

# Nackahusen Holding AB (publ) 559053-2783

## Halvårsrapport 1 januari–30 juni 2020

### Finansiell översikt

- Periodens resultat uppgick till -18,6 mkr (51,9)
- Eget kapital uppgick till 118,5 mkr (101,1)
- Likvida medel uppgick till 0,2 mkr (19,4)
- Soliditet % 19 (18)

### Nyckeltal

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>- 2020-06-30</b>	<b>- 2019-06-30</b>	<b>- 2019-12-31</b>
Nettoomsättning, tkr	1 755	43 746	7 724
Rörelseresultat, tkr	-1 514	38 849	-2 532
Periodens resultat, tkr	-18 590	109 717	51 956
Balansomslutning, tkr	638 564	764 917	573 384
Soliditet,%	18,56	19,31	17,63

### Övrig information

Aktierna i fastighetsbolagen som Nackahusen Holding AB (publ) tillträdde den 15 februari 2017 omfattar fem delområden för bostadsutveckling i Nacka Strand där vart och ett av fastighetsbolagen innehar ett delområde var. Dessa innefattar delområde 5, 6, 8, 9 och 11.

Halvårsrapporten för Nackahusen Holding AB (publ) har inte varit föremål för revisorernas granskning.

### **Förvaltning**

Oscar Properties koncernbolag för fastighetsförvaltning ansvarar för den löpande förvaltningen fram till byggstart. Detta innefattar teknisk förvaltning och kontakt med hyresgästen, uthyrning samt ekonomisk uppföljning. Förvaltningsavdelningen ansvarar och genomför avflyttningsprocessen för samtliga hyresgäster i samband med att byggnationsarbetet påbörjas.

### **Projektutveckling**

Projektledning erhålls från Oscar Properties koncernen som leder projektet från tillträdet av fastigheten till och med sista inflyttning. Detta innefattar samarbetet med kommunen gällande planprocessen och gestaltning av området, utformning av produkten tillsammans med Oscar Properties avdelningar för design, marknadsföring och sälj.

### **Finansiering och marknadsnotering**

Fastighetsbolagen förvärvades för en total köpeskilling inklusive förvärvskostnader om 560 533 tkr. Köpet har finansierats genom upptagande av ett obligationslån om 500 000 tkr. Obligationslånet marknadsnoterades på Nasdaq Stockholm i januari 2018 och löper med en ränta om STIBOR 3M plus 600 baspunkter. Resterande del finansieras av Oscar Properties Invest AB. En extra amortering om 140 000 tkr, vilket omfattar 28% av lånet, är per 2019-08-13 återbetalat till obligationsinnehavarna. Lånet förfaller under augusti 2020. Obligationslånet förväntas kunna förlängas alternativt lösas genom att inbringa likviditet genom försäljning av delar eller hela den projektportfölj som koncernen innehar alternativt att tillskott erhålls från extern part. För att kunna genomföra dessa försäljningar, eventuella förlängningar eller refinansieringslösningar av obligationslånet samt få till stånd en överenskommelse där tillskott erhålls från extern part krävs att bolaget och motparter kommer överens om villkoren och att avtal träffas. Skulle de åtgärder som beskrivs inte falla väl ut och inte kunna genomföras kan det innebära att det föreligger en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Styrelsens bedömning är att det är sannolikt att dessa åtgärder kommer att kunna genomföras och att fortsatt likviditet kan erhållas. Företagets finansiella rapporter har upprättats enligt antagande om fortsatt drift.

### **Ställda säkerheter och borgensåtaganden**

Som säkerhet har Oscar Properties Holding AB (publ) ställt ut borgen för obligationen. Vidare är samtliga aktier i Nacka 5 AB, Nacka 6 AB, Nacka 8 AB, Nacka 9 AB, samt Nacka 11 AB pantsatta som säkerhet.

### **Information om publicering av finansiella rapporter**

Nackahusen Holding AB har för avsikt att publicera nästa halvårsrapport den 19 februari 2021.

Nackahusen Holding AB (publ)

559053-2783

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

	2020-01-01	2019-01-01	2019-01-01
Belopp i tusen kronor (tkr)	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	1 671	5 894	7 387
Övriga rörelseintäkter	84	37 852	337
<b>Nettoomsättning</b>	<b>1 755</b>	<b>43 746</b>	<b>7 724</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	-2 471	-2 931	-5 359
Övriga externa kostnader	-563	-2 182	-4 170
Övriga rörelsekostnader	-235	216	-727
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-3 269</b>	<b>-4 897</b>	<b>-10 256</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 514</b>	<b>38 849</b>	<b>-2 532</b>
Resultat av projektfastighetsförsäljning	–	–	132 420
Nedskrivning av omsättningstillgångar	-4 875	–	–
Finansiella intäkter	1 964	94 916	1 606
Finansiella kostnader	-14 165	-24 048	-38 758
<b>Resultat från finansiella poster</b>	<b>-17 076</b>	<b>70 868</b>	<b>95 268</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>-40 776</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-18 590</b>	<b>109 717</b>	<b>51 960</b>
Inkomstskatt	–	–	-4
Uppskjuten skatt	–	–	–
<b>Periodens resultat</b>	<b>-18 590</b>	<b>109 717</b>	<b>51 956</b>

Nackahusen Holding AB (publ)

559053-2783

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tusen kronor (tkr)	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Övriga finansiella anläggningstillgångar	–	–	–
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Projektfastigheter	469 005	466 344	467 802
Kundfordringar	398	3 292	56
Skattefordringar	1 397	2	328
Övriga kortfristiga fordringar	167 526	76 273	85 789
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30	–	–
Likvida medel	208	219 006	19 409
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>638 564</b>	<b>764 917</b>	<b>573 384</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>638 564</b>	<b>764 917</b>	<b>573 384</b>

Belopp i tusen kronor (tkr)	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
<b>Eget kapital</b>	<b>118 520</b>	<b>147 671</b>	<b>101 110</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Obligationslån	–	495 195	–
Övriga räntebärande långfristiga skulder	111 304	107 175	108 970
Uppskjutna skatteskulder	343	343	343
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>111 647</b>	<b>602 713</b>	<b>109 313</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Obligationslån	359 314	–	357 254
Leverantörsskulder	2 497	1 689	1 982
Aktuella skatteskulder	–	868	–
Övriga kortfristiga skulder	41 750	17	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 836	11 959	3 725
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>408 397</b>	<b>14 533</b>	<b>362 961</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>638 564</b>	<b>764 917</b>	<b>573 384</b>

**Nackahusen Holding AB (publ)**  
**559053-2783**

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

<b>Belopp i tusen kronor (tkr)</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Övrigt tillskjutet kapital</b>	<b>Upparbetat resultat inkl. årest resultat</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående balans per 2019-01-01</b>	<b>500</b>	<b>65 400</b>	<b>-55 896</b>	<b>10 004</b>
<i>Totalresultat</i>				
Årets resultat	-	-	51 956	51 956
Övrig totalresultat	-	-	-	-
<b>Summa Totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>51 956</b>	<b>51 956</b>
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Aktieägartillskott	-	39 150	-	<b>39 150</b>
<b>Summa Transaktioner med aktieägare</b>		<b>39 150</b>		<b>39 150</b>
<b>Utgående balans per 2019-12-31</b>	<b>500</b>	<b>104 550</b>	<b>-3 940</b>	<b>101 110</b>
<b>Ingående balans per 2020-01-01</b>	<b>500</b>	<b>104 550</b>	<b>-3 940</b>	<b>101 110</b>
<i>Totalresultat</i>				
Årets resultat	-	-	-18 590	-18 590
Övrig totalresultat	-	-	-	-
<b>Summa Totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-18 590</b>	<b>-18 590</b>
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Aktieägartillskott	-	36 000	-	<b>36 000</b>
<b>Summa Transaktioner med aktieägare</b>		<b>36 000</b>		<b>36 000</b>
<b>Utgående balans per 2020-06-30</b>	<b>500</b>	<b>140 550</b>	<b>-22 530</b>	<b>118 520</b>

**Klassificering av eget kapital**

**Aktiekapital**

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antal aktier uppgår till 5 000 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

**Övrigt tillskjutet kapital**

Består av kapital tillskjutet av aktieägarna utöver aktiekapitalet. Villkorad återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgår till 0.

**Balanserat resultat**

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genereras i bolaget.

**Eget kapital**

Det finns inget innehav med bestämmande inflytande. Hela det egna kapitalet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

# Nackahusen Holding AB (publ)

559053-2783

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

	2020-01-01	2019-01-01	2019-01-01
Belopp i tusen kronor (tkr)	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	-1 514	–	-2 532
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet <sup>1)</sup>			
- Övriga poster ej kassapåverkande	-4 875	–	–
Erhållen ränta	–	–	1 606
Betald ränta	-10 943	-15 103	-38 758
Betald skatt	–	–	–
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-17 332</b>	<b>-15 103</b>	<b>-39 684</b>
Förändring av projektfastigheter	-1 203	62 300	203 691
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-83 178	4 972	-50 898
Ökning/minskning leverantörsskulder	515	842	1 135
Ökning/minskning övriga långfristiga skulder	2 334	–	–
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	77 603	-5 650	37 404
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-21 261</b>	<b>47 361</b>	<b>151 648</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Försäljning av aktier i koncernföretag	–	123 219	–
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>–</b>	<b>123 219</b>	<b>–</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån	–	–	-140 000
Upptagna lån	2 060	7 886	6 070
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2 060</b>	<b>7 886</b>	<b>-133 930</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-19 201</b>	<b>178 466</b>	<b>17 718</b>
Likvida medel vid periodens början	19 409	1 691	1 691
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>208</b>	<b>180 157</b>	<b>19 409</b>

Nackahusen Holding AB (publ)

559053-2783

**MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING**

	2020-01-01	2019-01-01	2019-01-01
Belopp i tusen kronor (tkr)	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>	–	–	–
<b>Nettoomsättning</b>	–	–	–
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	-8	-463	-2 399
Övriga rörelsekostnader	–	–	–
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-8</b>	<b>-463</b>	<b>-2 399</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-8</b>	<b>-463</b>	<b>-2 399</b>
Finansiella intäkter	3 137	1 868	4 725
Finansiella kostnader	-16 843	-25 896	-43 265
<b>Resultat från finansiella poster</b>	<b>-13 706</b>	<b>-24 028</b>	<b>-38 540</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-13 714</b>	<b>-24 491</b>	<b>-40 939</b>
Bokslutsdispositioner	–	–	0
<b>Periodens resultat</b>	<b>-13 714</b>	<b>-24 491</b>	<b>-40 939</b>

# Nackahusen Holding AB (publ)

559053-2783

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

<b>Belopp i tusen kronor (tkr)</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Andelar i koncernföretag	397 108	366 908	367 108
Fordringar hos koncernföretag	119 105	194 675	117 932
Övriga långfristiga fordringar	–	–	–
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>516 213</b>	<b>561 583</b>	<b>485 040</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	167 002	70 890	123 029
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	–	–	–
Likvida medel	36	10	17 178
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>167 038</b>	<b>70 900</b>	<b>140 207</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>683 251</b>	<b>632 484</b>	<b>625 247</b>
<b>Belopp i tusen kronor (tkr)</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>22 839</b>	<b>5 800</b>	<b>552</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Obligationslån	–	495 195	–
Övriga räntebärande långfristiga skulder	111 304	107 174	108 970
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>111 304</b>	<b>602 369</b>	<b>108 970</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Obligationslån	359 314	–	357 254
Skulder till koncernföretag	187 084	12 979	155 547
Leverantörsskulder	–	335	25
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 710	11 000	2 899
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>549 108</b>	<b>24 315</b>	<b>515 725</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>683 251</b>	<b>632 484</b>	<b>625 247</b>



## Nackahusen Holding AB (publ)

559053-2783

### MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

<b>Belopp i tusen kronor (tkr)</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Övrigt tillskjutet kapital</b>	<b>Upparbetat resultat inkl. årets resultat</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående balans per 2019-01-01</b>	<b>500</b>	<b>65 400</b>	<b>-63 560</b>	<b>2 340</b>
<i>Totalresultat</i>				
Årets resultat			-40 939	-40 939
Övrig totalresultat	-	-	-	-
<b>Summa Totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-40 939</b>	<b>-40 939</b>
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Aktieägartillskott	-	39 150	-	<b>39 150</b>
<b>Summa Transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>39 150</b>	<b>-</b>	<b>39 150</b>
<b>Utgående balans per 2019-12-31</b>	<b>500</b>	<b>104 550</b>	<b>-104 499</b>	<b>552</b>
<b>Ingående balans per 2020-01-01</b>	<b>500</b>	<b>104 550</b>	<b>-104 499</b>	<b>552</b>
<i>Totalresultat</i>				
Årets resultat			-13 714	-13 714
Övrig totalresultat	-	-	-	-
<b>Summa Totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-13 714</b>	<b>-13 714</b>
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Aktieägartillskott	-	36 000	-	<b>36 000</b>
<b>Summa Transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>36 000</b>	<b>-</b>	<b>36 000</b>
<b>Utgående balans per 2020-06-30</b>	<b>500</b>	<b>140 550</b>	<b>-118 214</b>	<b>22 839</b>

#### Klassificering av eget kapital

##### Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antal aktier uppgår till 5 000 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

##### Övrigt tillskjutet kapital

Består av kapital tillskjutet av aktieägarna utöver aktiekapitalet. Villkorad återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgår till 0.

##### Balanserat resultat inklusive årets resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genereras i bolaget.

# Nackahusen Holding AB (publ)

559053-2783

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

	2020-01-01	2019-01-01	2019-01-01
Belopp i tusen kronor (tkr)	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	-8	-463	-2 399
Erhållen ränta	-	-	7 060
Betald ränta	-10 943	-15 083	-35 270
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-10 951</b>	<b>-15 546</b>	<b>-30 609</b>
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	-7 972	13 264	-27 977
Ökning/minskning långfristiga fordringar	-31 173	-	-
Ökning/minskning kortfristiga skulder	30 620	-3 790	147 313
Ökning/minskning långfristiga skulder	2 334	-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-17 142</b>	<b>-6 072</b>	<b>88 727</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Återbetalningar av lämnade lån	-	-	60 763
Förändring finansiella anläggningstillgångar	-	-	1 606
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>62 369</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån	-	-	-140 000
Upptagna lån	-	6 070	6 070
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>6 070</b>	<b>-133 930</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-17 142</b>	<b>-2</b>	<b>17 166</b>
Likvida medel vid periodens början	17 178	12	12
Kursdifferens i likvida medel	-	-	-
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>36</b>	<b>10</b>	<b>17 178</b>

Stockholm den 17 juli 2020

Per-Axel Sundström, VD

Nackahusen Holding AB (publ)