

ÅRSREDOVISNING

2019-01-01 - 2019-12-31

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
Koncernens rapport över kassaflöden	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 2019-01-01 - 2019-12-31.

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.

Bolagsstyrningsrapport har upprättats och finns tillgänglig på bolagets hemsida.

Styrelsens bedömning är att storleken på det egna kapitalet måste bibehållas i syfte att bolaget skall kunna fortsätta sin verksamhet och därmed kan förväntas fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt. Frigörande av likviditet är en förutsättning för att bolaget ska kunna fullfölja sina förpliktelser under 2020 och framåt. Dessa förpliktelser inkluderar genomförande av framtida projekt, den löpande driften i allmänhet samt även lösen av det obligationslån om 360 MSEK som förfaller i augusti 2020. Obligationslånet förväntas kunna förlängas alternativt lösas genom att inbringa likviditet genom försäljning av delar eller hela den projektportfölj som koncernen innehar alternativt att tillskott erhålls från extern part. För att kunna genomföra dessa försäljningar, eventuella förlängningar eller refinansieringslösningar av obligationslånet samt få till stånd en överenskommelse där tillskott erhålls från extern part krävs att bolaget och motparter kommer överens om villkoren och att avtal träffas. Skulle de åtgärder som beskrivs inte falla väl ut och inte kunna genomföras kan det innebära att det föreligger en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Styrelsens bedömning är att det är sannolikt att dessa åtgärder kommer att kunna genomföras och att fortsatt likviditet kan erhållas. Företagets finansiella rapporter har upprättats enligt antagande om fortsatt drift.

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

Projektleddning 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 sjö nära lägen i Nacka strand är delområde 5, beläget på den västra kajen. Fastigheten Nacka Sicklön 13:87 samt del av fastigheten Nacka Sicklön 13:135, förutom de befintliga hamn- och sjöbodarna, avyttrades den 25 juni 2019. Beräknad byggstart hösten 2021.

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 2021.

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 2028.

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, planerad byggstart 2022.

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. Planerad byggstart 2028.

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

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. Under år 2019 har obligationslånet amorterats med 140 000 tkr. Obligationslånet om 360 000 tkr förfaller under augusti 2020 och löper med en ränta om STIBOR 3M plus 600 baspunkter. Vid förfall så finns det en förpliktelse till en förlängning alternativt lösen av obligationslånet.

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

Fastigheten Nacka Sicklön 13:87 samt del av fastigheten Nacka Sicklön 13:135, förutom de befintliga hamn- och sjöbodarna avyttrades den 25 juni 2019.

Obligationslånet marknadsnoterades på Nasdaq Stockholm under februari 2018. En extra amortering om 140 mkr, vilket omfattar 28% av lånet, är per 2019-08-13 återbetalat till obligationsinnehavarna.

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer bolaget händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på bolagets verksamhet.

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2019	2018
Hysesintäkter	7 387	13 192
Övriga intäkter	337	191
Rörelseresultat	-2 532	6 363
Resultat efter finansiella poster	92 736	-29 733
Eget kapital	101 110	10 004
Balansomslutning	573 384	613 359
Moderbolag	2019	2018
Nettoomsättning	0	0
Rörelseresultat	-2 399	-1 105
Resultat efter finansiella poster	-40 939	-35 321
Eget kapital	552	2 340
Balansomslutning	625 247	615 931

Samtliga belopp uttrycks i svenska tusen kronor.

Koncernens hyresintäkter uppgick till 7 387 tkr. Rörelseresultatet påverkas främst av fastighetskostnader. Koncernens kostnader uppgick till totalt 49 014 tkr, varav 27 189 tkr avsåg räntor till extern part. Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2019 till 182 662 tkr och soliditeten till 28 %. 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 27 169 tkr avsåg räntor till extern part.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Nya bostäder planeras att byggas över samtliga fem delområden. 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.

Nackahusen Holding AB (publ)
559053-2783

Styrelsens bedömning är att storleken på det egna kapitalet måste bibehållas i syfte att bolaget skall kunna fortsätta sin verksamhet och därmed kan förväntas fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt. Frigörande av likviditet är en förutsättning för att bolaget ska kunna fullfölja sina förpliktelser under 2020 och framåt. Dessa förpliktelser inkluderar genomförande av framtida projekt, den löpande driften i allmänhet samt även lösen av det obligationslån om 360 MSEK som förfaller i augusti 2020. Obligationslånet förväntas kunna förlängas alternativt lösas genom att inbringa likviditet genom försäljning av delar eller hela den projektportfölj som koncernen innehar alternativt att tillskott erhålls från extern part. För att kunna genomföra dessa försäljningar, eventuella förlängningar eller refinansieringslösningar av obligationslånet samt få till stånd en överenskommelse där tillskott erhålls från extern part krävs att bolaget och motparter kommer överens om villkoren och att avtal träffas. Skulle de åtgärder som beskrivs inte falla väl ut och inte kunna genomföras kan det innebära att det föreligger en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Styrelsens bedömning är att det är sannolikt att dessa åtgärder kommer att kunna genomföras och att fortsatt likviditet kan erhållas. Företagets finansiella rapporter har upprättats enligt antagande om fortsatt drift.

Förslag till resultatdisposition i moderbolaget

Ansamlad förlust	-63 233
Övrigt tillskjutet kapital	104 224
Årets resultat	-40 939
	52
disponeras så att	
i ny räkning balanseras	52
	52

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	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Belopp i tusen kronor (tkr)			
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	5,6	7 387	13 192
Övriga intäkter		337	191
		7 724	13 383
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-5 359	-4 412
Övriga externa kostnader	7	-4 170	-1 424
Övriga rörelsekostnader		-727	-1 184
		-10 256	-7 020
Rörelseresultat		-2 532	6 363
Resultat från finansiella poster			
Resultat av projektfastighetsförsäljning		132 420	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 606	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-38 758	-36 096
Resultat från finansiella poster		95 268	-36 096
Resultat efter finansiella poster		92 736	-29 733
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner	10	-40 776	0
Resultat före skatt		51 960	-29 733
Inkomstskatt	11	-4	-122
ÅRETS RESULTAT		51 956	-29 855
Övriga totalresultat, netto efter skatt		0	0
Summa totalresultat för året		51 956	-29 855
Årets resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		51 956	-29 855
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Summa totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		51 956	-29 855
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0

Nackahusen Holding AB (publ)
559053-2783

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING	Not	2019-12-31	2018-12-31
Belopp i tusen kronor (tkr)			
TILLGÅNGAR			
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	14	467 802	555 079
Hyresfordringar	15	56	2 123
Fordringar hos koncernföretag	16	82 303	54 466
Skattefordringar		328	0
Övriga kortfristiga fordringar		3 486	0
		86 173	56 589
Kassa och bank	17	19 409	1 691
Summa omsättningstillgångar		573 384	613 359
SUMMA TILLGÅNGAR		573 384	613 359
Eget kapital			
Aktiekapital		500	500
Övrigt tillskjutet kapital		104 550	65 400
Upparbetat resultat inklusive årets resultat		-3 940	-55 896
Summa eget kapital		101 110	10 004
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	11	343	343
Övriga långfristiga skulder	18	108 970	592 424
Summa långfristiga skulder		109 313	592 767
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	19	357 254	0
Leverantörsskulder		1 982	847
Aktuella skatteskulder		0	2 144
Övriga kortfristiga skulder		0	478
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	3 725	7 119
Summa kortfristiga skulder		362 961	10 588
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		573 384	613 359

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 2018-01-01	500	30 000	-26 041	4 459
<i>Totalresultat</i>				
Årets resultat	-	-	-29 855	-29 855
Övrig totalresultat	-	-	-	-
Summa Totalresultat	-	-	-29 855	-29 855
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
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
Ingående balans per 2019-01-01	500	65 400	-55 896	10 004
<i>Totalresultat</i>				
Årets resultat	-	-	51 956	51 956
Övrig totalresultat	-	-	-	-
Summa Totalresultat	-	-	51 956	51 956
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Aktieägartillskott	-	39 150	-	39 150
Summa Transaktioner med aktieägare		39 150		39 150
Utgående balans per 2019-12-31	500	104 550	-3 940	101 110

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

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.

Nackahusen Holding AB (publ)
559053-2783

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Belopp i tusen kronor (tkr)		
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 532	6 363
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>	0	0
Erhållen ränta	1 606	0
Erlagd ränta	-38 758	-30 499
Erlagd skatt	0	-790
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-39 684	-24 926
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / Minskning (+) av projektfastigheter	203 691	0
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-50 898	11 146
Ökning (+) / Minskning (-) av leverantörsskulder	1 135	847
Ökning (+) / Minskning (-) av övriga kortfristiga skulder	37 404	562
Kassaflöde från den löpande verksamheten	151 648	-12 371
Investeringsverksamheten		
Försäljning av aktier i koncernföretag	0	0
Ökning/minskning långfristiga finansiella tillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-140 000	0
Upptagna lån	6 070	10 719
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-133 930	10 719
Årets kassaflöde	17 718	-1 652
Likvida medel vid årets början	1 691	3 343
Likvida medel vid årets slut	17 19 409	1 691

Nackahusen Holding AB (publ)
559053-2783

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Belopp i tusen kronor (tkr)			
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	7	-2 399	-1 105
Rörelseresultat		-2 399	-1 105
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	4 725	3 757
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-43 265	-37 973
Resultat efter finansiella poster		-40 939	-35 321
Bokslutsdispositioner		0	1 806
Resultat före skatt		-40 939	-33 515
Skatt på årets resultat	11	0	0
ÅRETS RESULTAT ¹		-40 939	-33 515

¹ Överensstämmer med årets totalresultat

Nackahusen Holding AB (publ)
559053-2783

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Not

2019-12-31

2018-12-31

Belopp i tusen kronor (tkr)

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

12,13

367 108

366 858

Fordringar hos koncernföretag

16

117 932

192 807

Summa finansiella anläggningstillgångar

485 040

559 665

Summa anläggningstillgångar

485 040

559 665

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

16

123 029

56 246

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

8

Summa kortfristiga fordringar

123 029

56 254

Kassa och Bank

17

17 178

12

Summa omsättningstillgångar

140 207

56 266

SUMMA TILLGÅNGAR

625 247

615 931

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

500

500

Fritt eget kapital

Övrigt tillskjutet eget kapital

104 550

65 400

Balanserat resultat

-63 559

-30 045

Årets resultat

-40 939

-33 515

Summa fritt eget kapital

52

1 840

Summa eget kapital

552

2 340

Långfristiga skulder

Obligationslån

18

0

493 136

Övriga långfristiga skulder

18

108 970

99 351

Summa långfristiga skulder

108 970

592 487

Kortfristiga skulder

Obligationslån

19

357 254

0

Leverantörsskulder

25

28

Skulder till koncernföretag

155 547

17 076

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

20

2 899

4 000

Summa kortfristiga skulder

515 725

21 104

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

625 247

615 931

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 2018-01-01	500	30 000	-30 045	455
<i>Totalresultat</i>				
Årets resultat			-33 515	-33 515
Övrig totalresultat	-	-	-	-
Summa Totalresultat	-	-	-33 515	-33 515
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
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
Ingående balans per 2019-01-01	500	65 400	-63 560	2 340
<i>Totalresultat</i>				
Årets resultat			-40 939	-40 939
Övrig totalresultat	-	-	-	-
Summa Totalresultat	-	-	-40 939	-40 939
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Aktieägartillskott	-	39 150	-	39 150
Summa Transaktioner med aktieägare	-	39 150	-	39 150
Utgående balans per 2019-12-31	500	104 550	-104 500	552

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 genereras i bolaget.

Nackahusen Holding AB (publ)
559053-2783

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
Belopp i tusen kronor (tkr)			
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-2 399	-1 105
Erhållen ränta		7 060	-30 479
Betald ränta		-35 270	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-30 609	-31 584
före förändringar av rörelsekapital			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar		-27 977	11 191
Ökning (+) / Minskning (-) av leverantörsskulder		0	28
Ökning (+) / Minskning (-) av övriga kortfristiga skulder		147 313	8 409
Kassaflöde från den löpande verksamheten		88 727	-11 956
Investeringsverksamheten			
Återbetalning av lämnade lån		60 763	0
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar		1 606	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		62 369	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-140 000	0
Upptagna lån		6 070	10 719
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-133 930	10 719
Årets kassaflöde		17 166	-1 237
Likvida medel vid årets början		12	1 249
Likvida medel vid årets slut	17	17 178	12

TILLÄGGSSUPPLYSNINGAR

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 / 2020 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 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 leasegivaren kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Övergången till IFRS 16 har inte fått någon påverkan eftersom koncernen och bolaget inte har några leasingavtal i balansräkningen.

Övriga nya standarder, ändringar eller tolkningar

Övriga ändringar i IFRS kommer inte att få någon väsentlig påverkan på föreagets finansiella rapportering.

Nackahusen Holding AB (publ)
559053-2783

Resultaträkning

Intäktsredovisning

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

Hyresintäkter och Leasing

Leasingavtal där all väsentliga risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, 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 kontraktperioden.

Resultat av fastighetsförsäljning

Avyttring av fastigheter som inte är föremål för vidareutveckling redovisas i resultaträkningen i den period när fastigheten frånträds.

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

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 ökning 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 ökning av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället antingen 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 objektiva 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.

Nackahusen Holding AB (publ)
559053-2783

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.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Nackahusen Holding AB (publ) tillämpar i sin redovisning RFR 2 Redovisning för juridiska personer, samt Årsredovisningslagen. Innebörden är att samma redovisningsprinciper ska tillämpas i moderbolaget som i koncernen, så långt detta är möjligt inom ramen för sambandet mellan redovisning och beskattning. RFR 2 anger de undantag och tillägg som ska tillämpas i moderbolagets redovisning. Moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan.

Uppställningsform för resultat- och balansräkning

Moderbolaget använder de uppställningsformer som anges i Årsredovisningslagen, vilket bland annat medför att en annan presentation av eget kapital tillämpas och att avsättningar redovisas under en egen rubrik i balansräkningen.

Aktier i koncernföretag

Aktier i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella förvärvsrelaterade kostnader. Erhållna utdelningar redovisas som intäkter när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. När det finns en indikation på att aktier och andelar i dotterbolag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posten Resultat från andelar i koncernbolag.

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.

Styrelsens bedömning är att storleken på det egna kapitalet måste bibehållas i syfte att bolaget skall kunna fortsätta sin verksamhet och därmed kan förväntas fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt. Frigörande av likviditet är en förutsättning för att bolaget ska kunna fullfölja sina förpliktelser under 2020 och framåt. Dessa förpliktelser inkluderar genomförande av framtida projekt, den löpande driften i allmänhet samt även lösen av det obligationslån om 360 MSEK som förfaller i augusti 2020. Obligationslånet förväntas kunna förlängas alternativt lösas genom att inbringa likviditet genom försäljning av delar eller hela den projektportfölj som koncernen innehar alternativt att tillskott erhålls från extern part. För att kunna genomföra dessa försäljningar, eventuella förlängningar eller refinansieringslösningar av obligationslånet samt få till stånd en överenskommelse där tillskott erhålls från extern part krävs att bolaget och motparter kommer överens om villkoren och att avtal träffas. Skulle de åtgärder som beskrivs inte falla väl ut och inte kunna genomföras kan det innebära att det föreligger en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Styrelsens bedömning är att det är sannolikt att dessa åtgärder kommer att kunna genomföras och att fortsatt likviditet kan erhållas. Företagets finansiella rapporter har upprättats enligt antagande om fortsatt drift.

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 leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och bostäder. Framtida minimileaseavgifter som hänför sig till icke uppsägningsbara leasingavtal förfaller till betalning enligt nedan.

Koncernen	2019-12-31	2018-12-31
Avtalade hyresintäkter inom ett år	9 529	10 214
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	11 383	12 508
Summa	20 912	22 722

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

Not 7 Övriga externa kostnader

	2019-01-01	2018-01-01
Koncernen	2019-12-31	2018-12-31
Konsultarvoden	-3 794	-450
Övriga externa kostnader	-376	-974
Summa	-4 170	-1 424
	2019-01-01	2018-01-01
Moderbolaget	2019-12-31	2018-12-31
Konsultarvoden	-2 169	-450
Övriga externa kostnader	-230	-655
Summa	-2 399	-1 105

Då bolagen inte har någon anställd personal finns inga personalkostnader.

Nackahusen Holding AB (publ)
559053-2783

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
<i>Koncernen</i>	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter koncernföretag	1 606	0
Summa	1 606	0
<i>Moderbolaget</i>	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter koncernföretag	4 725	3 757
Summa	4 725	3 757

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

	2019-01-01	2018-01-01
<i>Koncernen</i>	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader till kreditinstitut	27 189	30 419
Räntekostnader koncernföretag	3 549	3 363
Övriga räntekostnader	8 020	2 314
Summa	38 758	36 096
<i>Moderbolaget</i>	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader till kreditinstitut	27 169	30 417
Räntekostnader koncernföretag	4 977	3 363
Övriga räntekostnader	11 119	4 193
Summa	43 265	37 973

Not 10 Bokslutsdispositioner

Koncernbidragen som har lämnats till Oscar Properties Förvaltning koncernbidragen kommer från Nacka 5, Nacka 6 samt Nacka 9.

Not 11 Skatt på årets resultat

	2019-01-01	2018-01-01
<i>Koncernen</i>	2019-12-31	2018-12-31
Aktuell skatt		
- skatt på årets resultat	-4	0
-Skatt på tidigare års resultat	0	2
Uppskjuten skatt		
-avser temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	0	-124
Redovisad skatt	-4	-122
<i>Moderbolaget</i>	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	0	0
Redovisad skatt	0	0

I koncernen och moderbolaget finns ett outnyttjat underskott om 36,2 mkr för vilka uppskjuten skattefordran inte har beaktats. Underskottet löper utan tidsbegränsning.

Avstämning av effektiv skatt

		2019-01-01		2018-01-01
<i>Koncernen</i>	<i>Procent</i>	2019-12-31	<i>Procent</i>	2018-12-31
Redovisat resultat före skatt		51 960		-29 733
Skatt enligt gällande skattesats	21%	-11 119	22%	6 541
Ej skattepliktiga intäkter	-55%	28 337	0%	0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	0%	0	0%	-4
Skattemässiga avskrivningar	0,0%	0	0%	143
Justering skatt avseende tidigare år	0%	0	0%	2
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	33,1%	-17 218	-22%	-6 495
Skatteeffekt av ändrad skattesats	0%	0	-1%	-309
Redovisad effektiv skatt	-1%	0	0%	-122
<i>Moderbolaget</i>	<i>Procent</i>	2019-01-01	<i>Procent</i>	2018-01-01
		2019-12-31		2018-12-31
Redovisat resultat före skatt		-40 939		-33 515
Skatt enligt gällande skattesats	21%	8 761	22%	7 373
Skatteeffekt underskottsavdrag	0%	0	0%	0
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	-21%	-8 761	-21%	-6 992
Skatteeffekt av ändrad skattesats	0%	0	-1%	-381
Redovisad effektiv skatt	0%	0	0%	0

Nackahusen Holding AB (publ)
559053-2783

Not 12 Andelar i koncernföretag

<i>Moderbolaget</i>	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	366 858	366 858
Investeringar	250	0
Utgående redovisat värde	367 108	366 858

Not 13 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

<i>Moderbolaget</i>			
<i>Namn</i>	Antal andelar	Kapital-andel %	Bokfört värde
Nacka 5 AB	100%	100%	194 592
Nacka 6 AB	100%	100%	83 628
Nacka 8 AB	100%	100%	9 973
Nacka 9 AB	100%	100%	31 585
Nacka 11 AB	100%	100%	47 330
Summa bokfört värde			367 108

<i>Namn</i>	<i>Verksamhet</i>	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 14 Projektfastigheter

<i>Koncernen</i>	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	555 079	560 645
Förvärv	0	0
Tillkommande poster	55 105	1 897
Avyttringar	-142 382	0
Justerings av förvärvspris	0	-7 463
Utgående anskaffningsvärde	467 802	555 079

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 15 Hyresfordringar

<i>Koncernen</i>	2019-12-31	2018-12-31
Förfallna hyresfordringar	56	2 123
Ej förfallna hyresfordringar	0	0
Summa ej nedskrivna hyresfordringar	56	2 123

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

Nackahusen Holding AB (publ)
559053-2783

Not 16 Fordringar hos koncernföretag

<i>Koncernen</i>	2019-12-31	2018-12-31
Redovisat värde vid årets början	54 466	0
Omklassificering	25	30 000
Tillkommande poster, kortfristiga fordringar	87 756	0
Avgående poster, kortfristiga fordringar	-59 944	24 466
Utgående redovisat värde	82 303	54 466

<i>Moderbolaget</i>	2019-12-31	2018-12-31
Redovisat värde vid årets början	249 053	188 840
Tillkommande poster, långfristiga fordringar	0	4 206
Avgående poster, långfristiga fordringar	-74 874	0
Omklassificering	0	30 000
Tillkommande poster, kortfristiga fordringar	88 104	0
Avgående poster, kortfristiga fordringar	-21 322	26 007
Utgående redovisat värde	240 961	249 053

Långfristiga lån utställda till fyra dotterbolagen enligt revers. Per den 31-12-2019 uppgår lånen till 117 932 tkr (192 807 tkr) och har en årlig räntesats som uppgår till 2%. Lånebeloppen ska tillsammans med upplupen ränta betalas vid anfordran till borgenär.

Not 17 Kassa och bank

<i>Koncernen</i>	2019-12-31	2018-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i Kassa och bank:</i>		
Bankkonto	19 409	1 691
Summa	19 409	1 691

<i>Moderbolaget</i>	2019-12-31	2018-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i Kassa och bank:</i>		
Bankkonto	17 178	12
Summa	17 178	12

Not 18 Övriga långfristiga skulder

<i>Koncernen</i>	2019-12-31	2018-12-31
Obligationslån	0	500 000
Kreditanskaffningskostnad	0	-6 927
Aktieägarlån	108 970	69 351
Omklassificering	0	30 000
Utgående balans	108 970	592 424

<i>Moderbolaget</i>	2019-12-31	2018-12-31
Obligationslån	0	500 000
Kreditanskaffningskostnad	0	-6 864
Aktieägarlån	108 970	69 351
Omklassificering	0	30 000
Utgående balans	108 970	592 487

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

<i>Koncernen</i>	2019-12-31	2018-12-31
Obligationslån	360 000	0
Kreditanskaffningskostnad	-2 755	0
Aktieägarlån	0	0
Omklassificering	0	0
Utgående balans	357 245	0

<i>Moderbolaget</i>	2019-12-31	2018-12-31
Obligationslån	360 000	0
Kreditanskaffningskostnad	-2 755	0
Aktieägarlån	0	0
Omklassificering	0	0
Utgående balans	357 245	0

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

<i>Koncernen</i>	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen ränta	2 899	4 000
Förutbetalda hyresintäkter	326	2 685
Lantemäterikostnader	500	0
Depositioner	0	380
El och förvaltning	0	54
Utgående balans	3 725	7 119

<i>Moderbolaget</i>	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen ränta	2 899	4 000
Utgående balans	2 899	4 000

Nackahusen Holding AB (publ)
559053-2783

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

<i>Koncernen</i>	2019-12-31	2018-12-31
Pantsättning av samtliga aktier i Nacka 5 AB, Nacka 6 AB, Nacka 8 AB, Nacka 9 samt Nacka11 AB	435 538	374 614
Utgående balans	435 538	374 614

<i>Moderbolaget</i>	2019-12-31	2018-12-31
Pantsättning av samtliga aktier i Nacka 5 AB, Nacka 6 AB, Nacka 8 AB, Nacka 9 samt Nacka11 AB	367 108	366 858
Summa	367 108	366 858

Eventalförpliktelser

Vare sig koncernen eller moderbolaget har några eventalförpliktelser.

Not 22 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 långgivare 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, 2019-12-31	<1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	>5 år
Övriga kortfristiga fordringar	3 486				
Obligationslån	373 560				
Övriga räntebärande långfristiga skulder	102 955				
Leverantörsskulder	1 982				
Övriga kortfristiga skulder	0				
Total	481 983	0	0	0	0
Koncernen, 2018-12-31	<1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	>5 år
Övriga kortfristiga fordringar	0				
Obligationslån	30 417	518 000			
Övriga räntebärande långfristiga skulder	1 893	94 518			
Leverantörsskulder	847	0			
Övriga kortfristiga skulder	478	0			
Total	33 635	612 518	0	0	0
Moderbolaget, 2019-12-31	<1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	>5 år
Obligationslån	372 960				
Övriga räntebärande långfristiga skulder	102 955				
Leverantörsskulder	25				
Total	475 940	0	0	0	0
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	0			
Total	32 338	612 518	0	0	0

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 4,6 mkr (5 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 välenommerade bolag och banker.

Nackahusen Holding AB (publ)
559053-2783

Förfallostruktur kapitalbindning

Förfallotid	Belopp (mkr)	Andel,%
2020	461 678	100%

Klassificering av finansiella Instrument

	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Koncernen 2019-12-31						
Hysesfordringar	56				56	56
Övriga kortfristiga fordringar koncernföretag	82 303				82 303	82 303
Likvida medel	19 409				19 409	19 409
Summa tillgångar	101 768	-	-	-	101 768	101 768
Obligationslån			357 254		357 254	367 200
Övriga långfristiga skulder			108 970		108 970	108 970
Leverantörsskulder			1 982		1 982	1 982
Övriga kortfristiga skulder			0		0	0
Summa skulder	-	-	468 206	-	468 206	478 152
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Koncernen 2018-12-31						
Hysesfordringar	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
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Moderbolaget 2019-12-31						
Övriga kortfristiga fordringar koncernföretag	240 961				240 961	240 961
Likvida medel	17 178				17 178	17 178
Summa tillgångar	258 139	-	-	-	258 139	258 139
Obligationslån			357 254		357 254	367 200
Övriga långfristiga skulder			108 970		108 970	108 970
Leverantörsskulder			25		25	25
Skulder koncernföretag			155 547		155 547	155 547
Summa skulder	-	-	621 796	-	621 796	631 742
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Moderbolaget 2018-12-31						
Fordringar koncernföretag	249 053				249 053	249053
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

Obligationslånet om 360 mkr (500) värderas till verkligt värde enligt nivå 1 i verkligt värde hierarkin, enligt priset på en aktiv marknad. Den 31 december var kursen 99,5 procent av nominellt värde.

Nackahusen Holding AB (publ)
559053-2783

Not 23 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 2019 uppgick nettoomsättningen till närståendebolag till 0 tkr (0). Inköpen uppgick till 7 032 tkr (425 tkr). Moderbolagets omsättning till närstående uppgick till 0 kr (0), inköpen uppgick till 60 tkr (75).

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

Not 24 Vinstdisposition

Förslag till resultatdisposition i moderbolaget	
Ansamlad förlust	-63 233
Övrigt tillskjutet kapital	104 224
Årets resultat	-40 939
	<u><u>52</u></u>
disponeras så att	
i ny räkning balanseras	52
	<u><u>52</u></u>

Not 25 Händelser efter balansdagen

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer bolaget händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på bolagets verksamhet. Bolaget har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset. Inga andra 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 / 2020

Peter Norman
Ordförande

Per-Axel Sundström
Verkställande direktör

Oscar Engelbert

Vår revisionsberättelse har lämnats den __/ __ 2020

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

FINANSIELL KALENDER 2020
Halvårsrapport januari - juni
Helårsrapport juli - december

31 augusti 2020
20 februari 2021

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 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019 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 2019 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 *Kritiska bedömningar och uppskattningar* av vilka det framgår att koncernens fortsatta verksamhet är beroende av att obligationslånet förlängs eller löses med likvid från fastighetsförsäljningar alternativt att tillskott erhålls från extern part.

Skulle inte de åtgärder som styrelsen planerar att genomföra kunna genomföras finns en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Vi har inte modifierat vårt uttalande på grund av detta.

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 468 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. Risker 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 2019-01-01 - 2019-12-31 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 2 maj 2019 och har varit bolagets revisor sedan 20 april 2016.

Stockholm den 30 juni 2020

Ernst & Young AB

Oskar Wall

Auktoriserad revisor