

# Nackahusen Holding AB (publ) 559053-2783

## Delårsrapport 1 januari–30 juni 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. Jarl Rudin ersätter Ola Nilsson. Krister Karjalainen har under perioden tillträtt som styrelseledamot.

#### Delområde 5

Ett av våra mest sjönära lägen i Nacka strand är delområde 5, beläget på den västra kajen. Fastigheten Nacka-Sicklaön 13:135, förutom de befintliga hamn- och sjöbodarna, avyttrades den 25 juni 2019.

#### Delområde 6

Beläget på en kraftig bergsslutning 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 2020.

#### 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 Q4 2021.

#### 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 Q2 2020.

#### 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. Delområdet är det sista att byggstartas, Q4 2021.

#### 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.

# Nackahusen koncernen

## 2019-01-01 - 2019-06-30

### KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tusen kronor (tkr)	2019-01-01	2018-01-01	2018-01-01
	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	5 894	6 729	13 192
Övriga rörelseintäkter	37 852	221	191
<b>Nettoomsättning</b>	<b>43 746</b>	<b>6 950</b>	<b>13 383</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	-2 931	-1 633	-4 412
Övriga externa kostnader	-2 182	-1 811	-1 424
Övriga rörelsekostnader	216	–	-1 184
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-4 897</b>	<b>-3 444</b>	<b>-7 020</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>38 849</b>	<b>3 506</b>	<b>6 363</b>
Finansiella intäkter	94 916	–	–
Finansiella kostnader	-24 048	-18 876	-36 096
<b>Resultat från finansiella poster</b>	<b>70 868</b>	<b>-18 876</b>	<b>-36 096</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>109 717</b>	<b>-15 370</b>	<b>-29 733</b>
Inkomstskatt	–	–	2
Uppskjuten skatt	–	-128	-124
<b>Periodens resultat</b>	<b>109 717</b>	<b>-15 498</b>	<b>-29 855</b>

# Nackahusen koncernen

## 2019-01-01 - 2019-06-30

### KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tusen kronor (tkr)	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Övriga finansiella anläggningstillgångar	–	20 000	–
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>–</b>	<b>20 000</b>	<b>–</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Projektfastigheter	466 344	560 995	555 079
Kundfordringar	3 292	2 047	2 123
Skattefordringar	2	–	–
Övriga kortfristiga fordringar	76 273	72	54 466
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	–	209	–
Likvida medel	219 006	2 090	1 691
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>764 917</b>	<b>565 413</b>	<b>613 359</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>764 917</b>	<b>585 413</b>	<b>613 359</b>
<b>Belopp i tusen kronor (tkr)</b>			
<b>2019-06-30 2018-06-30 2018-12-31</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>147 671</b>	<b>8 962</b>	<b>10 004</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Obligationslån	495 195	500 000	493 073
Övriga räntebärande långfristiga skulder	107 175	58 658	99 351
Uppskjutna skatteskulder	343	347	343
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>602 713</b>	<b>559 005</b>	<b>592 767</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	1 689	850	847
Aktuella skatteskulder	868	1 037	2 144
Övriga kortfristiga skulder	17	452	478
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 959	15 107	7 119
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>14 533</b>	<b>17 446</b>	<b>10 588</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>764 917</b>	<b>585 413</b>	<b>613 359</b>

# Nackahusen Holding AB

2019-01-01 - 2019-06-30

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tusen kronor (tkr)	2019-01-01	2018-01-01	2018-01-01
	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	38 849	3 506	6 363
Betald ränta	-15 103	-18 876	-30 499
Betald skatt	–	–	-790
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>23 746</b>	<b>-15 370</b>	<b>-24 926</b>
Förändring av projektfastigheter	62 300	-350	–
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	4 972	8	11 146
Ökning/minskning leverantörsskulder	842	–	–
Ökning/minskning övriga långfristiga skulder	–	14 384	–
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	-5 650	75	1 409
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>86 210</b>	<b>-1 253</b>	<b>-12 371</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Försäljning av aktier i koncernföretag	123 219	–	–
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>123 219</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån	7 886	–	10 719
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>7 886</b>	<b>–</b>	<b>10 719</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>217 315</b>	<b>-1 253</b>	<b>-1 652</b>
Likvida medel vid periodens början	1 691	3 343	3 343
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>219 006</b>	<b>2 090</b>	<b>1 691</b>

# Nackahusen Holding AB

## 2019-01-01 – 2019-06-30

### MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tusen kronor (tkr)	2019-01-01	2018-01-01	2018-01-01
	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>	–	–	–
<b>Nettoomsättning</b>	–	–	–
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	-463	-1 034	-1 105
Övriga rörelsekostnader	–	–	–
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-463</b>	<b>-1 034</b>	<b>-1 105</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-463</b>	<b>-1 034</b>	<b>-1 105</b>
Finansiella intäkter	1 868	1 863	3 757
Finansiella kostnader	-25 896	-18 874	-37 973
<b>Resultat från finansiella poster</b>	<b>-24 028</b>	<b>-17 011</b>	<b>-34 216</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-24 491</b>	<b>-18 045</b>	<b>-35 321</b>
Bokslutsdispositioner	–	–	1 806
<b>Periodens resultat</b>	<b>-24 491</b>	<b>-18 045</b>	<b>-33 515</b>

# Nackahusen Holding AB

## 2019-01-01 – 2019-06-30

### MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tusen kronor (tkr)	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Andelar i koncernföretag	366 908	366 858	366 858
Fordringar hos koncernföretag	194 675	190 464	192 807
Övriga långfristiga fordringar	–	20 000	–
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>561 583</b>	<b>577 323</b>	<b>559 665</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	70 890	–	56 246
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	–	39	8
Likvida medel	10	37	12
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>70 900</b>	<b>76</b>	<b>56 266</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>632 484</b>	<b>577 398</b>	<b>615 931</b>
<b>Belopp i tusen kronor (tkr)</b>			
<b>2019-06-30 2018-06-30 2018-12-31</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>5 800</b>	<b>2 411</b>	<b>2 340</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Obligationslån	495 195	500 000	493 136
Övriga räntebärande långfristiga skulder	107 174	58 721	99 351
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>602 369</b>	<b>558 721</b>	<b>592 487</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	12 979	12 292	17 076
Leverantörsskulder	335	23	28
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 000	3 951	4 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>24 315</b>	<b>16 267</b>	<b>21 104</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>632 484</b>	<b>577 398</b>	<b>615 931</b>

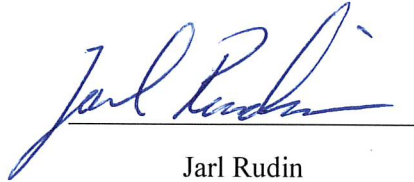
# Nackahusen Holding AB

## 2019-01-01 – 2019-06-30

### MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

	2019-01-01	2018-01-01	2018-01-01
Belopp i tusen kronor (tkr)	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	-463	-1 034	-1 105
Erhållen ränta	–	1 863	–
Betald ränta	-15 083	-18 874	-30 479
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-15 546</b>	<b>-18 045</b>	<b>-31 584</b>
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	13 264	200	11 191
Ökning/minskning långfristiga fordringar	–	-1 863	–
Ökning/minskning kortfristiga skulder	-3 790	4 049	8 437
Ökning/minskning långfristiga skulder	–	14 447	–
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-6 072</b>	<b>-1 212</b>	<b>-11 956</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån	6 070	–	10 719
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>6 070</b>	<b>–</b>	<b>10 719</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-2</b>	<b>-1 212</b>	<b>-1 237</b>
Likvida medel vid periodens början	12	1 249	1 249
Kursdifferens i likvida medel			
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>10</b>	<b>37</b>	<b>12</b>

*Delårsrapporten har inte varit föremål för revisorernas granskning.*

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Jarl Rudin", is written over a horizontal line.

Jarl Rudin

VD, Nackahusen Holding AB (publ)