

# Nackahusen Holding AB (publ) 559053-2783

## Delårsrapport 1 januari–30 juni 2018

### 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. Nya bostäder planeras att byggas över samtliga fem delområden.

#### **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 byggnadsarbetet 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.

#### **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

## 2018-01-01 - 2018-06-30

### KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tusen kronor (tkr)	2018-01-01	2017-02-15	2017-02-15
	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	6 729	4 781	11 674
Övriga rörelseintäkter	221	–	–
<b>Nettoomsättning</b>	<b>6 950</b>	<b>4 781</b>	<b>11 674</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	-1 633	-675	-2 204
Övriga externa kostnader	-1 811	-84	-546
Övriga rörelsekostnader	–	–	-561
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-3 444</b>	<b>-759</b>	<b>-3 311</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>3 506</b>	<b>4 022</b>	<b>8 363</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>3 506</b>	<b>4 022</b>	<b>8 363</b>
Finansiella kostnader	-18 876	-13 892	-32 886
<b>Resultat från finansiella poster</b>	<b>-18 876</b>	<b>-13 892</b>	<b>-32 886</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-15 370</b>	<b>-9 870</b>	<b>-24 523</b>
Inkomstskatt	–	-657	-1 505
Uppskjuten skatt	-128	-94	–
<b>Periodens resultat</b>	<b>-15 498</b>	<b>-10 621</b>	<b>-26 028</b>

# Nackahusen koncernen

## 2018-01-01 - 2018-06-30

### KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tusen kronor (tkr)	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Övriga finansiella anläggningstillgångar	20 000	30 000	–
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>20 000</b>	<b>30 000</b>	<b>–</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Projektfastigheter	560 995	560 533	560 645
Kundfordringar	2 047	545	2 335
Skattefordringar	–	146	–
Övriga kortfristiga fordringar	72	–	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	209	392	–
Likvida medel	2 090	5 950	3 343
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>565 413</b>	<b>567 566</b>	<b>566 323</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>585 413</b>	<b>597 566</b>	<b>566 323</b>
<b>Belopp i tusen kronor (tkr)</b>			
<b>2018-06-30 2017-06-30 2017-12-31</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>8 962</b>	<b>19 867</b>	<b>4 459</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Obligationslån	500 000	500 000	500 000
Övriga räntebärande långfristiga skulder	58 658	61 091	44 274
Uppskjutna skatteskulder	347	94	219
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>559 005</b>	<b>561 185</b>	<b>544 493</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	850	38	–
Aktuella skatteskulder	1 037	846	1 003
Övriga kortfristiga skulder	452	136	543
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 107	15 494	15 825
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>17 446</b>	<b>16 514</b>	<b>17 371</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>585 413</b>	<b>597 566</b>	<b>566 323</b>

# Nackahusen Holding AB

## 2018-01-01 - 2018-06-30

### KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYSER

	2018-01-01 2018-06-30	2017-02-15 2017-06-30	2017-02-15 2017-12-31
<b>Belopp i tusen kronor (tkr)</b>			
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	3 506	4 021	8 364
Betald ränta	-18 876	-13 892	-32 886
Betald skatt	–	-751	-528
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-15 370</b>	<b>-10 622</b>	<b>-25 050</b>
Förändring av projektfastigheter	-350	-560 533	-560 645
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	8	-27	7 094
Ökning/minskning övriga långfristiga skulder	14 384	94	–
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	75	16 515	7 438
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 253</b>	<b>-554 573</b>	<b>-571 163</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån	–	500 000	544 274
Upptagna lån övriga skulder	–	55 241	–
Aktieägartillskott	–	–	30 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>–</b>	<b>555 241</b>	<b>574 274</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-1 253</b>	<b>668</b>	<b>3 111</b>
Likvida medel vid periodens början	3 343	5 281	232
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>2 090</b>	<b>5 949</b>	<b>3 343</b>

# Nackahusen Holding AB

## 2018-01-01 – 2018-06-30

### MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	2018-01-01	2017-01-01	2017-01-01
Belopp i tusen kronor (tkr)	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	–	–	–
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	-1 034	-84	-355
Övriga rörelsekostnader	–	–	-94
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-1 034</b>	<b>-84</b>	<b>-449</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-1 034</b>	<b>-84</b>	<b>-449</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 034</b>	<b>-84</b>	<b>-449</b>
Finansiella intäkter	1 863	–	3 302
Finansiella kostnader	-18 874	-12 488	-32 885
<b>Resultat från finansiella poster</b>	<b>-17 011</b>	<b>-12 488</b>	<b>-29 583</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-18 045</b>	<b>-12 572</b>	<b>-30 032</b>
<b>Periodens resultat</b>	<b>-18 045</b>	<b>-12 572</b>	<b>-30 032</b>

# Nackahusen Holding AB

## 2018-01-01 – 2018-06-30

### MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tusen kronor (tkr)	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Andelar i koncernföretag	366 858	365 514	366 858
Fordringar hos koncernföretag	190 464	187 151	188 601
Övriga långfristiga fordringar	20 000	30 000	–
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>577 323</b>	<b>582 665</b>	<b>555 459</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	–	–	239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39	–	–
Likvida medel	37	180	1 249
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>76</b>	<b>180</b>	<b>1 488</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>577 398</b>	<b>582 845</b>	<b>556 947</b>
<b>Belopp i tusen kronor (tkr)</b>			
<b>Eget kapital</b>			
	<b>2 411</b>	<b>17 915</b>	<b>455</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Obligationslån	500 000	500 000	500 000
Övriga räntebärande långfristiga skulder	58 721	61 091	44 274
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>558 721</b>	<b>561 091</b>	<b>544 274</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	12 292	–	7 930
Leverantörsskulder	23	–	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 951	3 839	4 288
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>16 267</b>	<b>3 839</b>	<b>12 218</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>577 398</b>	<b>582 845</b>	<b>556 947</b>

# Nackahusen Holding AB

## 2018-01-01 – 2018-06-30

### MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYSER

	2018-01-01	2017-01-01	2017-01-01
Belopp i tusen kronor (tkr)	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	-1 034	-84	-449
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	–	–	–
Erhållen ränta	1 863	–	3 302
Betald ränta	-18 874	-12 488	-32 885
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-18 045</b>	<b>-12 572</b>	<b>-30 032</b>
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	200	–	9 456
Ökning/minskning långfristiga fordringar	-1 863	–	-3 419
Ökning/minskning kortfristiga skulder	4 049	255	1 434
Ökning/minskning långfristiga skulder	14 447	3 839	–
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 212</b>	<b>-8 478</b>	<b>-22 561</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av verksamheter	–	-365 514	-550 696
Förändring finansiella anläggningstillgångar	–	-187 151	–
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>–</b>	<b>-552 665</b>	<b>-550 696</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån	–	500 000	544 274
Upptagna lån övriga skulder	–	61 091	–
Aktieägartillskott	–	–	30 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>–</b>	<b>561 091</b>	<b>574 274</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-1 212</b>	<b>-52</b>	<b>1 017</b>
Likvida medel vid periodens början	1 249	232	232
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>37</b>	<b>180</b>	<b>1 249</b>

*Delårsrapporten har inte varit föremål för revisorernas granskning.*



---

Navid Rostam Khesal

VD, Nackahusen Holding AB (publ)