efter finansiella poster	-612	105 889
Bokslutsdispositioner	-9 148	-4 809
Skatt	136	-1 563
Periodens resultat	-9 624	99 517

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Tkr	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	0	0
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernbolag	295 430	294 080
Uppskjuten skattefordringar	5 073	4 937
Andra långfristiga fordringar	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar	300 503	299 017
Summa anläggningstillgångar	300 503	299 017
Omsättningstillgångar		
Övriga kortfristiga fordringar	107 405	22 709
Summa kortfristiga fordringar	107 405	22 709
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Likvida medel	39 300	237 140
Summa omsättningstillgångar	146 705	259 849
SUMMA TILLGÅNGAR	447 208	558 866
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	10 000	10 000
Bundna reserver	2 090	2 090
Summa bundet eget kapital	12 090	12 090
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserad vinst	201 916	227 399
Periodens resultat	-9 624	99 517
Summa fritt eget kapital	192 292	326 916
Summa eget kapital	204 382	339 006
Kortfristiga skulder		
Skulder till dotterbolag	240 474	215 075
Övriga skulder	2 352	4 785
Summa kortfristiga skulder	242 826	219 860
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	447 208	558 866

Definitioner

BOA

Bostadsarea; bruksarea för boutrymmen.

BTA

Bruttoarea; summan av arean i samtliga våningsplan, mätt vid omslutande ytterväggars utsidor.

Direktavkastning

Driftnetto fastigheter dividerat med anläggningstillgångarnas genomsnittliga bokförda värde.

Driftnetto fastigheter

Nettoomsättning minus fastighetskostnader (för de fastighetsägande bolagen).

Förvaltningsfastighet

Fastighet som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring.

Justerat eget kapital

Eget kapital inklusive obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt 21,4 procent.

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Här redovisas påverkan av företagets huvudsakliga verksamhet. Beloppet beräknas som resultat efter finansiella poster med återläggning av värdeförändringar enligt IFRS och andra ej likviditetspåverkande poster, betald inkomstskatt samt förändring av företagets rörelsekapital.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Här redovisas de åtgärder som medfört förändringar i storleken och sammansättningen av företagets upplåning och eget kapital.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Här redovisas förvärv och avyttring av anläggningstillgångar och sådana placeringar som inte inryms i Kassa och bank.

LOA

Lokalarea.

Marknadsvärde

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

Nyuthyrning

Som nyuthyrning räknas ett nytteknat hyresavtal med en hyresgäst för en ny lokal/bostad. Vid omteckning av avtal räknas endast eventuell utökad area som nyuthyrning.

Räntabilitet på eget kapital

Årets resultat i förhållande till genomsnittligt justerat eget kapital.

Räntabilitet på sysselsatt kapital

Resultat före skatt som justerats genom återföring av de finansiella kostnaderna i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital.

Räntetäckningsgrad

Resultat före skatt som justerats genom återföring av realiserade värdeförändringar fastigheter, realiserade värdeförändringar fastigheter, resultat från andelar i joint ventures samt de finansiella kostnaderna och därefter satt i relation till de finansiella kostnaderna.

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Sysselsatt kapital

Balansomslutningen minskad med icke räntebärande skulder, inklusive latent skatt. Genomsnittligt sysselsatt kapital beräknas som ingående plus utgående sysselsatt kapital dividerat med två.

Uthyrningsgrad

Kontrakterad lokalarea dividerat med total uthyrningsbar lokalarea.

Vinstmarginal

Årets resultat dividerat med nettoomsättningen.

Vinst per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal aktier under året.

Överskottsgrad

Driftnetto fastigheter i procent av hyresintäkterna.

Redovisningsprinciper

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

Denna bokslutskommuniké har ej varit föremål för revisorernas granskning.

Årsstämma 2021 kommer att hållas i Stockholm den 28 april kl 10.30 i World Trade Center.

Årsredovisning och hållbarhetsredovisning 2020 publiceras den 30 mars.

Delårsrapport januari–mars 2021 publiceras den 30 april.

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

Örebro den 15 februari 2020

Vasallen AB (publ)

Styrelsen



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