

# ÅRSREDOVISNING

2017-01-01--2017-12-31

för

**Nackahusen Holding AB (publ)**

**559053-2783**

<b>Årsredovisningen omfattar:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens rapport över totalresultatet	5
Koncernens rapport över finansiell ställning	6
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	7
Koncernens rapport över kassaflöde	8
Moderbolagets resultaträkning	9
Moderbolagets balansräkning	10
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	11
Moderbolagets rapport över kassaflöden	12
Tilläggsupplysningar	13

Nackahusen Holding AB (publ)  
559053-2783

---

## ÅRSREDOVISNINGEN FÖR NACKAHUSEN HOLDING AB (PUBL)

---

Styrelsen och verkställande direktören för Nackahusen Holding AB (publ) avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2017-01-01--2017-12-31.

Nackahusen Holding AB (publ) benämns även bolaget eller moderbolaget. Nackahusen Holding AB (publ) inklusive sina helägda dotterbolag Nacka 5 AB, org nr 559006-0900, Nacka 6 AB, org nr 559006-0884, Nacka 8 AB, org nr 559006-0934, Nacka 9 AB, org nr 559006-0926 samt Nacka 11 AB, org nr 559006-0983, benämns som koncernen.

Nackahusen Holding AB (publ) förvärvade aktierna i dotterbolagen den 15 februari 2017 varpå koncernen bildades.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Verksamhetens art och inriktning

Koncernens verksamhet består i att äga, förvalta och utveckla specifika delområden i Nacka. Moderbolaget bedriver därtill koncernintern utlånings- och finansieringsverksamhet samt därmed förenlig verksamhet. Koncernen äger fem delområden i Nacka, varav tre har befintliga fastigheter med kommersiell verksamhet och övriga är förväntade byggrätter. Enligt förväntade detaljplaner beräknas drygt 40.000 kvm bostäder och kommersiella ytor kunna utvecklas totalt på delområdena.

Inget bolag inom koncernen har någon anställd personal. Administration och förvaltning har skötts av personal anställd i Oscar Properties Förvaltning AB.

#### Förvaltning

Oscar Properties-koncernen ansvarar för förvaltning av de befintliga fastigheterna fram till byggstart. Detta innefattar teknisk förvaltning och kontakt med hyresgästen, uthyrning samt ekonomisk uppföljning. Areavakansen uppgår till 21%. Ekonomisk vakans uppgår till 16% av hyresvärdet. Uthyrningsarbete pågår för de återstående vakanserna belägna i fastigheten Sicklaön 13:135 (delområde 5). Oscar Properties-koncernen 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 bland annat samarbetet med kommunen gällande planprocessen och gestaltning av området samt utformning av produkten tillsammans med Oscar Properties avdelningar för design, marknadsföring och sälj.

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

**Delområden**

**Delområde 5**

Ett av våra bästa lägen i Nacka Strand beläget på den västra kajen och utgörs idag till stor del av hårdgjorda ytor. Vi avser öka exploateringen mot angivelsen i planprogram och planerar bygga ca 160 lägenheter samt kommersiella lokaler. Beräknad byggstart Q2 2020 av kajarbeten. De befintliga hamnbodarna hyrs ut idag, med undantag för en som är vakant, bodarna kommer rivas innan byggstart till förmån för bostadshusen som ska byggas.

**Delområde 6**

Beläget på en kraftig bergssluttning med utsikt över Stockholms inlopp, målet är ett "litet fotavtryck" för att bevara så mycket av naturmarken det går. Vi planerar bygga ca 90 lägenheter med planerad byggstart Q2 2020.

**Delområde 8**

En av våra mindre fastigheter i Nacka Strand, där vi avser att bygga ca 10 lägenheter, med tillköpt mark av Nacka kommun och närliggande parkeringssamfällighet. Planerad byggstart Q3 2021.

**Delområde 9**

Idag är en förskola belägen på marken vilken hyrs ut till Pysslingen. Vi eftersträvar bättre resursutnyttjande med hänsyn till det centrala läget. Det nya förslaget inrymmer en ny förskola med tillhörande gård. Vi planerar bygga ca 70 lägenheter och en ny utsiktsplats för allmänheten, planerad byggstart Q1 2021.

**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, Q1 2022.

Förening av lägenheter mellan de olika områden kan under projektperioden komma att förändras.

**Projektuppdatering och prognostiserade tider**

- Q1, 2017 Tillträde samtliga fastigheter
- Q1, 2020 Detaljplan delområde 5 och 6 beräknas vinna laga kraft
- Q1, 2020 Säljstart för första delområdet
- Q1, 2022 Säljstart för sista delområdet
- Q2, 2022 Första inflyttning

**Finansiering och marknadsnotering**

Fastighetsbolagen förvärvades för en total köpeskilling inklusive förvärvskostnader om Tkr 560 533. Köpet har finansierats genom upptagande av ett obligationslån om Tkr 500 000. Lånet förfaller under augusti 2020 och löper med en ränta om STIBOR 3M plus 600 baspunkter. Obligationslånet planeras att marknadsnoteras på Nasdaq Stockholm under februari 2018. Resterande del finansieras av Oscar Properties Invest AB.

**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 tills dess att obligationen är löst.

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

#### Ägarförhållanden

Nackahusen Holding AB är ett helägt dotterboag till Oscar Properties Invest AB (publ), org nr 556702-1612, som har sitt säte i Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter räkenskapsårets slut

Nackahusen holding AB förvärvade under året koncernens tillgångar och fastighetsbolagen Nacka 5 AB, Nacka 6 AB, Nacka 8 AB, Nacka 9 AB och Nacka 11 AB från Carlyle Group. Aktierna i fastighetsbolagen tillträdde den 15 februari 2017 och 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.

#### Flerårsöversikt

Koncernen	2017	
Nettoomsättning	11 674	
Rörelseresultat	8 363	
Resultat efter finansiella poster	-24 523	
Eget kapital	4 459	
Balansomslutning	566 323	
<b>Moderbolag</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	0	0
Rörelseresultat	-449	-13
Resultat efter finansiella poster	-30 032	-13
Eget kapital	455	487
Balansomslutning	556 947	9 688

Samtliga belopp uttrycks i svenska tusen kronor.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 11 674 tkr. Dessa är främst hänförliga till hyresintäkter enligt hyresavtal. Rörelseresultatet påverkas främst av fastighetskostnader. Koncernens finansiella kostnader uppgick till totalt 32 866 tkr, varav 30 244 tkr avsåg räntor till extern part. Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2017 till 4 459 tkr och soliditeten till 1%. I det fall kapital saknas, på kort eller lång sikt, avser Nackahusen Holding ABs moderbolag att tillskjuta kapital. Nackahusen Holding AB har en begränsad verksamhet. Kostnaderna utgörs främst av administration och räntor varav 30 243 tkr avsåg räntor till extern part.

#### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Nya bostäder planeras att byggas över samtliga fem delområden. Första inflyttning planeras ske under Q2 2022. Bolagets och koncernens verksamhet och resultat under det följande räkenskapsåret bedöms vara i nivå med detta räkenskapsår. Den framtida utvecklingen i bolaget och koncernen påverkas delvis av politiska beslut avseende bostadsmarknaden och rådande ränteläge. Då Nackahusen Holding AB ingår i en större koncern säkertställs kapitaltillgång genom moderbolaget, i det fall kapital saknas och det egna kapitalet blir lågt.

#### Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (tkr):

Ansamlad förlust	-13
Övrigt tillskjutet kapital	30 000
Årets resultat	-30 032
	<u>-45</u>

disponeras så att

i ny räkning balanseras	-45
	<u>-45</u>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalys samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

Nackahusen Holding AB (publ)  
559053-2783

<b>KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT</b>		<b>Not</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
Belopp i tusen kronor (tkr)			
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hyresintäkter	5,6		11 674 <b>11 674</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader			-2 204
Övriga externa kostnader	7		-546
Övriga rörelsekostnader			-561
			<b>-3 311</b>
<b>Rörelseresultat</b>			<b>8 363</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9		-32 886
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			<b>-24 523</b>
<b>Resultat före skatt</b>			
Inkomstskatt	10		-24 523 -1 505
<b>ÅRETS RESULTAT</b>			<b>-26 028</b>

<b>KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT</b>		
Årets resultat		-26 028
Övriga totalresultat		0
<b>Summa totalresultat för året</b>		<b>-26 028</b>
<b>Årets resultat hänförligt till:</b>		
Moderföretagets aktieägare		-26 028
Innehav utan bestämmande inflytande		0
<b>Summa totalresultat hänförligt till:</b>		
Moderföretagets aktieägare		-26 028
Innehav utan bestämmande inflytande		0

Nackahusen Holding AB (publ)  
559053-2783

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING** Not 2017-12-31  
Belopp i tusen kronor (tkr)

**TILLGÅNGAR**

<b>Omsättningstillgångar</b>		
Projektfastigheter	13	560 645
Hyresfordringar	14	2 335
Kassa och bank	16	3 343
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>566 323</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR** **566 323**

**Eget kapital**

Aktiekapital		500
Övrigt tillskjutet kapital		30 000
Upparbetat resultat inklusive årets resultat		-26 041
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 459</b>

**Långfristiga skulder**

Uppskjutna skatteskulder		219
Övriga långfristiga skulder	17	544 274
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>544 493</b>

**Kortfristiga skulder**

Aktuella skatteskulder		1 003
Övriga kortfristiga skulder		543
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	15 825

**Summa kortfristiga skulder** **17 371**

**SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL** **566 323**

Nackahusen Holding AB (publ)  
559053-2783

### KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

<b>Ingående balans per 2017-01-01</b>	-	-	0	0
<i>Totalresultat</i>				
Årets resultat			-26 028	-26 028
Övrigt totalresultat				
<b>Summa Totalresultat</b>	-	-	-26 028	-26 028
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Aktieägartillskott		30 000		
<b>Summa Transaktioner med aktieägare</b>	-	30 000	-	-
<b>Utgående balans per 2017-12-31</b>	-	30 000	-26 028	3 972

#### 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

Villkorat återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick till 0 (0).

##### Upparbetat resultat inklusive årets 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.

\*Koncernen bildades 2017-02-15 då dotterbolagen förvärvades. Belopp avseende 2016 avser endast moderbolaget.

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

## Koncernens kassaflödesanalyser

2017-01-01

2017-12-31

Belopp i tusen kronor (tkr)

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	8 364
Erlagd ränta	-32 886
Erlagd skatt	-528

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-25 050

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Minskning (+)/ökning(-) av projektfastigheter	-560 645
Minskning (+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar	7 094
Minskning (+)/ökning(-) av leverantörsskulder	-9 193
Minskning (+)/ökning(-) av kortfristiga skulder	16 631

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

-571 163

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	544 274
Aktieägartillskott	30 000

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

574 274

### Årets kassaflöde

3 111

Likvida medel vid årets början	232
--------------------------------	-----

### Likvida medel vid årets slut

16

3 343



Nackahusen Holding AB (publ)  
559053-2783

<b>Moderbolagets resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-07-01 2016-12-31</b>
Belopp i tusen kronor (tkr)			
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	7	-355	-13
Övriga rörelsekostnader		-94	0
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-449</b>	<b>-13</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	3 302	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-32 885	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-30 032</b>	<b>-13</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-30 032</b>	<b>-13</b>
Skatt på årets resultat	10	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-30 032</b>	<b>-13</b>
<b>Moderbolagets rapport över totalresultatet</b>			
Årets resultat		-30 032	-13
Övrigt totalresultat		0	0
Årets totalresultat		-30 032	-13

Nackahusen Holding AB (publ)  
559053-2783

### Moderbolagets balansräkning

Belopp i tusen kronor (tkr)

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	11,12	366 858	0
Fordringar hos koncernföretag	15	188 601	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>555 459</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>555 459</b>	<b>0</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	15	239	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	9 456
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>239</b>	<b>9 456</b>
<b>Kassa och Bank</b>	16	<b>1 249</b>	<b>232</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 488</b>	<b>9 688</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>556 947</b>	<b>9 688</b>
	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Aktiekapital

500

500

##### Fritt eget kapital

Övrigt tillskjutet eget kapital

30 000

0

Balanserad vinst eller förlust

-13

0

Årets resultat

-30 032

-13

##### Summa fritt eget kapital

-45

-13

##### Summa eget kapital

455

487

##### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder

17

544 274

0

##### Summa långfristiga skulder

544 274

0

##### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder

0

9 201

Skulder till koncernföretag

7 930

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

18

4 288

0

##### Summa kortfristiga skulder

12 218

9 201

##### SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

556 947

9 688

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

### **MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

Belopp i tusen kronor (tkr)	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Upparbetat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2016-07-01	500			500
Årets resultat			-13	-13
Utgående eget kapital 2016-12-31	500		-13	487
Ingående eget kapital 2017-01-01	500		-13	487
Erhållet aktieägartillskott		30 000		30 000
Årets resultat			-30 032	-30 032
Utgående eget kapital 2017-12-31	500	30 000	-30 045	455

#### **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**

Villorat återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick till 0 (0).

##### **Balanserat resultat inklusive årets resultat**

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

Nackahusen Holding AB (publ)  
559053-2783

## Moderbolagets kassaflödesanalys

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-07-01 2016-12-31
Belopp i tusen kronor (tkr)			
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-449	-13
Erhållen ränta		3 302	0
Erlagd ränta		-32 885	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-30 032</b>	<b>-13</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Minskning (+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar		9 456	-9 456
Minskning (+)/ökning(-) av långsiktiga fordringar		-3 419	0
Minskning (+)/ökning(-) av leverantörsskulder		-9 201	0
Minskning (+)/ökning(-) av kortfristiga skulder		10 635	9 201
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-22 561</b>	<b>-268</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterbolag		-550 696	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-550 696</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utställda lån till dotterbolag			
Upptagna lån		544 274	0
Bildande av aktiebolag		0	500
Aktieägartillskott		30 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>574 274</b>	<b>500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 017</b>	<b>232</b>
Likvida medel vid årets början		232	0
Årets kassaflöde		1 017	232
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>16</b>	<b>1 249</b>	<b>232</b>

Nackahusen Holding AB (publ)  
559053-2783

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 1 Allmän information

Nackahusen Holding AB är ett helägt dotterbolag till Oscar Properties Invest AB, org nr 556702-1612, som har sitt säte i Stockholm. Oscar Properties Invest AB, är i sin tur dotterbolag till Oscar Properties Holding AB (publ), org nr 556870-4521, med säte i Stockholm. Nackahusen Holding AB har fem dotterbolag.

Huvudkontoret är beläget på Linnégatan 2.

Styrelsen har den 9 januari 2018 godkänt denna årsredovisning för offentliggörande.

### Not 2 Redovisningsprinciper och grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) såsom de fastställts av EU. Vidare har RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner samt Årsredovisningslagen tillämpats. De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats anges nedan.

Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen.

#### **Grund för koncernredovisning**

Koncernredovisningen baseras på historiska anskaffningsvärden. Alla belopp anges, om inget annat sägs, i tusen svenska kronor.

#### **Grunder för konsolidering**

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget, de företag och verksamheter i vilka moderbolaget, direkt eller indirekt, har ett bestämmande inflytande. De finansiella rapporterna för moderbolaget och dotterbolagen som tas in i koncernredovisningen avser samma period och är upprättade enligt de redovisningsprinciper som gäller för koncernen. Ett dotterföretag tas med i koncernredovisningen från förvärvstidpunkten, vilken är dagen när moderbolagets får ett bestämmande inflytande, normalt mer än 50% av rösterna. Dotterföretag exkluderas från koncernredovisningen när det bestämmande inflytandet upphör. Interna mellanhavanden och vinster och förluster från interna transaktioner elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent, om inte annat anges.

#### **Förändringar i redovisningsprinciper**

Ett antal nya standarder och tolkningar träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2018 och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Nedan följer en preliminär bedömning av den påverkan som införandet av dessa standarder och uttalanden kan få på koncernens finansiella rapporter:

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

*IFRS 15 Revenue from contracts with customers*

Standarden reglerar hur intäkter från kontrakt och försäljning av vissa icke-finansiella tillgångar redovisas. En intäkt ska enligt IFRS 15 redovisas när kunden erhåller kontroll över den försålda varan eller tjänsten och har möjlighet att använda och erhålla nyttan från varan eller tjänsten. IFRS 15 ersätter IAS 18 Intäkter och IAS 11 Entreprenadavtal samt därtill hörande SIC och IFRIC. Standarden skall tillämpas från 2018. Koncernens bedömning är att en tillämpning av IFRS 15 kommer att ha begränsad påverkan på redovisningen. Kraven på upplysningar kommer dock att öka.

*IFRS 9 Finansiella instrument*

IFRS 9 ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering i sin helhet. Standarden innehåller nya krav för klassificering och värdering av finansiella instrument för bortbokning, nedskrivning och generella regler för säkringsredovisning. Standarden skall tillämpas från och med räkenskapsåret 2018. Koncernens bedömning är att en tillämpning av IFRS 9 kommer att ha begränsad påverkan på redovisningen. Koncernen har hittills inte haft några förluster på fordringar. Säkringsredovisning förekommer inte inom koncernen.

*IFRS 16 Leasing*

Standarden kommer att ersätta IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar och kräver att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal i balansräkningen. Undantagna är avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser mindre belopp. Redovisningen för leasegivaren kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Standarden skall tillämpas från och med räkenskapsåret 2019. Koncernens bedömning är att en tillämpning av IFRS 16 inte kommer att ha någon väsentlig påverkan på redovisningen då leasingkostnaderna för koncernen är marginella.

*Intäktsredovisning*

Intäkter redovisas när det är troligt att ekonomiska fördelar kommer koncernen tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna redovisas exklusive mervärdesskatt och med avdrag för eventuella rabatter.

*Hysesintäkter och Leasing*

Leasingavtal där alla väsentliga risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hysesintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt över hyresperioden om inte en annan periodisering följer av de ekonomiska fördelarna i hyreskontraktet. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktsperioden. Betalningar som görs avseende operationella leasingavtal där koncernen är leasetagare, kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

*Skatter*

Årets skattekostnad utgörs av aktuell och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade. Avsättningar görs, när så bedöms lämpligt, för belopp som troligen ska betalas till skattemyndigheten.

Uppskjuten skatt redovisas för alla temporära skillnader mellan tillgångar och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdag.

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

#### ***Projektfastigheter***

Projektfastigheter avser dels fastigheter som konverteras till bostadsfastigheter för upplåtande till bostadsrättsföreningar alternativt fastigheter som nyuppförs för samma ändamål. Projektfastigheter värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. I anskaffningsvärdet för projektfastigheter ingår utgifter för markanskaffning och projektering/fastighetsutveckling samt utgifter för ny- till- och/eller ombyggnation. Utgifter för lånekostnader aktiveras i pågående projekt. Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningsvärdet i den löpande verksamheten efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och för att åstadkomma en försäljning.

#### ***Finansiella instrument***

En finansiell tillgång eller skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, kundfordringar, fordringar hos koncernföretag och övriga kortfristiga fordringar. Bland skulderna ingår leverantörsskulder, låneskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorierna finansiell tillgång eller skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen. Redovisningen sker därefter olika beroende på hur de finansiella instrumenten har klassificerats enligt nedan.

#### ***Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen***

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen är finansiella instrument som innehas för handel. En finansiell tillgång eller en finansiell skuld klassificeras i denna kategori om den förvärvas huvudsakligen i syfte att säljas inom kort. Koncernen har inga finansiella instrument inom denna kategori.

#### ***Lånefordringar och kundfordringar***

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter rapporteringsperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Lånefordringar och kundfordringar redovisas som hyresfordringar, fordringar hos koncernföretag, samt övriga kortfristiga fordringar i balansräkningen. Även likvida medel ingår i denna kategori. En nedskrivning av kundfordringar redovisas i resultaträkningen bland övriga externa kostnader.

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

***Kundfordringar***

Kundfordringar är belopp som ska betalas av kunder för sålda varor eller utförda tjänster i den löpande verksamheten. Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning. En reservering för värdeminskning görs när det finns objektiva bevis för att bolaget inte kommer att kunna erhålla alla belopp som är förfallna enligt fordringsägarnas ursprungliga villkor. Kundfordringar utgörs i sin helhet av hyresfordringar varför denna benämning har använts i balansräkningen.

***Kassa och bank***

I kassa och bank ingår, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, banktillgodohavanden.

***Upplåning***

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

***Avsättningar***

Avsättningar redovisas när bolaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åttandet, och beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt. Inga avsättningar görs för framtida rörelseförluster.

**Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar**

I samband med upprättandet av de finansiella rapporterna enligt tillämpade redovisningsprinciper måste styrelsen och företagsledningen göra vissa bedömningar och uppskattningar som påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna och uppskattningarna baseras på erfarenheter och antaganden som styrelsen och företagsledningen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar och uppskattningar om andra förutsättningar uppkommer. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för bolaget och som kan komma att påverka de finansiella rapporterna om de ändras är på det sätt som värderingen av projektfastigheter görs.

**Not 4 Segmentsredovisning**

Då företaget endast har ett rörelsesegment, projektfastigheter, sker ingen ytterligare uppdelning av verksamhetens redovisning.

**Not 5 Nettoomsättning per verksamhetsgren och geografisk marknad**

Koncernen har endast en verksamhetsgren, projektutveckling av fastigheter. Koncernen är endast verksam i Sverige.



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

**Not 6 Avtalade framtida hyresintäkter**

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och bostäder. Framtida minimileaseavgifter som hänförs till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt nedan.

<i>Koncernen</i>	<b>2017-12-31</b>
Avtalade hyresintäkter inom ett år	9 085
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	15 260
<b>Summa</b>	<b>24 345</b>

Hyresavtal som enligt kontrakt upphör, förlängs automatiskt i det fall ingen av parterna säger upp avtalet.

**Not 7 Övriga externa kostnader**

<i>Koncernen</i>	<b>2017-01-01</b>	<b>2017-12-31</b>
Övriga externa kostnader	-236	-236
<b>Summa</b>	<b>-236</b>	<b>-236</b>

<i>Moderbolaget</i>	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-07-01</b>	<b>2016-12-31</b>
Konsultarvoden	-253		
Övriga externa kostnader	-102		-13
<b>Summa</b>	<b>-355</b>		<b>-13</b>

Då bolagen inte har någon anställd personal finns inga personalkostnader.

<i>Koncern</i>	<b>Antal på balansdagen</b>	<b>Varav män</b>
<i>Könsfördelning styrelse/ledning</i>		
Styrelseledamöter	3	3
VD och övriga ledande befattningshavare	1	1

<i>Moderbolag</i>	<b>Antal på balansdagen</b>	<b>Varav män</b>
<i>Könsfördelning styrelse/ledning</i>		
Styrelseledamöter	3	3
VD och övriga ledande befattningshavare	1	1

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

Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter	2017-01-01	2016-07-01
		2017-12-31	2016-12-31
	<i>Moderbolaget</i>		
	Lån till dotterbolag	3 302	0
	<b>Summa</b>	<b>3 302</b>	<b>0</b>

Lån utställt till var och ett av de fem dotterbolagen enligt revers. Årlig räntesats uppgår till 2%. Lånebeloppet ska tillsammans med upplupen ränta betalas vid anfordran till borgenär.

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2017-01-01	2016-07-01
		2017-12-31	2016-12-31
	<i>Koncernen</i>		
	Räntekostnader koncernföretag	2 642	0
	Övriga räntekostnader	30 244	0
	<b>Summa</b>	<b>32 886</b>	<b>0</b>
	<i>Moderbolaget</i>		
	Räntekostnader koncernföretag	2 642	0
	Övriga räntekostnader	30 243	0
	<b>Summa</b>	<b>32 885</b>	<b>0</b>

Not 10	Skatt på årets resultat	2017-01-01	2016-07-01
		2017-12-31	2016-12-31
	<i>Koncernen</i>		
	Aktuell skatt		
	- skatt på årets resultat	-1 286	
	Uppskjuten skatt		
	- avser temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-219	
	<b>Redovisad skatt</b>	<b>-1 505</b>	
	<i>Moderbolaget</i>		
	Aktuell skatt	0	0
	Uppskjuten skatt	0	0
	<b>Redovisad skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

I koncernen och moderbolaget finns ett outnyttjat underskott om 30 mkr för vilka uppskjuten skattefordran inte har beaktats. Underskottet löper utan tidsbegränsning.

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

**Avstämning av effektiv skatt**

		2017-01-01
<i>Koncernen</i>	<i>Procent</i>	2017-12-31
Redovisat resultat före skatt		-24 523
Skatt enligt gällande skattesats	22%	5 395
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-1
Skatteeffekt underskottsavdrag		2
Effekt av ej aktiverade underskottsavdrag		-6 902
	6%	-1 506

		2017-01-01	2016-07-01
<i>Moderbolaget</i>	<i>Procent</i>	2017-12-31	2016-12-31
Redovisat resultat före skatt		-30 032	-13
Skatt enligt gällande skattesats	22%	6 607	3
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		0	-1
Skatteeffekt underskottsavdrag		2	0
Effekt av ej aktiverade underskottsavdrag		-6 609	-2
	0%	0	0

**Not 11 Andelar i koncernföretag**

<i>Moderbolaget</i>	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Investeringar	366 858	0
Utgående redovisat värde	366 858	0

Årets investering avser 365 271 tkr köp av andelar samt 1 314 tkr aktieägartillskott.

**Not 12 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag**

*Moderbolaget*

<i>Namn</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Kapital-andel %</i>	<i>Bokfört värde</i>
Nacka 5 AB	100%	100%	194 591
Nacka 6 AB	100%	100%	83 628
Nacka 8 AB	100%	100%	9 724
Nacka 9 AB	100%	100%	31 585
Nacka 11 AB	100%	100%	47 330
<b>Summa bokfört värde</b>			<b>366 858</b>

<i>Namn</i>	<i>Verksamhet</i>	<i>Org.nummer</i>	<i>Säte</i>
Nacka 5 AB	Fastighetsutveckling	559006-0900	Stockholm
Nacka 6 AB	Fastighetsutveckling	559006-0884	Stockholm
Nacka 8 AB	Fastighetsutveckling	559006-0934	Stockholm
Nacka 9 AB	Fastighetsutveckling	559006-0926	Stockholm
Nacka 11 AB	Fastighetsutveckling	559006-0983	Stockholm

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

**Not 13 Projektfastigheter**

Under 2017 förvärvades fastigheterna Nacka 5, Nacka 6, Nacka 8, Nacka 9 och Nacka 11.

<i>Koncernen</i>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	0
Förvärv	560 645
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>560 645</b>

Projektfastigheter avser dels fastigheter som konverteras till bostadsfastigheter för upplåtande till bostadsrättsföreningar alternativt fastigheter som nyuppförs för samma ändamål. Projektfastigheter värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. I anskaffningsvärdet för projektfastigheter ingår utgifter för markanskaffning och projekt/fastighetsutveckling samt utgifter för ny- till och/eller ombyggnation. Utgifter för lånekostnader aktiveras i pågående projekt.

**Not 14 Hyresfordringar**

<i>Koncernen</i>	<b>2017-12-31</b>
Förfallna hyresfordringar	15
Ej förfallna hyresfordringar	2 319
<b>Summa ej nedskrivna hyresfordringar</b>	<b>2 334</b>

Hyresfordringar avser fakturerad hyra i befintligt fastighetsbestånd. Inga nedskrivningar har gjorts.

**Not 15 Fordringar hos koncernföretag**

<i>Moderbolaget</i>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Redovisat värde vid årets början	0	0
Tillkommande poster, långfristiga fordringar	188 601	0
Tillkommande poster, kortfristiga fordringar	239	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>188 840</b>	<b>0</b>

Lån utställt till var och ett av de fem dotterbolagen enligt revers, totalt belopp 188 601 tkr. Årlig räntesats uppgår till 2%. Lånebeloppet ska tillsammans med upplupen ränta betalas vid anfordran till borgenär. Kortsiktig fordran avser fakturerad hyra till Nacka 5 AB och Nacka 9 AB.

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

**Not 16 Kassa och bank**

<i>Koncernen</i>	<b>2017-12-31</b>
<i>Följande delkomponenter ingår i Kassa och bank:</i>	
Bankkonto	3 343
<b>Summa</b>	<b>3 343</b>

<i>Moderbolaget</i>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<i>Följande delkomponenter ingår i Kassa och bank:</i>		
Bankkonto	1 249	232
<b>Summa</b>	<b>1 249</b>	<b>232</b>

Kontokredit	0
Räntesats	0,00%

Koncernen har banktillgodohavanden i Swedbank och DNB

**Not 17 Övriga långfristiga skulder**

<i>Koncernen</i>	<b>2017-12-31</b>
Obligationslån	500 000
Kreditanskaffningskostnad	-10 995
Aktieägarlån	55 269
<b>Utgående balans</b>	<b>544 274</b>

<i>Moderbolaget</i>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Obligationslån	500 000	0
Kreditanskaffningskostnad	-10 995	0
Aktieägarlån	55 269	0
<b>Utgående balans</b>	<b>544 274</b>	<b>0</b>

*Löptidsanalys*

<i>Koncernen</i>	<b>&lt;1 år</b>	<b>1-2 år</b>	<b>2-3 år</b>	<b>3-5 år</b>	<b>&gt;5 år</b>
Obligationslån			500 000		
Aktieägarlån	55 269				
<b>Summa</b>	<b>55 269</b>	<b>0</b>	<b>500 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Moderbolaget</i>	<b>&lt;1 år</b>	<b>1-2 år</b>	<b>2-3 år</b>	<b>3-5 år</b>	<b>&gt;5 år</b>
Obligationslån			500 000		
Aktieägarlån	55 269				
<b>Summa</b>	<b>55 269</b>	<b>0</b>	<b>500 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Obligationslån i DNB. Ränta STIBOR (3 månaders, dock lägst 0%) + 600 bp, p.a, som betalas kvartalsvis. Lånet togs upp den 13 februari 2017 och har en löptid på 3,5 år (2020-08-13). Kreditanskaffningskostnad avser kostnader uppkomna i samband med upptagandet av obligationslånet.

Aktieägarlånet har lämnats av Oscar Properties Invest AB. I beloppet ingår ränta med 2 642 tkr (räntesats 5% respektive 2%). Då lånet löper ut i februari 2018 avser moderbolaget att förlänga avtalets löptid till 2020-08-13.

Nackahusen Holding AB (publ)  
559053-2783

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

<i>Koncernen</i>	<b>2017-12-31</b>
Upplupen ränta	4 000
Ekonomi & revision	363
Förutbetalda hyresintäkter	3 416
Stämpelskatt	7 565
Depositioner	380
El och förvaltning	101
<b>Utgående balans</b>	<b>15 825</b>

<i>Moderbolaget</i>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Upplupen ränta	4 000	0
Ekonomi & revision	288	0
<b>Utgående balans</b>	<b>4 288</b>	<b>0</b>

**Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**  
**Ställda säkerheter**

<i>Koncernen</i>	<b>2017-12-31</b>
Pantsättning av samtliga aktier i Nacka 5 AB, Nacka 6 AB, Nacka 8 AB, Nacka 9 samt Nacka11 AB	370 086
<b>Utgående balans</b>	<b>370 086</b>

<i>Moderbolaget</i>	<b>2017-12-31</b>
Pantsättning av samtliga aktier i Nacka 5 AB, Nacka 6 AB, Nacka 8 AB, Nacka 9 samt Nacka11 AB	366 858
<b>Summa</b>	<b>366 858</b>

**Eventalförpliktelser**

Vare sig koncernen eller moderbolaget har några eventalförpliktelser.

Nackahusen Holding AB (publ)  
559053-2783

Not 20 Finansiella instrument

<i>Koncernen 2017-12-31</i>	Kund- och lånefordringar	Upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Hysesfordringar	2 335		2 335	2 335
Kassa och bank	3 343		3 343	3 343
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>5 678</b>	<b>0</b>	<b>5 678</b>	<b>5 678</b>
Obligationslån		489 005	489 005	430 000
Övriga långfristiga skulder		55 269	55 269	55 269
Aktuell skatteskuld		1 003	1 003	1 003
Övriga kortfristiga skulder		543	543	543
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>0</b>	<b>545 820</b>	<b>545 820</b>	<b>486 815</b>
<i>Moderbolaget 2017-12-31</i>	Kund- och lånefordringar	Upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Fordringar hos koncernföretag	239		239	239
Kassa och bank	1 249		1 249	1 249
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>1 488</b>	<b>0</b>	<b>1 488</b>	<b>1 488</b>
Obligationslån		489 005	489 005	430 000
Övriga långfristiga skulder		55 269	55 269	55 269
Skulder till koncernföretag		7 930	7 930	7 930
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>0</b>	<b>552 204</b>	<b>552 204</b>	<b>493 199</b>
<i>Moderbolaget 2016-12-31</i>	Kund- och lånefordringar	Upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Kassa och bank	232		232	232
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>232</b>	<b>0</b>	<b>232</b>	<b>232</b>
			0	
Övriga kortfristiga skulder		9 201	9 201	9 201
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>0</b>	<b>9 201</b>	<b>9 201</b>	<b>9 201</b>

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

*Verkligt värde för finansiella instrument*

Finansiella instrument som redovisas till upplupet anskaffningsvärde; kundfordringar, övriga fordringar, leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder bedöms verkliga värdet överrensstämma med redovisat värde p.g.a dess kortfristighet.

Obligationslånet om 500 mkr värderas till verkligt värde enligt nivå 1 i verkligt värde hierarkin, enligt priset på en aktiv marknad. Den 31 december var kursen 86 procent av nominellt värde.

För de övriga räntebärande långfristiga skulder bedöms det verkliga värdet inte avvika materiellt från redovisat värde då ledtiden mellan lånens upptagande och balansdagen är kort.

**Finansiella risker och riskhantering**

Företaget är genom sin verksamhet direkt eller indirekt exponerat för olika slag av finansiella risker som kan påverka bolagets finansiella ställning. Nedan specificeras bolagets största finansiella risker:

*Finansieringsrisk*

Koncernens verksamhet finansieras till stor del genom lån från externa långivare och räntekostnader är en inte obetydlig kostnadspost för bolaget. Bolagets verksamhet är att utveckla fastigheter. Om koncernen inte skulle kunna erhålla finansiering för förvärv eller utveckling, förlängning eller ökning av befintlig finansiering eller refinansiering av tidigare erhållen finansiering, eller bara kan erhålla sådan finansiering på oförmånliga villkor skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiell ställning. Hanteringen av koncernens finansiella risker utförs på uppdrag av VD och styrelse samt av Oscar Properties finansavdelning vars uppgift är att identifiera och i största möjliga utsträckning minimera dessa riskers resultatpåverkan. All finansiell risk ska rapporteras till och analyseras av finansavdelningen. Detta skall ske enligt gällande rutiner, vilka verkar för att begränsa bolagets finansiella risker. Bland annat används en effektiv och väl utarbetad projektmodell. Utöver det sker en strikt likviditetskontroll.

*Kredit- och motpartsrisk*

Koncernen är exponerad mot risken att motparten inte kan fullgöra leveranser eller betalningsförpliktelser. Koncernens kredit- och motpartsrisk ligger i att hyresgästerna eventuellt inte skulle kunna fullgöra sina betalningar enligt gällande hyreskontrakt. I samband med kontraktens tecknande värderas denna risk. Vidare är koncernen exponerat mot kreditrisker i förhållande till de banker i vilka koncernen placerar sina likvida medel eller annars har fordringar på. Banker väljs med omsorg. Företrädesvis väljs stora och välrenommerade bolag och banker.

*Likviditetsrisk*

Likviditetsrisken är risken att koncernen inte kan infria sina betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkten utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. För att eliminera likviditetsrisken görs en regelbunden likviditetsplanering. Därutöver sker ett aktivt arbete för att säkerställa tillgång till kreditlinor. I det fall kapital saknas, på kort eller lång sikt, avser Nackahusen Holding ABs moderbolag att tillskjuta kapital.

*Ränterisk*

Koncernen är utsatt för ränterisker till följd av låneskulder. Ränterisk är risken att förändringar i ränteläget påverkar koncernens räntekostnader. Förändringar av räntor kan leda till förändringar av verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuationer i koncernens resultat. Koncernens hantering av ränterisk sker enligt gällande policy och riktlinjer. En ökning av räntenivån med en procentenhet skulle medföra en förändring av årets resultat med 5,2 mkr per procentenhet givet den räntebärande skulden på balansdagen.

**Not 21 Upplysningar om närståendetransaktioner**

Som närstående till Nackahusen Holding AB betraktas främst bolag inom Nackahusen Holding-koncernen, bolagets huvudägare Oscar Properties Holding-koncernen samt dess huvudägare Oscar Engelbert AB. Nackahusen Holding ABs närståendeförhållande till sina dotterföretag redovisas i not 11 *Andelar i koncernföretag* samt not 12 *Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag*. För villkor gällande långfristiga lån mellan bolag i koncernen samt gentemot Nackahusen Holdings lån från moderbolag, se not 18.

Under 2017 uppgick nettoomsättningen till närståendebolag till 356 tkr (0). Inköpen uppgick till 3 234 tkr (0). Moderbolagets omsättning till närstående uppgick till 0 kr (0), inköpen från uppgick till 94 tkr (0). Moderbolaget har även betalt räntekostnader till närstående uppgående till 2 642 tkr (0).

Samtliga transaktioner mellan koncernbolag och övriga närstående bolag har gjorts på marknadsmässiga villkor.

**Not 22 Händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.



Nackahusen Holding AB (publ)  
559053-2783

**STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS INTYGANDE**

Koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 9 januari 2018



Thomas Perslund  
Ordförande



Lars Neret



Navid Rostam Khesal  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 januari 2017

Ernst & Young AB



Oskar Wall  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nackahusen Holding AB (publ), org.nr 559053-2783

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Nackahusen Holding AB (publ) för år räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

U

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Nackahusen Holding AB (publ) för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

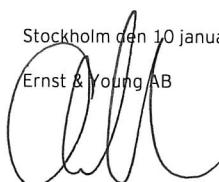
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 10 januari 2018

Ernst & Young AB



Oskar Wall  
Auktoriserad revisor