

Nackahusen Holding AB (publ) 559053-2783

Helårsrapport 1 januari–31 december 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 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.

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 - 2018-12-31

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tusen kronor (tkr)	2018-01-01	2017-02-15
	2018-12-31	2017-12-31
Rörelsens intäkter		
Hysesintäkter	13 192	11 674
Övriga rörelseintäkter	191	–
Nettoomsättning	13 383	11 674
Rörelsens kostnader		
Fastighetskostnader	-4 412	-2 204
Övriga externa kostnader	-2 361	-546
Övriga externa intäkter/kostnader	0	0
Övriga rörelsekostnader	-247	-561
Summa rörelsens kostnader	-7 020	-3 311
Bruttoresultat	6 363	8 363
Rörelseresultat	6 363	8 363
Finansiella kostnader	-36 096	-32 886
Resultat från finansiella poster	-36 096	-32 886
Resultat före skatt	-29 733	-24 523
Inkomstskatt	–	-1 505
Uppskjuten skatt	-126	–
Periodens resultat	-29 859	-26 028

Nackahusen koncernen

2018-01-01 - 2018-12-31

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tusen kronor (tkr)	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR		
Omsättningstillgångar		
Projektfastigheter	555 079	560 645
Kundfordringar	2 123	2 335
Övriga kortfristiga fordringar	24 466	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	–
Likvida medel	1 691	3 343
Summa omsättningstillgångar	583 367	566 323
SUMMA TILLGÅNGAR	583 367	566 323
Belopp i tusen kronor (tkr)		
2018-12-31		
2017-12-31		
Eget kapital	10 000	4 459
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Obligationslån	500 000	500 000
Övriga räntebärande långfristiga skulder	62 487	44 274
Uppskjutna skatteskulder	347	219
Summa långfristiga skulder	562 834	544 493
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	847	–
Aktuella skatteskulder	2 144	1 003
Övriga kortfristiga skulder	478	543
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 064	15 825
Summa kortfristiga skulder	10 533	17 371
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	583 367	566 323

Nackahusen koncernen

2018-01-01 - 2018-12-31

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tusen kronor (tkr)	2018-01-01	2017-02-15
	2018-12-31	2017-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	6 363	8 364
Betald ränta	-33 782	-32 886
Betald skatt	-790	-528
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-28 209	-25 050
Förändring av projektfastigheter	5 566	-560 645
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	11 201	7 094
Ökning/minskning övriga långfristiga skulder	15 836	–
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	-6 046	7 438
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 652	-571 163
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	–	544 274
Aktieägartillskott	–	30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–	574 274
Periodens kassaflöde	-1 652	3 111
Likvida medel vid periodens början	3 343	232
Likvida medel vid periodens slut	1 691	3 343

Nackahusen Holding AB

2018-01-01 – 2018-12-31

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tusen kronor (tkr)	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning	–	–
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader	-1 105	-355
Övriga rörelsekostnader	–	-94
Summa rörelsens kostnader	-1 105	-449
Bruttoresultat	-1 105	-449
Rörelseresultat	-1 105	-449
Finansiella intäkter	3 757	3 302
Finansiella kostnader	-37 973	-32 885
Resultat från finansiella poster	-34 216	-29 583
Resultat före skatt	-35 321	-30 032
Bokslutsdispositioner	1 806	–
Periodens resultat	-33 515	-30 032

Nackahusen Holding AB

2018-01-01 – 2018-12-31

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tusen kronor (tkr)	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR		
Andelar i koncernföretag	366 858	366 858
Fordringar hos koncernföretag	192 807	188 601
Summa anläggningstillgångar	559 665	555 459
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos koncernföretag	26 246	239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	–
Likvida medel	12	1 249
Summa omsättningstillgångar	26 266	1 488
SUMMA TILLGÅNGAR	585 931	556 947

Belopp i tusen kronor (tkr)	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital	2 341	455
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Obligationslån	500 000	500 000
Övriga räntebärande långfristiga skulder	62 487	44 274
Summa långfristiga skulder	562 487	544 274
Kortfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag	17 076	7 930
Leverantörsskulder	28	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 000	4 288
Summa kortfristiga skulder	21 104	12 218
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	585 931	556 947

Nackahusen Holding AB

2018-01-01 – 2018-12-31

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tusen kronor (tkr)	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 105	-449
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	–	–
Erhållen ränta	3 757	3 302
Betald ränta	-33 842	-32 885
Betald skatt	–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-31 190	-30 032
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	11 191	9 456
Ökning/minskning långfristiga fordringar	-4 206	-3 419
Ökning/minskning kortfristiga skulder	8 886	1 434
Ökning/minskning långfristiga skulder	14 082	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 237	-22 561
Investeringsverksamheten		
Förvärv av verksamheter	–	-550 696
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–	-550 696
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	–	544 274
Aktieägartillskott	–	30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–	574 274
Periodens kassaflöde	-1 237	1 017
Likvida medel vid periodens början	1 249	232
Likvida medel vid periodens slut	12	1 249

Helårsrapporten har inte varit föremål för revisorernas granskning.

Ola Nilsson

VD, Nackahusen Holding AB (publ)