ÅRSREDOVISNING

2018-01-01 - 2018-12-31

för

Nackahusen Holding AB (publ)
559053-2783

Årsredovisningen omfattar:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens rapport över totalresultat	5
Koncernens rapport över finansiell ställning	6
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	7
Fördelning av lägenheter mellan de olika områden kan under projekt	8
Moderbolagets rapport över totalresultat	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 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 inriktining

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.

Bolagsstyrningsrapport har upprättats och finns tillgänglig på bolagets hemsida.

Inget bolag inom koncernen har anställd personal, administration och förvaltning hanteras 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. 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 mest sjönära lägen i Nacka strand är delområde 5, beläget på den västra kajen. Planen är att de befintliga hamn- och sjöbodarna behålls och fortsättningsvis hyrs ut. I bakkant av området, likt det antagna planprogrammet, planeras det för ca 60 lägenheter. Beräknad byggstart hösten 2020.

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 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.

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

Projektuppdatering och tidplan

- Q1, 2017 Tillträde samtliga fastigheter
- Q2, 2020 Detaljplan delområde 5, 6 och 9 beräknas vinna laga kraft
- Q2, 2020 Säljstart för första delområdet
- Q4, 2021 Säljstart för sista delområdet
- Q1, 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.

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.

Ägarförhållanden

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

Nackahusen Holding AB (publ)
559053-2783

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter räkenskapsårets slut

Obligationslånet marknadsnoterades på Nasdaq Stockholm under februari 2018.

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	**2018**	**2017**
Nettoomsättning	13 383	11 674
Rörelseresultat	6 363	8 363
Resultat efter finansiella poster	-29 733	-24 523
Eget kapital	10 004	4 459
Balansomslutning	613 359	566 323

Moderbolag	**2018**	**2017**
Nettoomsättning	0	0
Rörelseresultat	-1 105	-449
Resultat efter finansiella poster	-35 321	-30 032
Eget kapital	2 340	455
Balansomslutning	615 931	556 947

Samtliga belopp uttrycks i svenska tusen kronor.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 13 383 tkr. Dessa är främst hänförliga till hyresintäkter enligt hyresavtal. Rörelseresultatet påverkas främst av fastighetskostnader. Koncernens kostnader uppgick till totalt 43 116 tkr, varav 30 419 tkr avsåg räntor till extern part. Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2018 till 10 004 tkr och soliditeten till 1,6%. I det fall kapital 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 30 417 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 Q1 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 koncen säkertställs kapitaltillgång genom moderbolaget, i det fall kapital saknas och det egna kapitalet blir lågt.

Koncernens fortsatta verksamhet är beroende av tillskott från ägarna och därmed att moderbolaget Oscar Properties Holding AB förlänger det obligationslån som förfaller i september 2019 eller att annan form av finansiering erhålles. Skulle inte medel erhållas i den omfattning som styrelsen förväntar sig kan detta innebära en betydande risk för bolagets förmåga att fortsätta verksamheten.

Förslag till resultatdisposition i moderbolaget

Ansamlad förlust	-45
Övrigt tillskjutet kapital	35 400
Årets resultat	-33 515
	1 840
disponeras så att	
i ny räkning balanseras	1 840
	1 840

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

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT Belopp i tusen kronor (tkr)	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter	5,6	13 192	11 674
Övriga intäkter		191	0
		13 383	**11 674**
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-4 412	-2 204
Övriga externa kostnader	7	-1 424	-546
Övriga rörelsekostnader		-1 184	-561
		-7 020	**-3 311**
Rörelseresultat		**6 363**	**8 363**
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-36 096	-32 886
Resultat efter finansiella poster		**-29 733**	**-24 523**
Resultat före skatt		**-29 733**	**-24 523**
Inkomstskatt	10	-122	-1 505
ÅRETS RESULTAT		**-29 855**	**-26 028**
Övriga totalresultat, netto efter skatt		0	0
Summa totalresultat för året		**-29 855**	**-26 028**
Årets resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		29 855	26 028
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Summa totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		29 855	26 028
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0

Nackahusen Holding AB (publ)
559053-2783

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING	Not	2018-12-31	2017-12-31
Belopp i tusen kronor (tkr)			
TILLGÅNGAR			
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	13	555 079	560 645
Hyresfordringar	14	2 123	2 335
Fordringar hos koncernföretag	15	54 466	0
Kassa och bank	16	1 691	3 343
Summa omsättningstillgångar		**613 359**	**566 323**
SUMMA TILLGÅNGAR		**613 359**	**566 323**
Eget kapital			
Aktiekapital		500	500
Övrigt tillskjutet kapital		65 400	30 000
Upparbetat resultat inklusive årets resultat		-55 896	-26 041
Summa eget kapital		**10 004**	**4 459**
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	10	343	219
Övriga långfristiga skulder	17	592 424	544 274
Summa långfristiga skulder		**592 767**	**544 493**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		847	0
Aktuella skatteskulder		2 144	1 003
Övriga kortfristiga skulder		478	543
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	7 119	15 825
Summa kortfristiga skulder		**10 588**	**17 371**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**613 359**	**566 323**

Nackahusen Holding AB (publ)
559053-2783

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tusen kronor (tkr)	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Upparbetat resultat inkl. årest resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 2017-01-01	**500**		**-13**	**487**
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	-26 028	-26 028
Övrig totalresultat	-	-	-	-
Summa Totalresultat	**-**	**-**	**-26 028**	**-26 028**
Transaktioner med aktieägare				
Aktieägartillskott		30 000		**30 000**
Summa Transaktioner med aktieägare		**30 000**		**30 000**
Utgående balans per 2017-12-31	**500**	**30 000**	**-26 041**	**4 459**
Ingående balans per 2018-01-01	**500**	**30 000**	**-26 041**	**4 459**
Totalresultat				
Årets resultat	-		-29 855	-29 855
Övrig totalresultat	-	-	-	-
Summa Totalresultat	**-**	**-**	**-29 855**	**-29 855**
Transaktioner med aktieägare				
Aktieägartillskott		35 400		**35 400**
Summa Transaktioner med aktieägare		**35 400**		**35 400**
Utgående balans per 2018-12-31	**500**	**65 400**	**-55 896**	**10 004**

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
Består av kapital tillskjutet av aktieägarna utöver aktiekapitalet. Villkorad återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgår till 0.

Fördelning av lägenheter mellan de olika områden kan under projektperioden komma a
Balanserat resultat

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

Eget kapital
Det finns inget innehav med bestämmande inflytande. Hela det egna kapitalet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Nackahusen Holding AB (publ)
559053-2783

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i tusen kronor (tkr)

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		6 363	8 364
Erlagd ränta		-30 499	-26 751
Erlagd skatt		-790	-528
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-24 926**	**-18 915**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / Minskning (+) av projektfastigheter		0	-560 645
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar		11 146	7 094
Ökning (+) / Minskning (-) av leverantörsskulder		847	-9 193
Ökning (+) / Minskning (-) av övriga kortfristiga skulder		562	16 631
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-12 371**	**-565 028**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		10 719	582 627
Finanseringskostnad		0	-14 488
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**10 719**	**568 139**
Årets kassaflöde		**-1 652**	**3 111**
Likvida medel vid årets början		**3 343**	**232**
Likvida medel vid årets slut	16	**1 691**	**3 343**

Nackahusen Holding AB (publ)
559053-2783

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tusen kronor (tkr)

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	7	-1 105	-355
Övriga rörelsekostnader		0	-94
Rörelseresultat		**-1 105**	**-449**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	3 757	3 302
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-37 973	-32 885
Resultat efter finansiella poster		**-35 321**	**-30 032**
Bokslutsdispositioner		1 806	0
Resultat före skatt		**-33 515**	**-30 032**
Skatt på årets resultat	10	0	0
ÅRETS RESULTAT [1]		**-33 515**	**-30 032**

[1] Överensstämmer med årets totalresultat

Nackahusen Holding AB (publ)
559053-2783

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	**Not**	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Belopp i tusen kronor (tkr)			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11,12	366 858	366 858
Fordringar hos koncernföretag	15	192 807	188 601
Summa finansiella anläggningstillgångar		**559 665**	**555 459**
Summa anläggningstillgångar		**559 665**	**555 459**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	15	56 246	239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8	0
Summa kortfristiga fordringar		**56 254**	**239**
Kassa och Bank	16	12	1 249
Summa omsättningstillgångar		**56 266**	**1 488**
SUMMA TILLGÅNGAR		**615 931**	**556 947**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		500	500
Fritt eget kapital			
Övrigt tillskjutet eget kapital		65 400	30 000
Balanserat resultat		-30 045	-13
Årets resultat		-33 515	-30 032
Summa fritt eget kapital		**1 840**	**-45**
Summa eget kapital		**2 340**	**455**
Långfristiga skulder			
Obligationslån	17	493 136	489 005
Övriga långfristiga skulder	17	99 351	55 269
Summa långfristiga skulder		**592 487**	**544 274**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		28	0
Skulder till koncernföretag		17 076	7 930
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	4 000	4 288
Summa kortfristiga skulder		**21 104**	**12 218**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**615 931**	**556 947**

Nackahusen Holding AB (publ)
559053-2783

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tusen kronor (tkr)	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Upparbetat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 2017-01-01	**500**		**-13**	**487**
Totalresultat				
Årets resultat			-30 032	-30 032
Övrig totalresultat	-	-	-	
Summa Totalresultat	**-**	**-**	**-30 032**	**-30 032**
Transaktioner med aktieägare				
Aktieägartillskott		30 000		**30 000**
Summa Transaktioner med aktieägare		**30 000**		**30 000**
Utgående balans per 2017-12-31	**500**	**30 000**	**-30 045**	**455**
Ingående balans per 2018-01-01	**500**	**30 000**	**-30 045**	**455**
Totalresultat				
Årets resultat			-33 515	-33 515
Övrig totalresultat	-	-	-	-
Summa Totalresultat	**-**	**-**	**-33 515**	**-33 515**
Transaktioner med aktieägare				
Aktieägartillskott		35 400		**35 400**
Summa Transaktioner med aktieägare		**35 400**		**35 400**
Utgående balans per 2018-12-31	**500**	**65 400**	**-63 560**	**2 340**

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
Består av kapital tillskjutet av aktieägarna utöver aktiekapitalet. Villkorad återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgår till 0.

Balanserat resultat inklusive årets resultat
Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genenereras i bolaget.

Nackahusen Holding AB (publ)
559053-2783

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i tusen kronor (tkr)

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 105	-449
Erlagd ränta		-30 479	-26 750
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-31 584**	**-27 199**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar		11 191	9 339
Ökning (+) / Minskning (-) av leverantörsskulder		28	-9 201
Ökning (+) / Minskning (-) av övriga kortfristiga skulder		8 409	10 635
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-11 956**	**-16 426**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag		0	-550 696
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**-550 696**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		10 719	582 627
Finansieringskostnad		0	-14 488
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**10 719**	**568 139**
Årets kassaflöde		**-1 237**	**1 017**
Likvida m Fördelning av lägenheter mellan de olika områden kan under projek		**1 249**	**232**
Likvida medel vid årets slut	16	**12**	**1 249**

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 30/4 2019 godkänt årsredovisningen 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 och rapporteringsvaluta

Koncernredovisningen baseras på historiska anskaffningsvärden. Koncernens funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget och koncernen. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tkr.

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 förekommenade 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.

Nya standarder och tolkningar

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

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 och tillämpas från 2018. Övergången till IFRS 15 har inte fått någon väsentlig påverkan för intäktsredovisningen.

IFRS 9 Finansiella instrument

IFRS 9 Finansiella instrument tillämpas från 1 januari 2018. Den nya standarden innehåller regler för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument och säkringsredovisning. Standarden ersätter *IAS 39 Finansiella Instrument: Redovisning och värdering* . Koncernen har i enlighet med IFRS 9, valt att inte tillämpa standarden retroaktivt och har således inte räknat om jämförelsetalen i 2018 års finansiella rapporter. Övergången till IFRS 9 har inte fått någon väsentlig påverkan på redovisade fordringar och skulder eller redovisat resultat och ställning.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu ej trätt i kraft

IFRS 16 Leasing

Standarden ersätter 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 leasegivare 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.

Resultaträkning

Intäktsredovisning

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

Hyresintäkter och Leasing

Leasingavtal där alla väsentliga risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivare, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter 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.

Ränteintäkter

Ränteintäkter intäktsredovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden.

Ersättning till anställda/pensioner

Under året har koncernen ej haft någon anställd personal och ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar, varför personalkostnader saknas.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen 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 åtagandet, och beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt. Inga avsättningar görs för framtida rörelseförluster.

Skatter inklusive uppskjuten skatt

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 skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotterföretag som inte förväntas bli beskattade inom en överskådlig framtid.

Balansräkning

IFRS 9 Finansiella Instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när koncernen blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar klassificeras utifrån den affärsmodell som tillgången hanteras i och tillgångens kassaflödeskaraktär. Om den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktsenliga kassaflöden (hold to collect) och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som enbart består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde. Om affärsmodellens mål istället uppnås genom att både inkassera avtalsenliga kassaflöden och sälja finansiella tillgångar (hold to collect and sell), och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som enbart består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till verkligt värde via övrigt totalresultat. Alla övriga affärsmodeller (other) där syftet är spekulation, innehav för handel eller där kassaflödeskaraktären utesluter andra affärsmodeller innebär redovisning till verkligt värde via resultaträkningen. Koncernen tillämpar affärsmodellen hold to collect för samtliga finansiella tillgångar. Koncernens finansiella tillgångar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med reservering för värdeminskning. Finansiella skulder värderas till verkligt värde via resultaträkningen om de är en villkorad köpeskilling på vilken IFRS 3 appliceras, innehav för handel eller om de initialt identifieras som skulder till verkligt värde via resultaträkningen. Övriga finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella instrumentens verkliga värde

Det verkliga värdet för finansiella tillgångar och skulder som handlas på en aktiv marknad bestäms med hänvisning till noterat marknadspris. Det verkliga värdet på andra finansiella tillgångar och skulder bestäms enligt allmänt accepterade värderingsmodeller såsom diskontering av framtida kassaflöden och användning av information hämtad från aktuella marknadstransaktioner. För samtliga finansiella tillgångar och skulder bedöms det redovisade värdet vara en god approximation av dess verkliga värde, om inte annat särskilt anges.

Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden

Upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång är det belopp till vilket den finansiella tillgången värderas vid det första redovisningstillfället minus kapitalbelopp, plus den ackumulerade avskrivningen med effektivräntemetoden av eventuell skillnad mellan det kapitalbeloppet och det utestående kapitalbeloppet, justerat för eventuella nedskrivningar. Redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång är det upplupna anskaffningsvärdet för en finansiell tillgång före justeringar för en eventuell förlustreserv. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen. Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Nedskrivningar

Koncernen redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Per varje balansdag redovisar koncernen förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet.

För samtliga finansiella tillgångar värderar koncernen förlustreserven till ett belopp som motsvarar 12 månaders förväntade kreditförluster. För finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökningar av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället redovisas en reserv baserad på kreditförluster för tillgångens hela löptid (den generella modellen).

Koncernen redovisar förväntade kreditförluster för återstående löptid för alla finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökningar av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället antigen bedömt enskilt eller kollektivt med tanke på alla rimliga och verifierbara uppgifter inklusive framåtblickande sådana.

Koncernen värderar förväntade kreditförluster från ett finansiellt instrument på ett sätt som återspeglar ett objektivt och sannolikhetsvägt belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall, pengars tidsvärde och rimliga verifierbara uppgifter avseende nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar.

För kundfordringar. avtalstillgångar och leasingfordringar finns förenklingar som innebär att koncernen direkt redovisar förväntade kreditförluster för tillgångens återstående löptid (den förenklade modellen).

Likvida medel omfattas av den generella modellen för nedskrivningar. För likvida medel tillämpas undantaget för låg kreditrisk. Även övriga fordringar, fordringar på koncernföretag och upplupna intäkter omfattas av den generella modellen.

Koncernens kundfordringar och avtalstillgångar omfattas av den förenklade modellen för nedskrivningar. De förväntade kreditförlusterna för kundfordringar och avtalstillgångar beräknas med hjälp av en provisionsmatris som är baserad på tidigare händelser. nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar och pengarnas tidsvärde om applicerbart.

Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Kassa och bank

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

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

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.

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.

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. Värdering sker på det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. I anskaffningsvärdet ingår utgifter för markanskaffning och projektering/fastighetsutveckling samt utgifter för ny- till- och/eller ombyggnation. Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningsvärdet i den löpande verksamheten efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och för att åstadkomma en försäljning.

Koncernens fortsatta verksamhet är beroende av tillskott från ägarna och därmed att förlängning av det obligationslån moderbolaget Oscar Properties Holding AB innehar som förfaller i september 2019, alternativt att annan form av finansiering erhålles. Skulle inte medel erhållas i den omfattning som styrelsen förväntar sig kan detta innebära att förutsättningarna för fortsatt drift inte finns.

Not 4 Segmentsredovisning

Då koncernen 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.

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 hänför sig till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt nedan.

Koncernen	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Avtalade hyresintäkter inom ett år	10 214	9 085
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	12 508	15 260
Summa	**22 722**	**24 345**

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

Not 7 Övriga externa kostnader

Koncernen	**2018-01-01 2018-12-31**	**2017-01-01 2017-12-31**
Konsultarvoden	-450	-253
Övriga externa kostnader	-974	-293
Summa	**-1 424**	**-546**

Moderbolaget	**2018-01-01 2018-12-31**	**2017-01-01 2017-12-31**
Konsultarvoden	-450	-253
Övriga externa kostnader	-655	-102
Summa	**-1 105**	**-355**

Då bolagen inte har någon anställd personal finns inga personalkostnader.

Nackahusen Holding AB (publ)
559053-2783

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Moderbolaget	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Ränta på lån till dotterbolag	3 757	3 302
Summa	**3 757**	**3 302**

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

Koncernen	**2018-01-01 2018-12-31**	**2017-01-01 2017-12-31**
Räntekostnader koncernföretag	3 363	2 642
Övriga räntekostnader	32 733	30 244
Summa	**36 096**	**32 886**

Moderbolaget	**2018-01-01 2018-12-31**	**2017-01-01 2017-12-31**
Räntekostnader koncernföretag	3 363	2 642
Övriga räntekostnader	34 610	30 243
Summa	**37 973**	**32 885**

Not 10 Skatt på årets resultat

Koncernen	**2018-01-01 2018-12-31**	**2017-01-01 2017-12-31**
Aktuell skatt		
- skatt på årets resultat	0	-1 286
-Skatt på tidigare års resultat	2	0
Uppskjuten skatt		
-avser temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-124	-219
Redovisad skatt	**-122**	**-1 505**

Moderbolaget	**2018-01-01 2018-12-31**	**2017-01-01 2017-12-31**
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	0	0
Redovisad skatt	**0**	**0**

I koncernen och moderbolaget finns ett outnyttjat underskott om 63,6 mkr för vilka uppskjuten skattefordran inte har beaktats. Underskottet löper utan tidsbegränsning.

Avstämning av effektiv skatt

Koncernen	*Procent*	**2018-01-01 2018-12-31**	*Procent*	**2017-01-01 2017-12-31**
Redovisat resultat före skatt		-29 733		-24 523
Skatt enligt gällande skattesats	22%	6 541	22%	5 395
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	0%	-4,0	0%	-1
Skattemässiga avskrivningar	0,5%	143	0%	0
Justering skatt avseende tidigare år	0%	2	0%	0
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	-21,8%	-6 495	-28%	-6 899
Skatteeffekt av ändrad skattesats	-1%	-309	0%	0
Redovisad effektiv skatt	**0%**	**-122**	**-6%**	**-1 505**

Moderbolaget	*Procent*	**2018-01-01 2018-12-31**	*Procent*	**2017-01-01 2017-12-31**
Redovisat resultat före skatt		-33 515		-30 032
Skatt enligt gällande skattesats	22%	7 373	22%	6 607
Skatteeffekt underskottsavdrag	0%	0	0%	2
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	-21%	-6 992	-22%	-6 609
Skatteeffekt av ändrad skattesats	-1%	-381	0%	0
Redovisad effektiv skatt	**0%**	**0**	**0%**	**0**

Nackahusen Holding AB (publ)
559053-2783

Not 11 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	366 858	0
Investeringar	0	366 858
Utgående redovisat värde	**366 858**	**366 858**

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

Moderbolaget

Namn	Antal andelar	Kapital-andel %	Bokfört värde
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
Summa bokfört värde			366 858

Namn	*Verksamhet*	Org. Nummer	Säte
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

Not 13 Projektfastigheter

Koncernen	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	560 645	0
Förvärv	0	560 645
Tillkommande poster	1 897	0
Justering av förvärvspris	-7 463	0
Utgående anskaffningsvärde	**555 079**	**560 645**

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

Koncernen	2018-12-31	2017-12-31
Förfallna hyresfordringar	2 123	15
Ej förfallna hyresfordringar	0	2 320
Summa ej nedskrivna hyresfordringar	**2 123**	**2 335**

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

Nackahusen Holding AB (publ)
559053-2783

Not 15 Fordringar hos koncernföretag

Koncernen	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Redovisat värde vid årets början	0	0
Omklassificering	30 000	0
Tillkommande poster, kortfristiga fordringar*	24 466	0
Utgående redovisat värde	**54 466**	**0**

* Avser fordran på moderbolag Oscar Properties Invest AB

Moderbolaget	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Redovisat värde vid årets början	188 840	0
Tillkommande poster, långfristiga fordringar	4 206	188 601
Omklassificering	30 000	0
Tillkommande poster, kortfristiga fordringar	26 007	239
Utgående redovisat värde	**249 053**	**188 840**

Långfristiga lån utställda till var och ett av de fem dotterbolagen enligt revers. Per den 31-12-2018 uppgår lånen till 192 807 tkr (188 601 tkr) och har en årlig räntesats som uppgår till 2%. Lånebeloppen ska tillsammans med upplupen ränta betalas vid anfordran till borgenär.

Not 16 Kassa och bank

Koncernen	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Följande delkomponenter ingår i Kassa och bank:		
Bankkonto	1 691	3 343
Summa	**1 691**	**3 343**

Moderbolaget	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Följande delkomponenter ingår i Kassa och bank:		
Bankkonto	12	1 249
Summa	**12**	**1 249**

Not 17 Övriga långfristiga skulder

Koncernen	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Obligationslån	500 000	500 000
Kreditanskaffningskostnad	-6 927	-10 995
Aktieägarlån	69 351	55 269
Omklassificering	30 000	0
Utgående balans	**592 424**	**544 274**

Moderbolaget	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Obligationslån	500 000	500 000
Kreditanskaffningskostnad	-6 864	-10 995
Aktieägarlån	69 351	55 269
Omklassificering	30 000	0
Utgående balans	**592 487**	**544 274**

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 6 005 tkr (fast räntesats 5% respektive 2%) och löper till 2020-08-13.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Upplupen ränta	4 000	4 000
Ekonomi & revision	0	363
Förutbetalda hyresintäkter	2 685	3 416
Stämpelskatt	0	7 565
Depositioner	380	380
El och förvaltning	54	101
Utgående balans	**7 119**	**15 825**

Moderbolaget	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Upplupen ränta	4 000	4 000
Ekonomi & revision	0	288
Utgående balans	**4 000**	**4 288**

Nackahusen Holding AB (publ)
559053-2783

Not 19 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

Koncernen	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Pantsättning av samtliga aktier i Nacka 5 AB, Nacka 6 AB, Nacka 8 AB, Nacka 9 samt Nacka11 AB	374 614	370 086
Utgående balans	**374 614**	**370 086**

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

Eventualförpliktelser
Vare sig koncernen eller moderbolaget har några eventualförpliktelser.

Not 20 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Nackahusen Holding 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:

Finansieringsrisker
Koncernens verksamhet finansieras till stor del genom lån från externa långivare och räntekostnader är en inte obetydlig kostnadspost för koncernen. Koncernens verksamhet är huvudsakligen att utveckla fastigheter. Projekten kan komma att fördröjas eller drabbas av oförutsedda, eller ökade kostnader på grund av faktorer inom eller utom koncernens kontroll. Om sådana omständigheter inträffar kan det innebära att projekten inte kan slutföras innan lånen förfaller, eller att sådana ökade kostnader inte ryms inom beviljade kreditfaciliteter. Om koncernen inte skulle kunna erhålla finansiering för förvärv eller utveckling, förlängning eller utökning 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 finansiella ställning. Tabellen nedan visar Nackahusen Holding odiskonterade kassaflöden som kommer av koncernens finansiella skulder (inklusive ränta).

Löptidsanalys (belopp inklusive ränta)

Koncernen, 2018-12-31	<1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	>5 år
Obligationslån	30 417	518 000			
Övriga räntebärande långfristiga skulder	1 893	94 518			
Leverantörsskulder	847				
Övriga kortfristiga skulder	478				
Total	**33 635**	**612 518**			

Koncernen, 2017-12-31	<1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	>5 år
Obligationslån	30 417	30 417	518 000		
Övriga räntebärande långfristiga skulder	1 675	1 675	83 664		
Övriga kortfristiga skulder	543				
Total	**32 635**	**32 092**	**601 664**		

Moderbolaget, 2018-12-31	<1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	>5 år
Obligationslån	30 417	518 000			
Övriga räntebärande långfristiga skulder	1 893	94 518			
Leverantörsskulder	28				
Total	**32 338**	**612 518**			

Moderbolaget, 2017-12-31	<1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	>5 år
Obligationslån	30 417	30 417	518 000		
Övriga räntebärande långfristiga skulder	1 675	1 675	83 664		
Total	**32 092**	**32 092**	**601 664**		

Ränterisk
Med ränterisk avses risken att förändringar i ränteläget påverkar ett bolags räntekostnader. Ränterisk kan leda till förändring i verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuation i koncernens resultat. Koncernen är utsatt för ränterisker till följd av låneskulder. En ökning av räntenivån med en procentenhet skulle således medföra en förändring av årets resultat med 5 mkr (5,2 mkr) per procentenhet givet de räntebärande skulderna på balansdagen.

Likviditets och refinansieringsrisk
Med likviditetsrisk avses risken att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas till följd av otillräcklig likviditet. I det fall kapital saknas, på kort eller lång sikt, avser Nackahusen Holding ABs moderbolag att tillskjuta kapital. Med refinansieringsrisk avses risken att finansieringsmöjligheterna är begränsade och/eller kostnaden högre när lån skall omsättas eller nya ska tas upp.

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.

Nackahusen Holding AB (publ)
559053-2783

Förfallostruktur kapitalbindning

Förfallotid	Belopp (mkr)	Andel,%
2020	593 346	100%

Klassificering av finansiella instrument

Koncernen 2018-12-31	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Hyresfordringar	2 123				2 123	2 123
Fordringar koncernföretag	54 466				54 466	54 466
Likvida medel	1 691				1 691	1 691
Summa tillgångar	**58 280**		-		**58 280**	**58 280**
Obligationslån			493 073		493 073	510 000
Övriga långfristiga skulder			99 351		99 351	99 351
Leverantörsskulder			847		2 144	2 144
Övriga kortfristiga skulder			2 622		2 622	2 622
Summa skulder		-	**595 893**		**597 190**	**614 117**

Koncernen 2017-12-31	Kund- och lånefordringar	Finansiella tillgångar/skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde		redovisat värde	Verkligt värde
Hyresfordringar	2 335			2 335	2 335
Likvida medel	3 343			3 343	3 343
Summa tillgångar	**5 678**	-		**5 678**	**5 678**
Obligationslån		489 005		489 005	430 000
Övriga Långfristiga skulder		55 269		55 269	55 269
Övriga kortfristiga skulder		1 546		1 546	1 546
Summa skulder		**545 820**		**545 820**	**486 815**

Moderbolaget 2018-12-31	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Fordringar koncernföretag	249 053				249 053	249 053
Likvida medel	12				12	12
Summa tillgångar	**249 065**	-	-	-	**249 065**	**249 065**
Obligationslån			493 136		493 136	510 000
Övriga långfristiga skulder			99 351		99 351	99 351
Leverantörsskulder			28		2 144	2 144
Skulder koncernföretag			17 076		17 076	17 076
Summa skulder			**609 591**		**611 707**	**628 571**

Moderbolaget 2017-12-31	Kund- och lånefordringar	Finansiella tillgångar/skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde		Summa Summa redovisat värde	Verkligt värde
Långfristiga fordringar hos					
Fordringar hos koncernföretag	239			239	239
Kassa och bank	1 249			1 249	1 249
Summa finansiella tillgångar	**1 488**	-		**1 488**	**1 488**
Finansiella skulder					
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
Summa finansiella skulder		**552 204**		**552 204**	**493 199**

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 102 procent av nominellt värde.

Nackahusen Holding AB (publ)
559053-2783

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 Parkgate 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 Holding lån från moderbolag, se not 15 och 17.

Under 2018 uppgick nettoomsättningen till närståendebolag till 0 tkr (356). Inköpen uppgick till 425 tkr (3 234 tkr). Moderbolagets omsättning till närstående uppgick till 0 kr (0), inköpen uppgick till 75 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.

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 30/4 2019

Oscar Engelbert
Ordförande

Ola Nilsson
Verkställande direktör

Jarl Rudin

Vår revisionsberättelse har lämnats den __ / __ 2019

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

FINANSIELL KALENDER 2019

Halvårsrapport januari - juni	22 augusti 2019
Helårsrapport juli - december	20 februari 2020

NACKAHUSEN HOLDING AB (PUBL)
Linnégatan 2,
Box 5123
102 43 Stockholm
Tel: +46 (8) 510 607 70
Org.nr 559053-2783
www.nackahusen.se

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 räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 2018 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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som 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 samt rapporten över totalresultatet och rapporten över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

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. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende antagandet om fortsatt drift

Vi vill fästa uppmärksamheten på den information som lämnas i förvaltningsberättelsen och not 3 under avsnittet "Verksamhetens art, omfattning och risker" av vilka det framgår att koncernens fortsatta verksamhet är beroende av att moderbolaget har förmåga att tillskjuta medel eller att finansiering erhålls på annat sätt.

Skulle inte medel erhållas i den omfattning som styrelsen förväntar sig kan detta innebära en betydande risk för bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Vårt uttalande är inte modifierat i detta avseende.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Utöver de väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende antagandet om fortsatt drift har vi identifierat ytterligare särskilt betydelsefulla områden vilka beskrivs nedan. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Värdering av projektfastigheter

Beskrivning av området	Hur detta område beaktades i revisionen
Koncernens projektfastigheter uppgår till 555 Mkr. Projektfastigheterna redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Förändringar i utbud och efterfrågan kan ändra bedömningen av redovisade värden. Vi bedömer därför värdering av projektfastigheter som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. För information om projektfastigheterna se Not 2 Redovisningsprinciper och Not 13 Projektfastigheter.	Vår revision omfattar bland annat granskning av rutiner och processer för värdering av projekt. Vi har granskat förvärvskostnader och bedömt gjorda prognoser avseende rimlighet i bedömda intäkter och kostnader. Vi har granskat koncernens likviditetsplan och utvärderat koncernens investeringsförmåga. Vi har även, med hjälp av värderingsspecialist bedömt rimligheten i värdet utifrån marknadsmässiga nivåer på byggrätter. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som 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.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för

revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Nackahusen Holding AB (publ) för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 ersättningsskyldighet mot bolaget.
- 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Nackahusen Holding ABs revisor av bolagsstämman den 10 januari 2018 och har varit bolagets revisor sedan 20 april 2016.

Stockholm den / 2019

Ernst & Young AB

Oskar Wall

Auktoriserad revisor