

Nackahusen Holding AB (publ) 559053-2783

Helårsrapport 1 januari–31 december 2019

Ledningsrapport

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. Under perioden har ny VD tillträtt i Nackahusen Holding AB. Ola Nilsson ersätts av Jarl Rudin som i sin tur är ersatt av Per-Axel Sundström. Krister Karjalainen har under perioden tillträtt som styrelseledamot.

Delområde 5

Ett av våra mest sjö nära lägen i Nacka strand är delområde 5, beläget på den västra kajen. Fastigheten Nacka Sicklaön 13:87 samt del av fastigheten Nacka Sicklaön 13:135, förutom de befintliga hamn- och sjöbodarna, avyttrades den 25 juni 2019. Beräknad byggstart hösten 2021.

Delområde 6

Beläget på en kraftig bergssluttning med utsikt över Stockholm inlopp åt ena sidan och den vackra skogen åt den andra, planeras det att byggas ca 90 lägenheter med beräknad byggstart hösten 2021.

Delområde 8

En av våra mindre fastigheter i Nacka Strand, där vi avser att bygga ca 72 lägenheter, med tillköpt mark av Nacka kommun och närliggande parkeringssamfällighet. Planerad byggstart 2028.

Delområde 9

Idag är en förskola belägen på marken vilken hyrs ut till Pysslingen. Vi eftersträvar ett bättre resursutnyttjande med hänsyn till det centrala läget. Det nya förslaget inrymmer en ny förskola med tillhörande gård, och ca 80 lägenheter samt en ny utsiktsplats för allmänheten, planerad byggstart 2022.

Delområde 11

Det sista delområdet ligger ovan tunnelmynningen till Nacka Strand, beläget på en höjd. Idag är marken delvis bevuxen med vegetation och delvis utgörs området av en hårdgjord parkeringsyta. Vi planerar bygga ca 110 lägenheter och kommersiella lokaler. Planerad byggstart 2028.

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. Lånet förfaller under augusti 2020 och löper med en ränta om STIBOR 3M plus 600 baspunkter. Obligationslånet marknadsnoterades på Nasdaq Stockholm i januari 2018. 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.

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.

Nackahusen koncernen
2019-01-01 - 2019-12-31

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

	2019-01-01	2018-01-01
Belopp i tusen kronor (tkr)	2019-12-31	2018-12-31
Rörelsens intäkter		
Hysesintäkter	7 387	13 192
Övriga rörelseintäkter	37 852	191
Nettoomsättning	45 239	13 383
Rörelsens kostnader		
Fastighetskostnader	-5 359	-4 412
Övriga externa kostnader	-4 170	-1 424
Övriga rörelsekostnader	-727	-1 184
Summa rörelsens kostnader	-10 256	-7 020
Rörelseresultat	34 983	6 363
Finansiella intäkter	96 511	-
Finansiella kostnader	-38 758	-36 096
Resultat från finansiella poster	57 753	-36 096
Resultat före skatt	92 736	-29 733
Inkomstskatt	-4	2
Uppskjuten skatt	-	-124
Periodens resultat	92 732	-29 855

Nackahusen koncernen
2019-01-01 - 2019-12-31

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tusen kronor (tkr)	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR		
Omsättningstillgångar		
Projektfastigheter	467 802	555 079
Kundfordringar	56	2 123
Skattefordringar	4	–
Övriga kortfristiga fordringar	126 825	54 466
Likvida medel	19 409	1 691
Summa omsättningstillgångar	614 097	613 359
SUMMA TILLGÅNGAR	614 097	613 359

Belopp i tusen kronor (tkr)	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital	141 886	10 004
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Obligationslån	–	493 073
Övriga räntebärande långfristiga skulder	108 970	99 351
Uppskjutna skatteskulder	343	343
Summa långfristiga skulder	109 313	592 767
Kortfristiga skulder		
Obligationslån	357 254	–
Leverantörsskulder	1 982	847
Aktuella skatteskulder	-64	2 144
Övriga kortfristiga skulder	0	478
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 724	7 119
Summa kortfristiga skulder	362 897	10 588
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	614 097	613 359

Nackahusen Holding AB

2019-01-01 - 2019-12-31

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tusen kronor (tkr)	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	34 983	6 363
Betald ränta	-28 311	-30 499
Betald skatt	0	-790
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	6 672	-24 926
Förändring av projektfastigheter	62 341	-
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	24 014	11 146
Ökning/minskning leverantörsskulder	1 136	-
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	-15 534	1 409
Kassaflöde från den löpande verksamheten	78 629	-12 371
Investeringsverksamheten		
Försäljning av aktier i koncernföretag	120 019	-
Lämnat lån	-47 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	73 019	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	6 070	10 719
Amortering	-140 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-133 930	10 719
Periodens kassaflöde	17 718	-1 652
Likvida medel vid periodens början	1 691	3 343
Likvida medel vid periodens slut	19 409	1 691

Nackahusen Holding AB
2019-01-01 – 2019-12-31

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	2019-01-01	2018-01-01
Belopp i tusen kronor (tkr)	2019-12-31	2018-12-31
Rörelsens intäkter		-
Nettoomsättning		-
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader	-2 399	-1 105
Övriga rörelsekostnader	-	-
Summa rörelsens kostnader	-2 399	-1 105
Rörelseresultat	-2 399	-1 105
Finansiella intäkter	4 725	3 757
Finansiella kostnader	-43 265	-37 973
Resultat från finansiella poster	-38 540	-34 216
Resultat före skatt	-40 939	-35 321
Bokslutsdispositioner	40 775	1 806
Periodens resultat	-163	-33 515

Nackahusen Holding AB

2019-01-01 – 2019-12-31

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

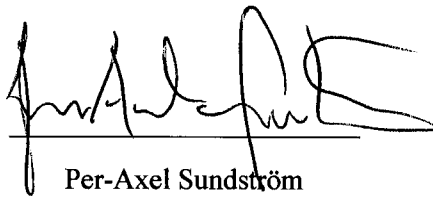
Belopp i tusen kronor (tkr)	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR		
Andelar i koncernföretag	367 108	366 858
Fordringar hos koncernföretag	117 932	192 807
Övriga långfristiga fordringar	–	–
Summa anläggningstillgångar	485 040	559 665
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos koncernföretag	123 378	56 246
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	–	8
Likvida medel	17 178	12
Summa omsättningstillgångar	140 556	56 266
SUMMA TILLGÅNGAR	625 597	615 931
SKULDER OCH EGET KAPITAL		
Belopp i tusen kronor (tkr)	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital	41 328	2 340
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Obligationslån	–	493 136
Övriga räntebärande långfristiga skulder	108 970	99 351
Summa långfristiga skulder	108 970	592 487
Kortfristiga skulder		
Obligationslån	357 254	–
Skulder till koncernföretag	115 120	17 076
Leverantörsskulder	25	28
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 899	4 000
Summa kortfristiga skulder	475 299	21 104
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	625 597	615 931

Nackahusen Holding AB
2019-01-01 – 2019-12-31

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tusen kronor (tkr)	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 399	-1 105
Erhållen ränta	7 060	–
Betald ränta	-28 270	-30 479
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-23 609	-31 584
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	31 052	11 191
Ökning/minskning kortfristiga skulder	92 890	8 437
Kassaflöde från den löpande verksamheten	100 333	-11 956
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Återbetalning av lämnade lån	60 763	–
Lämnat lån	-47 000	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	13 763	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-140 000	–
Upptagna lån	43 070	10 719
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-96 930	10 719
Periodens kassaflöde	17 166	-1 237
Likvida medel vid periodens början	12	1 249
Likvida medel vid periodens slut	17 178	12

Helårsrapporten har inte varit föremål för revisorernas granskning.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Per-Axel Sundström', written over a horizontal line.

Per-Axel Sundström

VD, Nackahusen Holding AB (publ)