



NISCHER PROPERTIES AB
DELÅRSRAPPORT
1 JANUARI – 30 JUNI 2023

INNEHÅLL

VD HAR ORDET	4
NISCHERS FASTIGHETER	5
UTVECKLING AV RESULTAT, STÄLLNING OCH ÖVRIGA UPPLYSNINGAR UNDER PERIODEN 1 JANUARI – 30 JUNI	6
FINANSIELL INFORMATION	9
NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA I SAMMANDRAG	16
AKTIEN OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN	18
STYRELSENS INTYGANDE	19
STYRELSE, REVISOR OCH LEDNING	20

”

Nischer Properties är ett fastighetsbolag med fokus på utveckling av bostäder samt förvärv av förvaltningsfastigheter med stabila kassaflöden. Bolaget har sitt säte i Stockholm och är noterade på Nordic Growth Market sedan 2015.

1 APRIL - 30 JUNI 2023

2,96 (1,16) MSEK

Nettoomsättning

-3,60 (-3,20) MSEK

Rörelseresultat före värdeförändring (EBITDA)

-34,95 (2,83) MSEK

Resultat efter skatt

-0,78 (0,08) SEK

Resultat per aktie

2,15 (9,00) SEK

Eget kapital per aktie

1 JAN - 30 JUNI 2023

4,88 (1,42) MSEK

Nettoomsättning

1,23 (-13,46) MSEK

Rörelseresultat före värdeförändring (EBITDA)

-72,90 (5,75) MSEK

Resultat efter skatt

-1,73 (0,17) SEK

Resultat per aktie

2,15 (9,00) SEK

Eget kapital per aktie

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN 1 JANUARI – 30 JUNI 2023

- Den 22 februari lämnas information till marknaden om att resultatet i det fjärde kvartalet kommer påverkas till följd av stora nedskrivningar av byggrättsportföljen, primärt projektet i Säve.
- Den 27 februari meddelar Nischer marknaden, att på grund av ändrade marknadsförutsättningar, har parterna kommit överens om att affären avseende Eriksson Pettersson Fastigheter AB ska gå åter och således att Nischer inte ska tillträda aktierna. Avbrytandet av affären föranleder inte några kostnader för Nischer och innebär vidare att Nischer inte kommer att emittera de aktier som skulle utgöra vederlag i transaktionen.
- Den 3 april, tillträder Nischer Härnösandsportföljen. Fastigheterna är centralt belägna med uppskattade årliga driftnetton om ca 3,9 MSEK. Av köpeskillingen erlades 9 MSEK kontant och cirka 19 MSEK erlades genom utfärdande av tre reverser. En revers, om cirka 13,2 MSEK, kvittades mot 1 894 472 nyemitterade aktier i Nischer till kursen 7 SEK per aktie. Den andra reversen uppgår till drygt 4,4 MSEK, löper utan ränta och förfaller till betalning den dag som infaller ett år efter tillträdesdagen och ska då regleras genom kvittning mot nyemitterade aktier i Nischer till en teckningskurs om 7 SEK per aktie. Den tredje reversen uppgår till cirka 1,2 MSEK och löper med en årlig ränta om fem procent och förfaller till betalning den dag som infaller två år efter tillträdesdagen.
- Den 28 april, aviserar Nischer marknaden om att bolaget avser genomföra en företrädesemission om ca 26,5 MSEK i syfte att tillgodose bolagets behov av rörelsekapital.
- Den 28 april meddelar Nischer att bolaget ingått villkorade avtal om försäljning av två kommunala markanvisningar. De totala sammanlagda fastighetsvärdet uppgår till 7,9 MSEK.
- Den 15 maj meddelar Nischer marknaden om att styrelsen fattat beslut om en fullt ut garanterad företrädesemission. Beslutet följer den tidigare kommunicerade volymen, där bolaget avses tillföras cirka 26,5 MSEK.
- Den 9 juni meddelar Nischer marknaden att företrädesemissionen övertecknats samt att emissionen kommer öka bolagets aktiekapital med totalt 35 331 074 ny aktier.
- Den 30 juni meddelar Nischer marknaden att markanvisningsavtalet avseende fastigheten del av Täckeråker 1:18 mfl (Norra Folkparken) löpt ut. Beslutet överklagades från Nischers sida, dock utan resultat. Beslutet får konsekvenser för Nischers bokförda värden relaterade till projektet och medför nedskrivningar under kvartalet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Den 21 juli erhåller Nischer interimistiskt slutbesked för de fjärde och sista huset på fastigheten Tanken 1 i Östersund. Samtliga huskroppar inom fastigheten får däremot tas i bruk. Uthyrning av lägenheterna i den sista huskroppen sker löpande med förväntade tillträden under augusti och september.
- Den 22 augusti sker lösen av det byggnadskreditiv som tidigare finansierat produktionen av projektet i Östersund. Byggnadskreditivet uppgick till 141 MSEK och delades mellan Serafim och Kameo. Lösen av byggnadskreditivet sker genom fastighetskredit hos Swedbank tillsammans med bolagets egna kassa. Efter lösen av byggnadskreditivet finns inga kortfristiga räntebärande skulder i koncernen.

VD HAR ORDET

Nischer startar det andra kvartalet genom tillträdet av bostadsportföljen i Härnösand. Beståndet är centralt och samlat beläget med ett uppskattat årligt driftnetto om cirka 3,9 MSEK.

ÖKAT ANTAL FASTIGHETER I FÖRVALTNING

Projektet i Östersund har nästintill helt slutförts och interimistiskt slutbesked för den sista etappen erhöles strax efter kvartalets utgång. Fastigheten omfattar totalt 114 lägenheter och vår förhoppning är att samtliga lägenheter inom kort är uthyrda då vi upplever en god efterfrågan bland nya hyresgäster.

Slutförandet av projektet i Östersund tillsammans med tillträdet till bostadsportföljen i Härnösand gör att vi nu har totalt 189 lägenheter i förvaltning. Detta kommer att få positiva effekter på vår nettoomsättning vilken fortsätter att öka.

”Detta kommer att få positiva effekter på vår nettoomsättning vilken fortsätter att öka”

NYEMISSION

Det andra kvartalet har vidare präglats av en förstärkning av moderbolagets egna kapital genom den genomförda företrädesemissionen som genomfördes i syfte att säkerställa koncernens omedelbara behov av rörelsekapital. Behovet av kapitaltillskottet uppstod primärt till följd av kostnadsökningar i det pågående projektet i Östersund till följd av huvudsakligen ökade kreditivkostnader. Genom nyemissionen, som blev fulltecknad genom delvis utnyttjande av garantiåtaganden, tillfördes moderbolaget cirka 26,5 MSEK i likvida medel, vilket bland annat möjliggjorde slutförandet av projektet i Östersund.

UTMANANDE MARKNAD

Det kan konstateras att bostadsutveckling såväl som marknadsvärderingar i det tillgångsslaget kommer att fortsätta vara utmanande en tid framöver. Den svaga kronan samt ihållande inflationen har vidare bidragit till osäkerhet kring ränteutvecklingen och det höga kostnadsläget lär bestå framgent. En direkt konsekvens av ränteutvecklingen för Nischer är den fortsatta pressen på det operativa kassaflödet genom dyrare finansiering samt minskade marknadsvärderingar på främst bolagets byggrättsportfölj.

FORTSÄTTA SKAPA INTÄKTER TILL KONCERNEN

Vårt fokus framgent kommer att ligga på att skapa ökade intäkter till koncernen vilket vi bedömer som en nödvändighet för bolagets framtida utveckling.

SAMUEL BECKSTRAND

VD, Nischer Properties AB (publ)

NISCHERS FASTIGHETER

Nischer Properties portfölj av fastigheter och byggrätter är fördelad över hela landet med en tyngdpunkt åt de norra delarna av Sverige.

Fastighetsbeteckning	Stad	Status***	Projekt typ	Kvm BOA/LOA	Antal bostäder
Byggrätter					
Gunnesby 2:8*	Göteborg	Kommande	HR	ca 15 000	ca 120
Hörnett 3:11	Örnsköldsvik	Pågående	HR	12 642	228
Kronan 1:12	Luleå	Pågående	HR/BRF	5 716	95
Solen	Avesta	Kommande	HR	ca 5 500	ca 102
Fjälltopparna	Kiruna	Kommande	HR	ca 5 775	ca 107
Kattvikskajen	Hudiksvall	Kommande	HR	ca 3 150	ca 58
Varvskajen	Örnsköldsvik	Kommande	BRF	ca 3 595	ca 55
Summa Byggrätter				ca 51 378	ca 765
Fastigheter under förvaltning					
Kvarteret Tanken**	Östersund	Egen produktion	HR	5 715	114
Gumsen 26/28/31	Luleå	Förvärv	HR/kommersiell	2 092	14
Härnösand mfl	Härnösand	Förvärv	HR/kommersiell	4 735	61
Summa Fastigheter under förvaltning				12 542	189
				63 920	954

*Byggnadsnämnden i Göteborg har beslutat att avbryta pågående detaljplanearbete

** 3 av 4 hus inflyttade. Interimistiskt slutbesked för samtliga hus.

***Fastigheter med Status "Kommande" har en area BOA/LOA samt antal bostäder att betrakta som cirka



UTVECKLING AV RESULTAT, STÄLLNING OCH ÖVRIGA UPPLYSNINGAR UNDER KVARTALET Q2 OCH PERIODEN 1 JANUARI – 30 JUNI

INTÄKER, KOSTNADER, RESULTAT OCH KASSAFLÖDE

Resultat- samt kassaflödesposter avser kvartalet 1 april – 30 juni 2023 och perioden 1 januari – 30 juni 2023 med jämförelsetal kvartalet 1 april – 30 juni 2022 och perioden 1 januari – 30 juni 2022 om inte annat anges. Balansposternas belopp avser ställningen vid periodens utgång.

Bolaget har under kvartalet fortsatt sin expansion genom tillträdet av bostadsportföljen i Härnösand samt utveckling och färdigställandet av det fjärde huset i Östersund. Vilket medför att intäkterna från koncernens förvaltningsfastigheter kontinuerligt ökar.

INTÄKTER

Genom tillträdet av bostadsportföljen i Härnösand fortsatte nettoomsättning från bostäder att öka. För kvartalet uppgick den till 2 955 TSEK (1 164) och för perioden till 4 877 TSEK (1 416). Under övriga rörelseintäkter ingår primärt förändring av den kortfristiga skulden som är hänförlig till tidigare minoritetsägarna i Östersund, Örnköldsvik och Luleå med anledning av de utköpsavtal som är tecknade.

KOSTNADER

Produktions- och driftkostnader uppgår under kvartalet till -1 604 TSEK (-847) och för perioden till -1 788 TSEK (-847). Central administration uppgår under kvartalet till -4 836 TSEK (-3 529) och för perioden till -10 922 TSEK (-6 770). Posten utgörs av lönekostnader, lokalhyra, försäkringar, PR, ekonomisk förvaltning av koncernen, revision, rådgivning, övriga generella overheadkostnader, projektrelaterade kostnader.

Övriga rörelsekostnader uppgår under kvartalet till -16 TSEK (-86) och för perioden till -114 TSEK (-7 377) och utgörs primärt av resultat från andelar i intresseföretag. Jämförelseperioden utgörs främst av en engångspost om -7 000 TSEK avseende nedskrivning av tidigare bokförda värden för innehavet i Nyhem Projektutveckling AB.

Finansnetto uppgår under kvartalet till -708 TSEK (-1 750) och för perioden till -767 TSEK (-3 519) och utgörs av räntekostnader hänförliga till fastighetskrediten i Härnösand och Luleå.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick under kvartalet till -40 792 TSEK (9 801) och för perioden till -94 630 TSEK (28 612).

Förändringen under kvartalet beror huvudsakligen på beslutet från Haninge kommun att inte förlänga markanvisningsavtalet. Tidigare redovisade värden skrivs ned till 0.

RÖRELSERESULTAT

Rörelseresultatet uppgår för kvartalet till -44 261 TSEK (6 599) och för perioden till -93 266 TSEK (15 149).

SKATT

Redovisad skatt uppgår för kvartalet till 10 022 TSEK (-2 019) och perioden till 21 132 TSEK (-5 880). Både aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent.

RESULTAT EFTER SKATT

Kvartalets resultat uppgår till -34 947 TSEK (2 830) och periodens till -72 901 TSEK (5 750) motsvarande -0,78 SEK (0,08) per aktie respektive -1,73 SEK (0,17) per aktie.

KASSAFLÖDE

Kassaflöde under perioden från den löpande verksamheten uppgick till -17 561 TSEK (-20 432). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -26 516 TSEK (-70 904) vilket i allt väsentligt härrörs till projektet i Östersund samt förvärvet av portföljen i Härnösand under det andra kvartalet. Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 48 828 TSEK (164 891), varav nyemissionen ingår med 26 367 TSEK.

KONCERNENS KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG, TSEK, 1 JANUARI – 30 JUNI 2023



FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, EGET KAPITAL OCH RÄNTEBÄRANDE SKULDER

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Värdet på Nischers fastigheter uppgick vid periodens slut till 347 266 TSEK (405 051). Fastighetsbeståndets värde har fastställts baserat på värderingar utförda av externa, auktoriserade värderare.

I posten Investeringar i tabellen nedan ingår mervärdesskatt från produktionskostnader hänförliga till projektet i Östersund. Beloppet uppgår till cirka 37 000 TSEK och är upptaget som en kortfristig skuld i delårsrapporten. Mervärdesskatten kommer att erläggas vid färdigställande av projektet. Projektet i Östersund har beviljat investeringsstöd, där den sista delen utbetalades i juli, uppgående till cirka 24 MSEK. Den sista delen av investeringsstödet är ej beaktat i delårsrapporten.

Fastighetsbeståndets förändring

Ingående verkligt värde 2023-01-01	327 304
Investeringar	67 501
Förvärvade fastigheter	55 000
Avyttringar	-7 910
Orealiserade värdeförändringar	-94 630
Verkligt värde vid periodens slut	347 266

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick per 2023-06-30 till 160 015 TSEK (300 915) innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 54 TSEK (1 343).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid periodens slut till 190 538 TSEK (134 088), varav skulder hänförliga till det upptagna byggnadskreditivet i Östersund avsåg 141 000 TSEK och resterande del avser upptagen finansiering av fastigheterna i Luleå, Gumsen 26/28/30 samt beståndet i Härnösand. Byggnadskreditivet amorterades med upptagen slutfinansiering om 115 000 TSEK samt egen kassa den 22 augusti 2023. Efter amortering finns inga kortfristiga räntebärande skulder i koncernen. Finansieringen i Luleå, Härnösand och Östersund är upptagen med Swedbank.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

INVESTERINGAR

Under perioden har majoriteten av de fjärde och sista huset i Östersund färdigställts. Strax efter utgången av kvartalet erhöles interimistiskt slutbesked för samtliga delar. Uthyrning av det sista huset pågår med successiv inflyttning under augusti och september. Totalt uppförs 114 lägenheter över en boarea om 5 715 kvm.

Av bolagets byggrättsportfölj så ligger projekten i Örnsköldsvik och i Luleå närmast uppstart. Projektet i Örnsköldsvik har beviljat bygglov och omfattar 228 lägenheter över 12 600 kvm BOA. Luleå har också beviljat bygglov och omfattar 3 600 kvm BOA över 97 lägenheter. Inga investeringar är gjorda i projekten under perioden. För byggstart krävs finansiering genom byggnadskreditiv eller motsvarande vilket inte är säkerställt per 2023-06-30.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Kvartalsrapporten innehåller framåtriktade uttalanden som kan påverkas av framtida händelser, risker och osäkerhetsfaktorer. Nischer Properties verkliga resultat kan på grund av många faktorer skilja sig väsentligt från de förväntade resultaten i dessa framåtriktade uttalanden.

HUVUDSAKLIGA RISKER RELATERADE TILL BOLAGET OCH/ELLER BRANSCHEN UTGÖRS AV:

Projektrisker

Projektutveckling av fastigheter medför ett antal risker vilka var och en kan medföra en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Sådana risker och faktorer inbegriper exempelvis tillstånd och myndigheters beslut, tillgång till finansiering, förmåga att producera vad marknaden efterfrågar, kalkylering och tekniska risker. Skulle någon av de ovan beskrivna riskerna realiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Beroende av lagar, tillstånd och beslut

Bolagets verksamhet regleras och påverkas av ett stort antal olika lagar och regelverk såväl som olika processer och beslut relaterade till dessa regelverk, både på politisk och tjänstemannanivå.

Det finns en risk att bolaget i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett önskvärt sätt. Skulle någon av de ovan beskrivna riskerna realiseras skulle det ha en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Finansieringsrisk

Med finansiering genom externa skulder föreligger risk. Bland annat brott mot lånevillkor som kan leda till att lånet förfaller till omedelbar betalning. Det finns även en risk att Nischer Properties inte kommer att kunna erhålla nödvändig finansiering i tid på godtagbara villkor till framtida projekt. Finansieringsrisker kan påverka Nischer Properties verksamhet, resultat, finansiella ställning och framtidsutsikter negativt.

Likviditetsrisk

Det finns en risk att inte ha tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för täckande av betalningsåtaganden. Nischer Properties betalningsåtaganden består idag av investeringsutgifter och ränteutgifter samt löpande utgifter.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

I koncernens projektutvecklingsbolag finns det ansvarsförbindelser beträffande framtida händelser till köpare av bolagets utvecklingsprojekt, vilket är normalt för branschen.

Ansvar består i att kompensation utgår för det fall att avtalat driftnetto inte kan uppnås. Det finns ansvar beträffande färdigställande av projekt som innebär att kompensation skall utgå i det fall köparen skulle lida skada med anledning av förseningar i projektet. Ansvar är begränsat i tid och under vissa sedvanliga ansvarsundantag samt varierar för vart och ett av bolagets projekt.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Bolaget har under perioden inte betalat ut någon ersättning eller på annat sätt engagerat närståendes bolag.

FRAMTIDSINRIKTAD INFORMATION

Nischer Properties har kompletterat tidigare fokus på fastighetsutveckling av bostäder till att även innefatta förvärv av förvaltningsfastigheter med stabila kassaflöden. Fokus framåt innefattar produktion av vid var tid planerade projekt i kombination med aktiv affärsgenerering av befintliga förvaltningsfastigheter. Motsvarande framtidsinriktad information lämnades föregående rapport för det första kvartalet. Inga förändringar under perioden.

MINORITETSÄGARE I PROJEKT

I november 2022, tecknades avtal med minoritetsägarna i Östersund och Luleå avseende utköp av minoritetens andelar i projekten. För Örnsköldsvik är motsvarande avtal tecknat i januari 2023. Tidigare minoritetens andel av totalt eget kapital (under posten, Innehav utan bestämmande inflytande) redovisas inte för perioden.

Köpeskillingen för andelarna beräknas enligt en rörlig modell beroende på om projekten vid färdigställande kommer säljas eller behållas för egen förvaltning. En bästa bedömning av köpeskillingen avseende Östersund, Luleå och Örnsköldsvik är framtagen utifrån att projekten vid färdigställande avses innehas för förvaltning och beloppet är upptaget som en skuld i kvartalsbokslutet.

MODERBOLAGET

Verksamheten i moderbolaget Nischer Properties AB har koncernövergripande funktioner samt förvaltar dotterföretagen. Periodens intäkter för moderbolaget uppgick till 3 962 (6 179). Resultatet före skatt uppgick till 110 (-16 564). Antalet anställda i moderbolaget uppgick vid periodens slut till 4 personer (5).

Avseende risker och osäkerhetsfaktorer samt transaktioner med närstående för moderbolaget så gäller samma som för koncernen med tillägg för transaktioner med dotterbolag.

KONCERNEN

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

TSEK	1 apr – 30 jun 2023	1 apr – 30 jun 2022	1 jan – 30 jun 2023	1 jan – 30 jun 2022	1 jan – 31 dec 2022
Nettoomsättning	2 955	1 164	4 877	1 416	7 476
<i>varav övriga rörelsesegment</i>	-	-	-	-	4 812
Övriga rörelseintäkter	-100	29	9 180	52	59
Produktions- och driftkostnader	-1 604	-847	-1 788	-847	-543
Bruttoresultat	1 250	346	12 268	621	6 992
Övriga rörelsekostnader	-16	-86	-114	-7 377	-7 632
Central administration	-4 836	-3 529	-10 922	-6 770	-18 613
Andel i intresseföretagets resultat	-	67	-	63	67
Rörelseresultat före värdeförändring	-3 602	-3 202	1 232	-13 463	-19 186
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserat	-40 792	9 801	-94 630	28 612	-91 513
Realiserat resultat vid avyttring av fastigheter	133	-	132	-	-
Rörelseresultat	-44 261	6 599	-93 266	15 149	-110 699
Finansnetto	-708	-1 750	-767	-3 519	-1 344
Resultat före skatt	-44 969	4 849	-94 033	11 630	-112 043
Skatt	10 022	-2 019	21 132	-5 880	18 477
Periodens resultat	-34 947	2 830	-72 901	5 750	-93 566
Periodens övrigt totalresultat	-34 947	2 830	-72 901	5 750	-93 566
Periodens totalresultat	-34 947	2 830	-72 901	5 750	-93 566
Hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	-34 947	2 830	-67 799	5 751	-93 346
Innehav utan bestämmande inflytande ¹	-	-	-5 102	-1	-220
Resultat per aktie					
Före och efter utspädning, (kr)	-0,78	0,08	-1,73	0,17	-2,90
Vägt antal aktier för rapportperioden	44 814 450	33 436 602	39 125 526	33 436 602	32 184 954
Antalet utestående aktier vid rapportperiodens utgång	74 557 265	33 436 602	74 557 265	33 436 602	33 436 602

1) Periodens resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande rör minoritetens andel av verkligt värde för förvaltningsfastigheter.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

TSEK	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	347 266	405 051	327 304
Nyttjanderättstillgångar	2 925	2 321	2 956
Finansiella anläggningstillgångar	2 480	2 480	2 480
Uppskjuten skattefordran	-	83	-
Summa anläggningstillgångar	352 671	409 935	332 740
Kundfordringar	4 695	-	4 516
Övriga fordringar	5 290	3 889	535
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	965	-	1 342
Kassa och bank/Likvida medel	52 286	81 904	47 535
Summa omsättningstillgångar	63 237	85 793	53 928
Summa tillgångar	415 908	495 728	386 668
Eget kapital			
Aktiekapital	2 047	918	918
Övrigt tillskjutet kapital	179 661	136 741	136 741
Balanserat resultat inkl periodens resultat	-21 748	161 913	46 051
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	159 961	299 572	183 710
Innehav utan bestämmande inflytande	54	1 343 ¹⁾	5 171
Summa eget kapital	160 015	300 915	188 881
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	165 127	134 088	115 000
Leasingskuld	2 089	621	2 072
Övriga långfristiga skulder	-	-	18
Uppskjuten skatteskuld	2 892	48 735	24 024
Summa långfristiga skulder	170 108	183 444	141 113
Kortfristiga räntebärande skulder	25 411	-	25 411
Leasingskuld	832	2 039	945
Leverantörsskulder	10 188	-	7 613
Övriga skulder	45 473	9 330	18 837
Skatteskulder	376	-	416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 504	-	3 452
Summa kortfristiga skulder	85 785	11 369	56 674
Summa skulder	255 893	194 813	197 787
Summa eget kapital och skulder	415 908	495 728	386 668

1) Korrigering av tidigare rapporterad IB siffra

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

BELOPP I TSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade	Summa	Innehav utan Bestämmande inflytande ¹⁾	Totalt eget kapital
			vinst- medel inkl periodens resultat			
Ingående eget kapital 2022-01-01	550	29 909	139 074	169 533	18 350	187 883
Årets resultat och tillika totalresultat	-	-	-93 346	-93 346	-220	-93 566
Transaktioner med aktieägare						
Nyemission	368	106 832	-	107 200	-	107 200
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	323	323	-12 959	-12 636
Utgående eget kapital 2022-12-31	918	136 741	46 051	183 710	5 171	188 881

BELOPP I TSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade	Summa	Innehav utan Bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
			vinst- medel inkl periodens resultat			
Ingående eget kapital 2023-01-01	918	136 741	46 051	183 710	5 171	188 881
Periodens resultat och tillika totalresultat	-	-	-67 799	-67 799	-5 102	-72 900
Transaktioner med aktieägare						
Nyemission	1 129	42 920	-	44 049	-	44 049
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-15	-15
Utgående eget kapital 2023-06-30	2 047	179 661	-21 748	159 961	54	160 015

¹⁾ Korrigering av tidigare rapporterad IB siffra.

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

TSEK	1 apr – 30 jun 2023	1 apr – 30 jun 2022	1 jan – 30 jun 2023	1 jan – 30 jun 2022	1 jan – 31 dec 2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Resultat före finansiella poster	-44 262	6 599	-93 266	15 149	-110 699
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:					
Andel i intressebolags resultat	-	-	-	-	67
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	40 792	-9 801	94 630	-28 612	91 513
Realiserad vinst fastighetsförsäljning	-131	-	-131	-	-
Minoritetsintressen	9 280	-5 751	-	-5 751	-13 179
Nedskrivningar	-	-	-	-	7 000
Övrigt	-9 180	-315	-9 180	-315	-
Erhållen ränta	-	-	-	-	-
Erlagd ränta	-4 265	-	-7 522	-	-1 192
Betald skatt	-	-	-	-	-
	- 7 766	-9 268	-15 469	-19 529	-26 490
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital					
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-1 381	-6 479	-2 190	-4 409	-1 532
Ökning/minskning av rörelseskulder	692	3 906	98	3 506	-166
Summa förändring av rörelsekapital	-689	-2 573	- 2 092	-903	-1 698
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-8 455	-11 841	-17 561	-20 432	-28 188
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Försäljning av exploateringsfastighet	5 480	-	5 480	-	-
Investeringar i exploateringsfastigheter	-	-	-	-	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-6 610	-14 569	-22 996	-41 654	-75 765
Förvärvade förvaltningsfastigheter	-9 000	-	-9 000	-29 250	-28 131
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 130	-14 569	-26 516	-70 904	-103 896
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	-607	14 257	22 750	57 691	64 214
Amorterade lån	-289	-	-289	-	-
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
Nyemission	26 367	-	26 367	107 200	107 200
Förändring av leasingskuld	-	-	-	-	-143
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	25 471	14 257	48 828	164 891	171 271
Periodens kassaflöde	6 886	-12 153	4 751	73 555	39 186
Likvida medel vid periodens början	45 400	94 057	47 535	8 349	8 349
Likvida medel vid periodens slut	52 286	81 904	52 286	81 904	47 535

MODERBOLAGET

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

TSEK	1 apr – 30 jun 2023	1 apr – 30 jun 2022	1 jan – 30 jun 2023	1 jan – 30 jun 2022	1 jan – 31 dec 2022
Nettoomsättning	-232	2 957	10	6 127	11 042
Övriga rörelseintäkter	2 039	42	3 952	52	3 540
Bruttoresultat	1 807	2 999	3 962	6 179	14 582
Administrationskostnader	-3 183	-5 213	-6 474	-9 742	-14 309
Personalkostnader	-2 215	-	-4 432	-	-8 235
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-	-	-	-13 000	-
Övriga rörelsekostnader	-825	-	-825	-	-
Rörelseresultat	-4 416	-2 214	-7 769	-16 563	-7 962
Resultat från andelar i koncernbolag	7 910	-	7 910	-	-13 000
Övriga räntekostnader	-1	120	-32	-1	-154
Resultat efter finansiella poster	3 494	-2 094	110	-16 564	-21 116
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-
Resultat före skatt	3 494	-2 094	110	-16 564	-21 116
Skatt	-	-	-	-	-
PERIODENS RESULTAT	3 494	-2 094	110	-16 564	-21 116

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

TSEK	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggning	893	15 169	893
Summa materiella anläggningstillgångar	893	15 169	893
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	44 554	15 804	16 804
Andelar i intresseföretag	1 603	1 603	1 603
Summa materiella anläggningstillgångar	46 157	17 407	18 407
Summa anläggningstillgångar	47 050	32 576	19 300
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	1 421	917	1 095
Fordringar hos koncernföretag	109 185	77 493	125 473
Kortfristiga fordringar	20 659	437	18 502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 614	14 103	15 412
Summa omsättningstillgångar	150 879	92 950	160 482
Kassa och bank	39 137	79 447	18 511
Summa omsättningstillgångar	190 016	172 397	178 993
SUMMA TILLGÅNGAR	237 066	204 973	198 293

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (FORTS.)

TSEK	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	2 047	918	918
Reservfond	11 199	11 199	11 199
Överkursfond	17 594	111 136	17 594
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	150 671	17 594	111 135
Balanserad vinst eller förlust	-50 044	-28 928	-28 928
Periodens resultat	3 494	-16 565	-21 116
SUMMA EGET KAPITAL	134 961	95 354	90 802
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	2 730	654	3 780
Skulder till koncernföretag	96 570	107 630	102 451
Aktuella skatteskulder	-297	102	616
Övriga kortfristiga skulder	1 602	339	35
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 499	894	609
Summa kortfristiga skulder	102 105	109 619	107 491
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	237 066	204 973	198 293

NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA I SAMMANDRAG

NOT 1 ALLMÄN INFORMATION

Nischer Properties AB ("Nischer") org. nr 556513-5869, med dess dotterföretag bedriver Fastighetsutveckling för egen regi och förvaltning. Moderföretaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och har sitt säte i Stockholm. Besöksadressen till huvudkontoret är Upplandsgatan 14, 111 23 Stockholm. Samtligt belopp redovisas i tusentals kronor (TSEK) om inget annat anges. Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period föregående år om inget annat anges.

NOT 2 REDOVISNINGSPRINCIPER

Nischers koncern- och moderbolagsredovisning upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och International Reporting Standards (IFRS) och tolkningar från IFRS Interpretation Committee), utgivna av International Accounting Standards Board (IASB), sådana de antagits av EU. Vidare tillämpar Bolaget Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. För mer information om tillämpade redovisningsprinciper hänvisas till NOT 2, Sammanställning av viktiga redovisningsprinciper, i Nischers Årsredovisning för 2022, vilken finns på bolagets hemsida.

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten.

NOT 3 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Företagsledningen har med styrelsen diskuterat utvecklingen, valet och upplysningarna avseende koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar, samt tillämpningen av dessa principer och uppskattningar. Vissa viktiga redovisningsmässiga bedömningar och uppskattningar beskrivs nedan.

VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. Not 5: Förvaltningsfastigheter innehåller närmare information om bedömningar och antaganden i övrigt.

LEASINGAVTAL

Koncernen har leasingavtal för såväl fordon som lokaler. Vid framtagande av leasingkuldens och leasingtillgångens storlek krävs bedömningar om det är rimligt säkert att koncernen kommer

nyttja förlängningsoptionerna. Vid bedömning av om det är rimligt säkert att förlängningsoptioner kommer nyttjas avseende lokalerna har koncernen tagit i beaktande deras framtida tillväxt och utifrån det bedömt hur länge de kan använda nuvarande lokaler. Utifrån detta har koncernen kommit fram till att det är rimligt säkert att koncernen kommer nyttja förlängningsoptionerna. Detta är dock något som kan ändras i framtiden och då påverka leasingkuldens och leasingtillgångens storlek.

INTÄKTSREDOVISNING

Intäkt värderas utifrån den ersättning som specificeras i avtalet med kunden. Koncernen redovisar intäkten när kontroll över en vara eller tjänst överförs till kunden. Att bestämma tidpunkten för överföring av kontroll, dvs vid en viss tidpunkt eller över tid, kräver bedömningar.

NOT 4 RÖRELSESEGMENT OCH UPPDELNING AV INTÄKTER

Rörelsesegment ska identifieras utifrån den interna rapporteringen till Nischer Properties högste verkställande beslutsfattare, vilken Nischer Properties identifierat som koncernchefen (VD), samt baserat på ledningens struktur. Koncernledningens struktur och den interna rapporteringen som används av koncernchefen för att följa upp verksamheten och fatta beslut om resursfördelning ligger till grund för bolagets bedömning att hela koncernen utgör ett rörelsesegment. Således presenteras ingen separat segmentsredovisning.

NOT 5 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Nischer Properties redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde i balansräkningen, vilket motsvaras av fastigheternas marknadsvärden. Förändringar i marknadsvärdet redovisas som värdeförändringar i resultaträkningen. Koncernens fastighetsbestånd utgörs av färdigställda förvaltningsfastigheter samt pågående projekt. Samtliga fastigheter är upplåtna med äganderätt och består av bostadsfastigheter. I posten förvaltningsfastigheter inkluderas även byggrätter avseende projekt där avsikten är att uppföra förvaltningsfastigheter.

TSEK	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Verkligt värde, ingående balans	327 304	314 922	314 922
Investeringar i fastigheterna (tillkommande utgifter)	67 501	61 517	75 764
Förvärvade fastigheter	55 000	-	28 131
Avyttringar	-7 910	-	-
Värdeförändringar redovisade i resultatet	-94 630	28 612	-91 513
Verkligt värde, utgående balans	347 266	405 051	327 304

FASTSTÄLLANDE AV VERKLIGT VÄRDE

Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategori av fastigheter som värderats. Samtliga verkligt värde-värderingar för förvaltningsfastigheter har genomförts med hjälp av betydande icke observerbara data, således enligt IFRS 13 nivå 3.

Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har beräknats genom en kassaflödesbaserad värderingsmodell. Värdet har beräknats som nuvärdet av prognostiserade kassaflöden samt restvärdet under en kalkylperiod, där diskonteringen har skett med en bedömd kalkylränta. Antagandet för det framtida kassaflödet har gjorts baserat på bland annat; nuvarande utgående hyra, ortens samt närområdets framtida utveckling, fastighetens förutsättningar och position, långsiktiga drifts- och underhållskostnader samt bedömt investeringsbehov. Kalkylränta och diskonteringskrav baseras på värderarens erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter.

I värdet för fastigheterna ingår även byggrätter som värderats genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter.

Marknadsvärderingen på fastigheterna är genomförda med ett skattat osäkerhetsintervall om +/- 5 %.

NOT 6 VERKLIGT VÄRDE FÖR FINANSIELLA INSTRUMENT

Redovisat värde på samtliga finansiella tillgångar och skulder utgör en rimlig approximation av verkligt värde.

AKTIEN OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Bolagets aktie noterades 17 december 2015 och handlas på marknadsplatsen Nordic SME Sweden under kortnamnet NIS.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN*

Nischer Properties AB hade den 30 juni 2023, 4 140 ägare med varierande innehav. De tio största ägarna innehar tillsammans ca 80,6% av aktierna samt 80,6% av rösterna.

Org.nummer	Namn/Adress	Antal aktier	Innehav (%)	Röster (%)
556771-9033	STERNER STENHUS HOLDING AB	9 725 607	24,79%	24,79%
559196-9141	JSR Invest AB	9 475 000	24,15%	24,15%
559409-0010	SENIC INVEST AB	2 600 000	6,63%	6,63%
556172-6786	PROVOBIS HOLDING AKTIEBOLAG	1 821 509	4,64%	4,64%
516406-0286	Nordnet Pensionsförsäkring AB	1 619 355	4,13%	4,13%
516401-6775	Avanza Pension	1 565 546	3,99%	3,99%
556207-2271	STRATEGIQ CAPITAL AB	1 560 989	3,98%	3,98%
516401-8292	SWEDBANK FÖRSÄKRING	1 399 457	3,57%	3,57%
610806-6355	OSKARSSON, LENNART	1 035 000	2,64%	2,64%
559212-6592	JLEB Invest AB	800 000	2,04%	2,04%
Summa de 10 största ägarna (ägargrupperat) – röstmässigt		31 602 463	80,6%	80,6%
Summa övriga ägare		7 623 728	19,4%	19,4%
Summa 2023-06-30		39 226 191	100,0%	100,0%

* Översikten avser förhållandena per dagen 2023-06-30. Avstämningsdag avseende omvandling av BTA till aktier i emissionen var 2023-06-30. Därav var inte de nya aktierna utbokade hos Euroclear även om emissionen var genomförd. För uppdaterade ägarförhållanden efter slutförd nyemission hänvisas till Nischers hemsida under avsnittet Investera.

STYRELSENS INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat. För en beskrivning över de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför, så hänvisar vi till upplysningar i Årsredovisningen 2022.

GRANSKNING

Delårsrapporten för perioden jan – jun 2023 har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

ERIK BORGBLAD
Styrelseordförande

TOMAS GEORGIADIS
Styrelseledamot

ERIK BERFENHAG
Styrelseledamot

SAMUEL BECKSTRAND
VD & Styrelseledamot

LEONARD QVARSEBO
Styrelseledamot

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

Kvartalsrapport Q3
för perioden jul–sep 2023
30 november 2023

Bokslutskommuniké Q4
för perioden jan–dec 2023
28 februari 2024

STYRELSE, REVISOR OCH LEDNING*



ERIK BORGBLAD, FÖDD 1981
Styrelseordförande

Utbildning: Jur.kand., Uppsala Universitet.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:

Advokat och partner på Born Advokater, Styrelseordförande i GreenVolt Nordic AB. Styrelseledamot i Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ), Backaheden Fastighets AB (publ) och Krona Public Real Estate AB (publ).



SAMUEL BECKSTRAND, FÖDD 1983
VD & Styrelseledamot

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:

12 års erfarenhet i fastighetsbranschen. Styrelseledamot i och verkställande direktör för Beckstrand Holding AB och JSR fastigheter AB.



LEONARD QVARSEBO, FÖDD 1979
Styrelseledamot

Utbildning: Masterexamen i Arkitektur, KTH Stockholm 2007. Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Paris La Villette 2003–2004. Fria Byggakademien 2012–2013.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:

Arkitekt sedan 2007. Styrelseledamot i JSR Projektutveckling AB, LQAB Aktiebolag och Leonard Qvarsebo AB. Styrelsesuppleant i Newfoundland Holding AB.



TOMAS GEORGIADIS, FÖDD 1976
Styrelseledamot

Utbildning: Civilingenjör Teknisk Fysik och elektroteknik, Tekniska högskolan vid Linköpings universitet.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:

CFO för Stenhus fastigheter i Norden AB (publ). vVD och CFO för Sterner Stenhus-gruppen. Styrelseledamot i Fasadgruppen Group AB och Stenhus-gruppen.



ERIK BERFENHAG, FÖDD 1986
Styrelseledamot

Utbildning: Ekonomiprogrammet vid Högskolan i Väst. Nationalekonomi vid Handelshögskolan i Göteborg

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:

VD för Aros Kapital. Bland tidigare befattningar kan nämnas; kreditansvarig factoring på Collector, Financial specialist SEB leasing factoring på SEB.



LUDVIG FREDRIKSSON, FÖDD 1988
CFO

Utbildning: Masterexamen i redovisning, Handelshögskolan, Göteborg

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:

10 års erfarenhet i fastighetsbranschen, med en bakgrund från bland annat Cushman & Wakefield och Patriam.

Auktoriserad revisor:
HENRIETTA SEGENMARK, PWC

* Den 26 maj höll Nischer årsstämma där följande personer omvaldes till ordinarie styrelseledamöter: Erik Borgblad, Tomas Georgiadis, Erik Berfenhag och Samuel Beckstrand. Nyval gjordes av Leonard Qvarsebo.



Kontaktuppgifter

NISCHER PROPERTIES AB

UPPLANDSGATAN 14,
111 23 STOCKHOLM
WWW.NISCHER.SE

SAMUEL BECKSTRAND, VD

TELEFON: +46 735 28 25 49
EMAIL: SAMUEL@NISCHER.SE