

Delårsrapport

Januari–september 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 året har genomförts i huvudsak tre större projekt, infrastrukturarbeten etapp 2, bostäder i före detta markententeriet samt ombyggnad av före detta brandstationen till gymlokal.

Den totala lokalarean uppgår till cirka 10 000 (23 000) kvadratmeter varav cirka 1 000 kvadratmeter utgörs av omställningsytor dvs byggnader som genomgår omfattande ombyggnad till annan användning än den tidigare.

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

Byggandet av bostäder pågår nu i det före detta markententeriet, 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 sommaren 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 några få osålda lägenheter från tidigare projekt i Strängnäs vilka nu bjuds ut till försäljning via mäklare. Marknaden för bostadsrätter i Strängnäs är betydligt trögare än tidigare och försäljningsprocessen går långsamt, intressenter saknas inte men beslutet till köp tar betydligt längre tid än tidigare.

På Rindö har däremot samtliga lägenheter och radhus sålts varav några med tillträde under årets sista kvartal. Även lägenheterna i samarbetsprojektet med Brabo är sålda varav en med tillträde senast i januari nästa år.

Koncernens resultat och ställning

Hyresintäkterna har nu minskat till 5 455 (5 883) Tkr medan rörelseresultatet blev 4 753 (98 890) Tkr.

Hyresintäkterna fortsätter att minska som en följd av försäljningarna som genomförs och de huvudsakliga intäkterna kommer från försäljning av byggnader och mark.

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. En mindre fastighet samt fyra lägenheter såldes också under perioden. Den totala intäkten för fastighets- och lägenhetsförsäljningarna uppgick till 56 673 Tkr. De sålda lägenheterna som Vasallen förvärvat i enlighet med garantiåtagandena mot bostadsrättsföreningarna har sålts till anskaffningsvärdet eller strax därunder.

Vasallens fastighetsbestånd har internvärderats till 143 (272) Mkr varav övervägande delen är värderat i enlighet med tecknade försäljningsavtal.

Resultatet efter skatt uppgick till 2 422 (86 824) Tkr. Koncernens likvida medel uppgick till 225 662 (167 621) Tkr. Av den totala kreditramen om 50 Mkr (50) Mkr var 0 (0) Mkr utnyttjad.

Utvecklingsportfölj

I Vasallens fastighetsbestånd finns nu endast en byggnad, på Rindö, där det pågår omfattande anpassning till ny användning. Byggnaden, det före detta marketenteriet, ska bli tio moderna lägenheter i varierande storlek. Byggnadsarean uppgår totalt till cirka 1 000 kvadratmeter BOA.

I stort sett all den utvecklingsbara marken är nu såld med tillträde under 2019 och 2020.

Investeringar

Kvartalets investeringar i byggnader och anläggningar uppgick till 31 686 (182 209) 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.

Medarbetare

Den 30 september var 1 (7) personer anställda i Vasallen varav 0 (3) kvinnor och 1 (4) män. Den 16 oktober, efter rapportperiodens utgång anställdes en ny medarbetare för att bistå med administrationen under utvecklingskedet.

Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Moderbolag

Moderbolagets omsättning uppgick till 0 (513) Tkr. Administrationskostnaderna, till övervägande delen personalkostnader, uppgick till 11 253 (8 099) Tkr. Kostnadsökningen jämfört med samma period föregående år beror på att uppsägningslöner för personal som sagts upp under året kostnadsförts i sin helhet. Moderbolagets likvida medel uppgick till 225 657 (162 966) Mkr. Nettoskuld till externa kreditgivare uppgick till 0 (0) Tkr.

Koncernens resultaträkning

Tkr	Jan-sept 2019	Jan-sept 2018
Hysesintäkter	5 455	5 883
Övriga intäkter	136	42
Nettoomsättning	5 591	5 925
Realiserat resultat projektutveckling	22 959	128 044
Fastighetskostnader	-10 803	-17 016
Avskrivningar	-1 741	-9 964
Försäljnings- och administrationskostnader	-11 253	-8 099
	-23 797	-35 079
Rörelseresultat	4 753	98 890
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrd företags resultat	-2	-79
Finansiella intäkter	731	693
Finansiella kostnader	-1 186	-780
Resultat efter finansiella poster	-455	-87
Resultat före skatt	4 296	98 724
Skatt på årets resultat	-1 874	-11 900
Periodens resultat	2 422	86 824

Koncernens balansräkning

Tkr	2019-09-30	2018-09-30
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	83 610	103 290
Pågående nyanläggningar	27 120	83 849
Inventarier	2 769	3 659
Summa materiella anläggningstillgångar	113 499	190 798
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Uppskjuten skattefordran	4 626	13 400
Andel i intresseföretag	9 751	10 100
Andelar i bostadsrättsföreningar	16 038	26 019
Andra långfristiga fordringar	15 000	33 250
Summa finansiella anläggningstillgångar	45 415	82 769
Summa anläggningstillgångar	158 914	273 567
Omsättningstillgångar		
Kund- och hyresfordringar	3 530	3 334
Övriga kortfristiga fordringar	17 453	14 373
Förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	361	1 548
Summa kortfristiga fordringar	21 344	19 255
Kortfristiga placeringar		
Likvida medel	225 662	167 621
Summa omsättningstillgångar	247 006	186 876
SUMMA TILLGÅNGAR	405 920	460 443
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	10 000	10 000
Bundna reserver	2 090	3 191
Summa bundet eget kapital	12 090	13 191
<i>Fritt eget kapital</i>		
Fria reserver	355 119	274 283
Kapitalandelsfond	9 693	10 119
Periodens resultat	2 422	86 824
Summa fritt eget kapital	367 234	371 226
Summa eget kapital	379 324	384 417
Avsättningar		
Uppskjuten skatteskuld	368	310
Övriga avsättningar	3 760	0
Kortfristiga skulder		
Förskott från kunder	0	4 681
Leverantörsskulder	7 176	4 042
Övriga skulder	9 243	58 667
Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	6 049	8 326
Summa kortfristiga skulder	22 468	75 716
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	405 920	460 443

Koncernens kassaflödesanalys

Tkr	Jan-sept 2019	Jan-sept 2018
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat före skatt	4 296	98 724
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 465	-118 001
Betald inkomstskatt	0	0
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	24 122	1 099
Ökning/minskning kortfristiga rörelseskulder	-55 247	-34 499
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-23 364	-52 677
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-31 686	-182 209
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	40 248	437 044
Ökning/minskning av andra långfristiga fordringar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	8 562	254 835
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Utbetald utdelning	0	-125 000
Amortering	-5 170	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 170	-125 000
Periodens kassaflöde	-19 972	77 158
Likvida medel vid periodens början	245 634	90 463
Likvida medel vid periodens slut	225 662	167 621

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Tkr	Jan-sept 2019	Jan-sept 2018
Fakturerade tjänster	0	513
Nettoomsättning	0	513
Administrationskostnader	-11 253	-8 099
Summa rörelsens kostnader	-11 253	-8 099
Rörelseresultat	-11 253	-7 586
Finansnetto	25 948	123 657
Resultat efter finansiella poster	14 695	116 071
Bokslutsdispositioner	0	0
Skatt	-1 874	0
Periodens resultat	12 821	116 071

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Tkr	2019-09-30	2018-09-30
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	0	1
Summa materiella anläggningstillgångar	0	1
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernbolag	295 680	299 180
Uppskjuten skattefordringar	4 626	13 400
Andra långfristiga fordringar	15 000	15 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	315 306	327 580
Summa anläggningstillgångar	315 306	327 581
Omsättningstillgångar		
Övriga kortfristiga fordringar	8 140	8 859
Summa kortfristiga fordringar	8 140	8 859
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Likvida medel	225 657	162 966
Summa omsättningstillgångar	233 797	171 825
SUMMA TILLGÅNGAR	549 103	499 406
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	10 000	10 000
Bundna reserver	2 090	2 090
Summa bundet eget kapital	12 090	12 090
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst	227 399	119 230
Periodens resultat	12 821	104 171
Summa fritt eget kapital	240 220	223 401
Summa eget kapital	252 310	235 491
Kortfristiga skulder		
Skulder till dotterbolag	292 046	261 805
Övriga kortfristiga skulder	4 747	2 110
Summa kortfristiga skulder	296 793	263 915
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	549 103	499 406

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.

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 23 oktober 2019
Vasallen AB (publ)

Charlotte Axelsson
Ordförande

Agneta Kores

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 2019 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 24 oktober 2019

Ernst & Young AB

Gunilla Andersson

Auktoriserad revisor

Rapporttillfällen

Bokslutskommuniké 14 februari 2020

Årsredovisning och

hållbarhetsredovisning 2019..... mars 2020

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