

Styrelsen för
Nackahusen Holding AB
Org.nr. 559053-2783
avger härmed

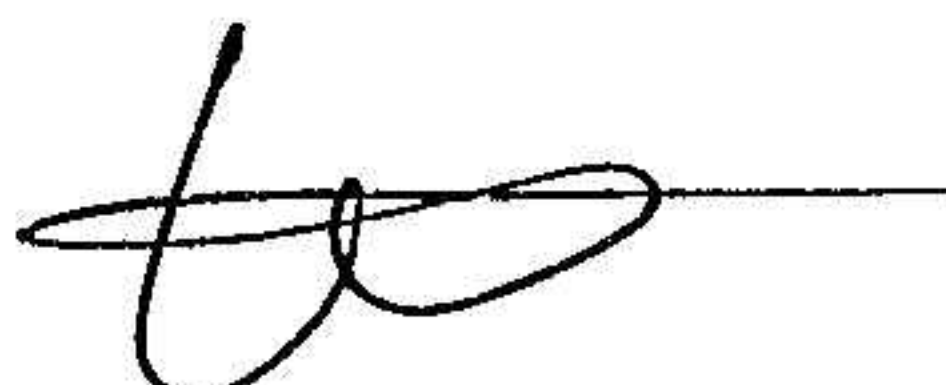
Årsredovisning för räkenskapsåret
1 januari 2024 – 31 december 2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia
likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman den 27 maj 2025.
Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska disponeras.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens
med originalen.

Stockholm 27 maj 2025



Michael Moschewitz

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2024 – 31 december 2024

Styrelsen för Nackahusen Holding AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Rapport över totalresultat	3
Balansräkning	4
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8



Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget ska, direkt eller indirekt, bedriva investeringsverksamhet i fastigheter, äga och förvalta fast och lös egendom samt driva därmed förenlig verksamhet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

inga väsentliga händelser under räkenskapsåret eller efter dess utgång.

Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget förväntas utveckla och förvalta kommersiella fastigheter via sina helägda dotterbolag. De risker som bolaget utsätts för är framför allt finansiella och marknadsrelaterade. I affärsprocesserna analyseras både risker och möjligheter och riskhantering är sedan en integrerad del av ägarnas beslutsfattande.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100 % av SBBGenova Nackahusen AB, org nr 559264-9817, med säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	-	-	-	-
Resultat efter finansnetto	-30	35	-209	-330
Balansomslutning	595 960	572 428	545 904	538 826
Soliditet (%)	1,8	1,8	1,9	1,9

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital med tillägg för obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Förslag till resultatdisposition (kr)

Följande medel står till årsstämman förfogande:

Balanserat resultat	9 970 080
Årets resultat	-
Summa	9 970 080

Styrelsens förslag till disposition:

i ny räkning överföres	9 970 080
Summa	9 970 080

Resultaträkning

Tkr	Not	1 jan. 2024 - 31 dec. 2024	1 jan. 2023 - 31 dec. 2023
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	6,7	-71	-33
Rörelseresultat		-71	-33
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	41	68
Summa resultat från finansiella poster		41	68
Resultat efter finansiella poster		-30	35
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållet koncernbidrag	15	30	-
Skatt på årets resultat	9	-	-12
Årets resultat		-	23

Rapport över totalresultat

Tkr	Not	1 jan. 2024 - 31 dec. 2024	1 jan. 2023 - 31 dec. 2023
Årets resultat		-	23
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		-	23

Balansräkning

Tkr	Not	31 dec. 2024	31 dec. 2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernbolag	10	397 108	397 108
Fordringar hos koncernbolag	11,15	119 105	119 105
Summa anläggningstillgångar		516 214	516 213
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernbolag	11 15	76 453	53 337
Kassa och bank	11	3 293	2 878
Summa omsättningstillgångar		79 746	56 215
SUMMA TILLGÅNGAR		595 960	572 428

ank=20250630;2025070230232



Balansräkning

Tkr	Not	31 dec. 2024	31 dec. 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (5 000 aktier)		500	500
		500	500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 970	9 947
Årets resultat		-	23
		9 970	9 970
Summa eget kapital		10 470	10 470
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11 12,13	-	209 800
Summa långfristiga skulder		-	209 800
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11 12,13	209 800	30 200
Leverantörsskulder	12	1 562	-
Skulder till koncernbolag	12,15	371 197	281 069
Aktuella skatteskulder		7	7
Övriga kortfristiga skulder		1 499	40 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 425	882
Summa kortfristiga skulder		585 490	352 158
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		595 960	572 428

Rapport över förändring eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital			
1 jan. 2023	500	9 947	10 447
Årets resultat		23	23
Årets övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		23	23
Utgående eget kapital			
31 dec. 2023	500	9 970	10 470
Ingående eget kapital			
1 jan. 2024	500	9 970	10 470
Årets resultat		-	-
Årets övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		-	-
Utgående eget kapital			
31 dec. 2024	500	9 970	10 470

ank=20250630:2025070230233



Kassaflödesanalys

Tkr	1 jan. 2024 - 31 dec. 2024	1 jan. 2023 - 31 dec. 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-71	-33
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Erhållen ränta	41	68
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-30	34
Ökning-/Minskning+ av kortfristiga fordringar	-23 116	-24 125
Ökning+/Minskning- av leverantörsskulder	1 562	-50
Ökning+/Minskning- av övriga kortfristiga skulder	52 199	66 544
Kassaflöde från den löpande verksamheten	30 615	42 403
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-30 200	-40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-30 200	-40 000
Årets kassaflöde	415	2 403
Likvida medel i början av året	2 878	475
Likvida medel vid årets slut	3 293	2 878



Noter

Not 1 Företagsinformation

Allmänna upplysningar

Denna årsredovisning omfattar Nackahusen Holding AB, org.nr. 559053-2783.

Bolagets huvudsakliga verksamhet är att direkt eller indirekt, bedriva investeringsverksamhet i fastigheter, äga och förvalta fast och lös egendom samt driva därmed förenlig verksamhet. Bolaget är ett aktiebolag registrerat i och med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Smålandsgatan 12, 111 46 Stockholm.

Bolagets resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman för fastställelse den 27 maj 2025.

Koncernförhållanden

Bolaget är moderbolag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 3 § upprättas ingen koncernredovisning.

Not 2 Grunder för upprättandet av årsredovisningen

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 – Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3.

Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer där bolagen bedriver sin verksamhet. Bolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för bolaget. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental (tkr). Avrundning per rad innebär att summerade belopp i rapporten kan avvika vid en kontrollsummering av de individuella raderna.

Not 3 Förändringar i redovisningsprinciperna

Nya och ändrade standarder och tolkningar

Använda redovisningsprinciper överensstämmer med dem som tillämpades under föregående räkenskapsår. Ändrade eller nya IFRS- och IFRIC-tolkningar som trätt ikraft har inte föranlett några ändringar i RFR 2.

Not 4 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper kräver att bolagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar. Uppskattningarna och antagandena utvärderas löpande. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Kritiska bedömningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med ÅRL och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. De områden där det framförallt görs uppskattningar och bedömningar är nyttjandeperioder för fastigheter, nedskrivningsbehov av fastigheter och gränsdragning mellan investeringar och underhåll samt uppskjutna skattefordringar.

Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar redovisas för temporära skillnader och för utnyttjade underskottsavdrag. Värderingen av underskottsavdrag och bolagets förmåga att utnyttja underskottsavdragen baseras på ledningens uppskattningar av framtida vinster. Underskottsavdragen hänför sig till Sverige, där de utan tidsbegränsning kan avräknas mot framtida inkomster.

Not 5 Sammanfattning av väsentliga redovisningsprinciper

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer bolaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Bolagets intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter.

Ränteintäkter

Finansiella intäkter redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde.

Räntekostnader och liknande resultatposter

Finansiella kostnader består huvudsakligen av räntekostnader på lån som redovisas enligt effektivräntemetoden.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skuldernas skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserats eller regleras.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänförs till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett bolag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Andelar i dotterbolag

Aktier i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. När det finns en indikation på att aktier i dotterbolag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i resultatet.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli inbetalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Redovisning av koncernbidrag

Både erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i bolaget som juridisk person, utan bolaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. Finansiella anläggningstillgångar värderas därmed till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

Bolaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intressebolag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37, Avsättningar, eventalförpliktelser och eventuelltillgångar.

Nedskrivning av finansiella tillgångar som är skuldinstrument

Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar, avtalstillgångar och leasingfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället, medförande en rating understigande investment grade, redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Fordringar utgörs i huvudsak av hyresfordringar för vilka bolaget har valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Hyra faktureras i förskott, vilket innebär att samtliga redovisade hyresfordringar har förfallit till betalning. Bolaget reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Bolagets kunder är en homogen grupp med likartad riskprofil, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart även initialt. Bolaget skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Not 6 Ersättning till revisorer

	1 jan. 2024 - 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
EY		
Revisionsuppdrag	63	25
Summa	63	25

Not 7 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	1 jan. 2024 - 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Ränteintäkter bank	41	68
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	41	68

Not 9 Skatter

	1 jan. 2024 - 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Redovisad skatt i resultaträkningen		
Aktuell skatt	-	-12
Summa redovisad skatt	-	-12
	1 jan. 2024 - 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	-	35
Skatt enligt gällande skattesats	-	-7
<i>Skatteeffekt av:</i>		
Justering avseende skatter för föregående år	-	-5
Summa redovisad skatt	-	-12

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 0 procent (35 procent).

Not 10 Andelar i koncernbolag

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	397 998	397 998
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	397 998	397 998
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-890	-890
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-890	-890
Utgående redovisat värde	397 108	397 108

	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Redovisat värde	
				31 dec. 2024	31 dec. 2023
Nacka 5 AB	100	100	1 000	194 592	194 592
Nacka 6 AB	100	100	1 000	113 628	113 628
Nacka 8 AB	100	100	1 000	9 973	9 973
Nacka 9 AB	100	100	1 000	31 585	31 585
Nacka 11 AB	100	100	1 000	47 330	47 330
				397 108	397 108

	Org.nr.	Säte	Eget kapital 31 dec. 2024	Årets resultat 2024
Nacka 5 AB	559006-0900	Stockholm	142 844	3
Nacka 6 AB	559006-0884	Stockholm	361	8
Nacka 8 AB	559006-0934	Stockholm	170	-
Nacka 9 AB	559006-0926	Stockholm	3 082	837
Nacka 11 AB	559006-0983	Stockholm	704	-



Not 11 Finansiella tillgångar och skulder

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Fordringar hos koncernbolag	195 558	172 442
Kassa och bank	3 293	2 878
Summa	198 851	175 320
	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Skulder till kreditinstitut	209 800	240 000
Skulder till koncernbolag	371 197	281 069
Leverantörsskulder	1 562	-
Övriga kortfristiga skulder	1 499	40 000
Upplupna kostnader	1 425	882
Summa	585 483	561 951

Bolagets maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen i tabellen ovan. Bolaget har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

Ovanstående redovisade värden överensstämmer med verkliga värden.

De olika nivåerna av verkligt värde definieras enligt följande:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata)

Beräkning av verkligt värde

För samtliga poster ovan är det bokförda värdet en approximation av det verkliga värdet, varför dessa poster inte indelas i nivåer enligt värderingshierarkin. Se upplysningar nedan.

Räntebärande fordringar och skulder

I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande fordringar och skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Bolaget har gjort bedömningen att kreditmarginalen är densamma som när lånet ingicks, vilket innebär att redovisat belopp motsvarar det verkliga värdet.

Kortfristiga fordringar och skulder

För kortfristiga fordringar och skulder, som kundfordringar och leverantörsskulder, med en livslängd på mindre än sex månader anses det redovisade värdet reflektera verkligt värde. Därmed delas dessa poster inte in i nivåer enligt värderingshierarkin.

Not 12 Finansiell riskhantering

Bolaget utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker; främst kreditrisk och ränterisk. Bolagets övergripande riskhantering fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på bolagets finansiella resultat.

Bolagets finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av moderbolaget som identifierar och utvärderar finansiella risker.

Kreditrisk

Kreditrisk är risken att bolagets motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sin skyldighet och därigenom förorsaka bolaget en finansiell förlust. Bolaget har ingen väsentlig koncentration av kreditrisker.

Marknadsrisk

Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. De marknadsrisker som påverkar bolaget utgörs främst av ränterisk.

Ränterisk

Ränterisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att bolaget får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder. Bolagets kontraktsevenliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

	31 dec. 2024			Totalt
	<1 år	1-5 år	>5 år	
Löptidsanalys				
Skulder till kreditinstitut	212 718			212 718
Skulder till koncernbolag	371 197			371 197
Leverantörsskulder	1 562			1 562
Övriga kortfristiga skulder	1 499			1 499
Upplupna kostnader	1 425			1 425
Summa	588 401	-	-	588 401
	31 dec. 2023			Totalt
	<1 år	1-5 år	>5 år	
Löptidsanalys				
Skulder till kreditinstitut	42 437	209 800		252 237
Skulder till koncernbolag	281 069			281 069
Leverantörsskulder	40 000			40 000
Upplupna kostnader	882			882
Summa	364 388	209 800	-	574 188

Kapitalhantering

Bolagets kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer möjligheten att driva verksamheten vidare för att skapa avkastning till aktieägaren, samtidigt som en optimal struktur upprätthålls för att minska kapitalkostnaderna.

För att upprätthålla eller anpassa kapitalstrukturen kan bolaget, efter aktieägarens godkännande när så är lämpligt, variera den utdelningen till aktieägarna, sätta ned aktiekapitalet för betalning till aktieägarna, emittera nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skuldsättningsgraden.

Kapital definieras som eget kapital, vilket uppgår till 10 470 tkr (10 470 tkr).

Under året har ingen förändring skett i bolagets kapitalhantering. Bolaget står inte under externa kapitalkrav.

Not 13 Räntebärande skulder

	31 dec. 2024	31 dec. 2023			
Förfaller till betalning mellan 1 och 5 år efter balansdagen					
Skulder till kreditinstitut	-	209 800			
Summa	-	209 800			
	31 dec. 2024	31 dec. 2023			
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	209 800	30 200			
Summa	209 800	30 200			
	Redovisat värde				
	31 dec. 2024	31 dec. 2023			
Villkor och återbetalningstidpunkter					
Skulder till kreditinstitut	SEK	2025-03-31	Fast	209 800	240 000
Summa				209 800	240 000

Lånet förfaller till omförhandling inom 1 år, men bolaget har för avsikt att refinansiera lånet på lång löptid.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Upplupna räntor	68	882
Övrigt	1 357	-
Summa	1 425	882

Not 15 Transaktioner med närstående

	2024	2023
Erhållet koncernbidrag	30	-
Fordran på balansdagen	195 558	172 442
Skuld på balansdagen	371 197	281 069

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
<i>Ställda säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	165 312	165 312
Pantsatta aktier	397 133	397 108
Summa	562 445	562 420

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
<i>Eventalförpliktelser</i>	Inga	Inga

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm det datum som anges av den elektroniska signeringen.

Michael Moschewitz
Verkställande direktör

Krister Karlsson
Styrelseordförande

Carl Lundh Mortimer
Styrelseledamot

Henrik Sandström
Styrelseledamot

Stockholm det datum som anges av den elektroniska signeringen av vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning.

Ernst & Young AB

Henrik Nilsson
Auktoriserad revisor



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nackahusen Holding AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nackahusen Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Nackahusen Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 misstag, 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. 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. 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, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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.





Shape the future
with confidence

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 för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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 Nackahusen Holding AB 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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. 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska signeringen

Ernst & Young AB

Henrik Nilsson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557547730774

Dokument

421; Nackahusen Holding, ÅR 2024
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2025-05-26 09:15:26 CEST (+0200) av Henrik Zetterström (HZ)
Färdigställt 2025-05-27 22:21:23 CEST (+0200)

Initierare

Henrik Zetterström (HZ)
Genova Fastigheter AB
Personnummer 197112170498
henrik.zetterstrom@genova.se
+46708700496

Signerare

Michael Moschewitz (MM)
Personnummer 19800224-0094
michael.moschewitz@genova.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JACOB MICHAEL MOSCHEVITZ"
Signerade 2025-05-26 10:28:58 CEST (+0200)

Henrik Sandström (HS)
Personnummer 19760304-4871
henrik.sandstrom@genova.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl Henrik Sandström"
Signerade 2025-05-26 10:46:00 CEST (+0200)

Krister Karlsson (KK)
Personnummer 19700817-6633
krister@sbbnorden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Krister Karlsson"
Signerade 2025-05-27 10:13:29 CEST (+0200)

Carl Lundh Mortimer (CLM)
Personnummer 19881223-1457
carl@sbbnorden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl-Göran Anders Lundh Mortimer"
Signerade 2025-05-27 22:08:07 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557547730774

Henrik Nilsson (HN)
Personnummer 19730326-3532
henrik.nilsson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HENRIK NILSSON"
Signerade 2025-05-27 22:21:23 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

