

# NISCHER PROPERTIES AB ÅRSREDOVISNING 2023

# INNEHÅLL

VD HAR ORDET	3
NISCHERS FASTIGHETER	4
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	5
FINANSIELL INFORMATION	11
<i>Koncernen</i>	12
<i>Koncernens Tilläggsuppgifter</i>	16
<i>Moderbolaget</i>	38
<i>Moderbolagets Tilläggsuppgifter</i>	43
UNDERSKRIFTER	49
REVISIONSBERÄTTELSE	50
STYRELSE, REVISOR OCH LEDNING	52
AKTIEN	53
ÖVRIGA UPPGIFTER	54

”

Nischer Properties är fastighetsbolag med fokus på egen utveckling av bostäder samt att förvärva förvaltningsfastigheter med stabila kassaflöden. Bolaget har sitt säte i Stockholm och noterade på Nordic Groth Market sedan 2015.

2023

**12,00** (7,48) MSEK

Nettoomsättning

**-11,71** (-19,19) MSEK

Rörelseresultat före värdeförändring (EBITDA)

**-120,2** (-93,57) MSEK

Resultat efter skatt

**-2,01** (-2,90) SEK

Resultat per aktie

**1,51** (5,65) SEK

Eget kapital per aktie



# VD HAR ORDET

## FORTSATT FOKUS PÅ KOSTNADSKONTROLL OCH LIKVIDITET

I enlighet med vad som tidigare kommunicerats har fokus under slutet av året legat på att minska kostnaderna med syfte att förbättra likviditeten framåt. Effekterna av besparingsprogrammet som lanserades under fjärde kvartalet bedöms få full effekt andra kvartalet 2024. Fokus är att sänka kostnaderna för centraladministration och de interna kostnaderna för projektutveckling för att dessa långsiktigt i möjligaste mån ska rymmas inom koncernens förvaltningsnetto från förvaltningsfastigheterna. Samtliga projekt och förvaltningsfastigheter utvärderas löpande utifrån avkastning och påverkan på koncernens likviditet.

## FÖRÄNDRINGAR I PROJEKTPORTFÖLJEN

Det förändrade läge som uppstått under senaste åren med ökade byggkostnader och höjda räntor har förändrat förutsättningarna för fastighetsbranschen i allmänhet och för bostadsutvecklare i synnerhet. Trots ett fortsatt fundamentalt underskott av bostäder och därigenom en mycket hög efterfrågan på lägenheter finns klara utmaningar med att få sund ekonomi i bostadsprojekt. Nischer har valt att inte byggstarta projekt eller förvärva nya projekt utan har i stället, vilket tidigare kommunicerats, avyttrat en byggrätt i Göteborg och lämnat tillbaka en byggrätt i Örnsköldsvik, detta för att säkra det framtida likviditetsbehovet. Samtidigt fortsätter arbetet med att utveckla de kvarvarande byggrätterna.

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETERNA

Projektet i Östersund har avslutats i slutet av året och samtliga lägenheter och kommersiella lokaler är nu uthyrda och inflyttade. De problem som drabbat projektet med ökade kostnader som följd bedöms glädjande nog inte ha påverkat kvaliteten på byggnationen. Nu följer ett arbete för fastigheten i Östersund tillsammans med fastigheterna i Härnösand och Luleå att effektivisera förvaltningen maximalt för att optimera förvaltningsresultatet.

## AVSIKTSFÖRKLARING OM FÖRSÄLJNING

Efter räkenskapsårets slut har vi tecknat en avsiktsförklaring att sälja fastigheterna i Härnösand, Luleå och Östersund till Krona Public Real Estate AB (publ). För närvarande pågår förhandlingar om överlåtelseavtal. Värdet på fastigheterna i transaktionen bedöms ligga i nivå med det marknadsvärde fastigheterna har i redovisningen per 31 december 2023.

## 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	Projekttyp	Kvm	Antal bostäder
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
Kattvikskajan	Hudiksvall	Kommande	HR	ca 3 150	ca 58
Varvskajen	Örnsköldsvik	Kommande	BRF	ca 3 595	ca 55
<b>Summa Byggrätter</b>				<b>ca 23 736</b>	<b>ca 417</b>
<b>Fastigheter under förvaltning</b>					
Kvarteret Tanken	Östersund	Färdigställd	HR	5 715	114
Gumsen 26/28/30	Luleå	Förvärvat	HR/Kommersiell	2 092	14
Härnösand mfl	Härnösand	Förvärvat	HR	4 735	61
<b>Summa fastigheter under förvaltning</b>				<b>12 542</b>	<b>189</b>
				<b>36 278</b>	<b>606</b>

Fastigheter med status Kommande har en area samt antal bostäder som är att betrakta som cirka.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Nischers Properties AB (publ) org.nr 556513-5869, med säte i Stockholms kommun är koncernmoder till ett antal företag verksamma inom förvaltning och utveckling av Fastigheter.

## OM NISCHER

Det förvaltande beståndet har en tyngdpunkt åt norra Sverige och byggrätterna är belägna över flera delar av landet. Kärnverksamheten är bostäder med en affärsidé är att köpa, utveckla och förvalta bostadsfastigheter i Sverige. Intäkter skapas genom fastigheternas värdeökning vid försäljning samt löpande driftsnetto vid förvaltning. Nischer kommer fortsätta med produktion av vid var tid planerade projekt i kombination med aktiv affärsgenerering av befintliga förvaltningsfastigheter. Nischers förvaltningsfastigheter är fördelade mellan byggrätter, potentiella byggrätter, pågående projekt och förvärvade fastigheter under förvaltning.

## ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Nischer Properties AB hade den 31 december 2023 2 309 aktieägare med varierande innehav. De tio största ägarna innehar tillsammans ca 87,7% av aktierna samt 87,7% av rösterna.

Namn	Antal aktier	Innehav (%)	Röster (%)
Sterner Stenhus Holding AB	21 178 863	28,41	28,41
JSR Invest AB	14 650 000	19,65	19,65
Nordnet Pensionsförsäkring AB	7 723 856	10,36	10,36
RLR Sweden AB	7 480 159	10,03	10,03
Senic Invest AB	5 176 348	6,94	6,94
Avanza Pension AB	3 744 178	5,02	5,02
Oskarsson, Lennart	2 070 000	2,78	2,78
Swedbank Försäkring AB	1 525 143	2,05	2,05
Georgiadis, Ilias	1 020 866	1,37	1,37
JLEB Invest AB	800 000	1,07	1,07
<b>Summa av de 10 största ägarna - röstmässigt</b>	<b>65 369 413</b>	<b>87,68</b>	<b>87,68</b>
<b>Summa övriga ägare</b>	<b>9 187 852</b>	<b>12,32</b>	<b>12,32</b>
<b>Summa 2023-12-31</b>	<b>74 557 265</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

## FLERÅRSÖVERSIKT

Koncernen	2023	2022	2021	2020	2019*
Nettoomsättning, kSEK	12 004	7 476	8 430	13 166	16 731
Resultat efter finansiella poster	-143 591	-112 043	109 954	19 403	-9 568
Balansomslutning	301 070	386 668	333 079	177 292	180 803
Soliditet (%)	37	49	56	54	38
Antal anställda	4	6	6	5	5

Moderbolaget	2023	2022	2021	2020	2019*
Nettoomsättning, kSEK	11 024	11 042	3 508	1 864	-
Resultat efter finansiella poster	-26 956	-21 116	-3 568	2 639	-1 261
Balansomslutning	127 503	198 293	97 103	42 410	41 161
Soliditet (%)	85	46	5	20	3
Antal anställda	4	6	6	5	5

\* siffrorna är upprättade enligt K3 och inte omräknade enligt IFRS

## UTVECKLING AV RESULTAT OCH STÄLLNING UNDER PERIODEN

### INTÄKTER, KOSTNADER, RESULTAT OCH KASSAFLÖDE

Resultat- samt kassaflödesposter avser året 1 januari–31 december 2023 med jämförelsetal 1 januari–31 december 2022 om inte annat anges.

#### Intäkter

Nettoomsättningen uppgår till 12 004 TSEK (7 476). Ökningen av nettoomsättningen beror på att Koncernen har fler uthyrda förvaltningsfastigheter än tidigare. Nettoomsättningen 2023 består i sin helhet av hyresintäkter. Föregående år uppgick hyresintäkter till 2 664 TSEK och Övriga rörelsesegment till 4 812 TSEK vilket primärt avsåg vidarefakturerings- och projektkostnader.

#### Kostnader

Produktions- och driftkostnader uppgår till -4 107 TSEK (-543), även här beror ökningen på att koncernen har fler förvaltningsfastigheter i drift än tidigare. Central administration uppgår till -19 601 TSEK (-18 613). Posten utgörs av lönekostnader, lokalhyra, försäkringar, PR, ekonomisk förvaltning av koncernen, revision, rådgivning, övriga generella overheadkostnader, projektrelaterade kostnader.

Övriga rörelsekostnader uppgår till -122 TSEK (-7 632) och utgörs primärt innevarande år valutakursförluster på rörelseskulder. I jämförelseperioden utgörs posten främst resultat från andelar i intresseföretag i form av en engångspost om -7 000 TSEK avseende nedskrivning av tidigare bokförda värden för innehavet i Nyhem Projektutveckling AB.

Finansnetto uppgår till -7 782 TSEK (-1 344) och varav -5 227 TSEK utgörs av räntekostnader hänförliga till fastighetskrediterna i Härnösand, Luleå och Östersund och -2 480 TSEK är nedskrivning av finansiell tillgång.

#### Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till -124 234 TSEK (-91 513). Räkenskapsårets värdeförändring härrör främst projekten i Östersund och Örnsköldsvik.

#### Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgår till -135 809 TSEK (-110 669).

#### Skatt

Redovisad skatt uppgår till 23 388 TSEK (18 477). Både aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent. Skatt för räkenskapsåret är i sin helhet uppskjuten skatt på realiserade värdeförändringar.

#### Resultat efter skatt

Årets resultat uppgår till -120 203 TSEK (-93 566) motsvarande -2,01 SEK (-2,90) per aktie.

**Kassaflöde och finansiell ställning**

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -51 182 TSEK (-28 188). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -10 781 TSEK (-103 896). Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 19 395 TSEK (171 271).

**KONCERNENS KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG, TSEK 1 JANUARI – 31 DECEMBER 2023****FINANSIELL STÄLLNING**

Som tidigare kommunicerats har koncernen ansträngt likviditet bland annat på grund av ökade finansieringskostnader samt att kostnaderna att ha moderbolaget noterat är höga givet storleken på koncernens kassaflödesgenererande fastigheter. Möjligheten att i tidigt skede finansiera bostadsprojekt har minskat vilket också pressar koncernens likviditet. För att stärka likviditeten genomfördes ett kraftfullt besparingsprogram under fjärde kvartalet 2023 vilket bland annat innehöll en reduktion av organisationen och att styrelse och verkställande direktör inte erhåller ersättning för sina tjänster. Styrelsen utvärderar löpande samtliga projekt och förvaltningsfastigheter utifrån avkastning och påverkan på likviditet och ingick utifrån denna utvärdering en avsiktsförklaring att sälja tre förvaltningsfastigheter till Krona Public Real Estate AB, en affär som bedöms ha en positiv effekt på koncernens likviditet. Givet genomförda kostnadsbesparingar och försäljningen till Krona är bedömningen att inkommande kassaflöde täcker koncernens löpande kostnader kommande 12 månader under förutsättning att projektkostnaderna hålls på ett absolut minimum. I det fall försäljningen inte genomförs krävs att bolaget på sikt hittar andra alternativ (ny finansiering, försäljning eller tillskott) för att förbättra likviditeten. Om däremot finansiering inte kan erhållas så föreligger det en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om Bolagets förmåga att fortsätta sin verksamhet.

**FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, EGET KAPITAL OCH RÄNTEBÄRANDE SKULDER****Förvaltningsfastigheter**

Värdet på Nischers fastigheter uppgick vid periodens slut till 273 697 TSEK (327 304). Fastighetsbeståndets värde har fastställts baserat på värderingar utförda av externa, auktoriserade värderare samt en bedömning från företagsledningen och styrelsen. I det fall avtal om fastighetsförsäljning ingåtts värderas fastigheten till den avtalade köpeskillingen.

**Fastighetsbeståndets förändring**

Ingående verkligt värde 2023-01-01	327 304
Investeringar i befintliga fastigheter	36 900
Förvärv	55 000
Avyttringar	-21 403
Förändring verkligt värde	-124 104
<b>Utgående balans 2023-12-31, förvaltningsfastigheter</b>	<b>273 697</b>

**Eget kapital**

Det egna kapitalet uppgick per 2023-12-31 till 112 710 TSEK (188 881) innehav utan bestämmande inflytande uppgick till -309 TSEK (5 171).

**Räntebärande skulder**

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid årets slut till 161 105 TSEK (140 411). De räntebärande skulderna avser upptagen slutfinansiering av fastigheterna i Luleå, Gumsen 26/28/30, beståndet i Härnösand samt Tanken 1 i Östersund. Samtliga fastighetslån är upptagna hos Swedbank.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

## Q1

- 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. Att affären går åter föranleder inte några kostnader för Nischer.
- Den 22 februari lämnas information till marknaden om att resultatet i det fjärde kvartalet kommer påverkas till följd av stora nedskrivningar av bygggrätsportföljen, primärt projektet i Säve.

## Q2

- 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. Emissionen övertecknas och ökar Bolagets aktiekapital med 35 331 074 nya aktier.
- Den 28 april meddelar Nischer att bolaget ingått villkorade avtal om försäljning av två kommunala markanvisningar. Det totala 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 30 juni meddelar Nischer marknaden att markanvisningsavtalet avseende fastigheten del av Täckerråker 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.

## Q3

- Den 21 juli erhöles interimistiskt slutbesked för de fjärde och sista huset på fastigheten Tanken 1 i Östersund.
- Den 22 augusti amorterades det byggnadskreditiv som aktiverats för produktionen. Totalt amorterades 141 MSEK, vilket skedde genom en slutfinansiering om 115 MSEK från Swedbank och egen kassa.

## Q4

- Den 16 oktober meddelade Nischer marknaden att ett besparings- och likviditetsstärkande åtgärdsprogram genomförs. Bland förändringarna ingår bland annat att VD Samuel Beckstrand och styrelsen avstår ersättning samt att styrelseledamoten Erik Berfenhag avgår från sitt uppdrag. Den huvudsakliga anledningen till åtgärdsprogrammet är Nischers ansträngda likviditet, primärt till följd av stigande finansieringskostnader och de relativt sätt höga kostnaderna som följer av att verka i en noterad miljö.
- Den 23 november meddelar Nischer marknaden att man ingått avtal om försäljning av utvecklingsprojektet på fastigheten Gunnesby 2:8 i Göteborg. Fastigheten värderas per bokslutsdagen till överenskommet fastighetsvärde enligt avtalet. Fastigheten frånträdde den 31 mars 2024.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSPERIODEN

- Den 16 januari meddelar Nischer marknaden att kommunfullmäktige i Örnköldsvik beslutat att återta fastigheten Örnköldsvik Hörnett 3:72. I samband med återlämnandet den 1 februari 2024 erhöles Nischer 7,4 mkr.
- På extra bolagsstämma den 21 februari 2024 valdes Alexander Papaconstantinou till styrelseledamot.
- Den 1 mars 2024 tecknade Nischer en avsiktsförklaring med Krona Public Real Estate AB (publ) som en del av en större affär där Nischer ska sälja samtliga sina förvaltningsfastigheter i Härnösand Luleå och Östersund. Fastigheterna avses säljas för bedömt marknadsvärde enligt oberoende värdering. Köpeskillingen kommer bestå av nyemitterade aktier i Krona. Parterna avser ingå bindande aktieöverlåtelseavtal under april-maj 2024.
- Den 23 april meddelar Nischer marknaden att avtalet om försäljning av utvecklingsprojekt Säve i Göteborg är hävt på grund av att köparen inte fullföljt sina åtaganden.



## ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Under året har projektet i Östersund färdigställts och samtliga byggnader är på bokslutsdagen fullt uthyrda. Totalt har 114 lägenheter med en boarea om 5 715 kvm uppförts. Per bokslutsdagen har Nischer inga projekt i pågående produktion.

## VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Årsredovisningen innehåller framåtriktade uttalanden som kan påverkas av framtida händelser, risker och osäkerhetsfaktorer. Nischer Properties verkliga resultat kan på grund av många faktorer skilja sig väsentlig från de förväntade resultaten i dessa framåtriktade uttalanden. Huvudsakliga risker relaterade till Koncernen 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 betalningsåtagande. 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. Styrelsens bedömning är att den tidigare kommunicerade förpliktelsen avseende återköp av sålda aktier i projektet i Knivsta inte föreligger då det i ingångna avtal inte finns någon sådan förpliktelse.

## TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Bolaget har under räkenskapsåret inte betalat ut någon ersättning eller på annat sätt engagerat närståendes bolag. Föregående år bestod transaktioner med närstående av ersättning för konsultuppdrag till tf VD och styrelseledamot om totalt 648 TSEK.

## 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. I syfte att optimera koncernens fastighets-/projektportfölj och kapitalstruktur utifrån vid var tid gällande förutsättningar kommer även försäljning av byggrätter och förvaltningsfastigheter utvärderas.

## MINORITETSÄGARE I PROJEKT

Under räkenskapsåret har Nischer avtalat om utköp av minoritetsägarna i samtliga innehav förutom Knivsta. Projekt i Knivsta är nedlagt. Minoritetens andel redovisas som andel av totalt eget kapital (under posten Innehav utan bestämmande inflytande). 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 eventualförpliktelse i bokslutet.

## MODERBOLAGET

Verksamheten i moderbolaget Nischer Properties AB har koncernövergripande funktioner samt förvaltar dotterföretagen. Årets intäkter för moderbolaget uppgick till 11 024 TSEK (11 042). Resultatet före skatt uppgick till -26 956 TSEK (-21 116). Antalet anställda i moderbolaget uppgick vid periodens slut till 1 person (6).

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

## ICKE-FINANSIELLA UPPLYSNINGAR

### HÅLLBARHETSUPPLYSNINGAR

Materialförbrukning och energianvändning utgör tillsammans den största miljöbelastningen inom fastighetsbranschen. Genom att välja trä samt bygga energismart blir vårt bidrag här som störst. Nischer arbetar med FN:s globala hållbarhetsmål som kompass och därigenom fokuserar vi vårt hållbarhetsarbete. Vi fokuserar primärt på tre av dessa mål:



#### Mål 13 – Bekämpa Klimatförändringarna

Vi väljer att uppföra våra bostäder med trästommar vilket radikalt minskar utsläppen av koldioxid. Trä har nämligen förmågan att lagra koldioxid. Ett fyrvåningshus i trä kan lagra hela 150 ton koldioxid. Hos Nischer bor hyresgäster i en bostad med

ett nettoutsläpp som är mer än 90% lägre än i ett betonghus. Trä är dessutom ett både förnybart och resurseffektivt material, som möjliggör snabbare byggprocesser, minskade transporter och lämpar sig väl för prefabricering vilket i sin tur ger mindre spill och mer återvinning i byggprocessen.



#### Mål 7 – Hållbar energi för alla

I takt med att kraven på minskad energi-användning och medvetenheten om dess effekter ökar blir det allt viktigare att fundera över hur vi producerar och konsumerar energi. För oss som fastighetsbolag kan vi trimma produktionsprocessen, men den

stora energibesparingen gör vi genom att producera energisnåla hem. Vi bygger därför hus som har väsentligt lägre energiförbrukning än vad svensk lagstiftning kräver, så kallade lågenergihus. Vi har dock högre ambitioner än så. Tack vare tjocka väggar och bjälklag, smarta produktval samt återanvändning av inomhusluft och bergvärme tar vi sikte på att halvera dessa nybyggnadskrav.



#### Mål 11 – Hållbara städer och samhällen

Det pratas ofta om smarta, cirkulära städer som grunden för ett hållbart samhälle, men många glömmer vem vi bygger för. Vi vill inte bara bygga bostäder för de med tjock plånbok och det innebär att vi måste bygga så att hyrorna kan ligga på en nivå som de

flesta har råd med. Genom en kostnadseffektiv produktion och smarta produktval kan vi minska våra byggkostnader med ca 20% jämfört mot riksgenomsnittet. Och när vi bygger med investeringsstöd fastställs en låg normhyra för lång tid framöver även i orter med bostadsbrist.

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

### Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	-50 044
Överkursfond	171 649
Årets resultat	-26 956
<b>Summa</b>	<b>94 649</b>

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten behandlas så att i ny räkning överförs (kr)

**94 649**

# FINANSIELL INFORMATION OCH TILLÄGGSUPPGIFTER

# KONCERNEN

## RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

TSEK	Not	2023	2022
Nettoomsättning	6	12 004	7 476
<i>varav förvaltningsfastigheter</i>		12 004	2 664
<i>varav entreprenadverksamhet</i>		-	-
<i>varav övriga rörelsesegment</i>		-	4 812
Övriga rörelseintäkter		120	59
Produktions- och driftkostnader	8	-4 107	-543
<b>Bruttoresultat</b>		<b>8 017</b>	<b>6 992</b>
Övriga rörelsekostnader	7	-122	-7 632
Central administration	5, 9, 10, 11	-19 601	-18 613
Andel i intresseföretagets resultat		0	67
<b>Rörelseresultat före värdeförändring</b>		<b>-11 706</b>	<b>-19 186</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserat	16	-124 234	-91 513
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	16	131	
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-135 809</b>	<b>-110 699</b>
Finansiella intäkter	12	-	-
Finansiella kostnader	12	-7 782	-1 344
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-143 591</b>	<b>-112 043</b>
Skatt	13	23 388	18 477
<b>Årets resultat</b>		<b>-120 203</b>	<b>-93 566</b>
<b>Årets övrigt totalresultat</b>		<b>-120 203</b>	<b>-93 566</b>
<b>Årets totalresultat</b>		<b>-120 203</b>	<b>-93 566</b>
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-114 740	-93 346
Innehav utan bestämmande inflytande		-5 464	-220
Resultat per aktie före och efter utspädning		-2,01	-2,90
Vägt antal aktier för rapportperioden		57 036 075	32 184 954
Antalet utestående aktier vid rapportperiodens utgång		74 557 265	33 436 602



## RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN

TSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16	273 697	327 304
Nyttjanderättstillgångar	5	2 039	2 956
Finansiella anläggningstillgångar	15, 32	-	2 480
Uppskjuten skattefordran	24	-	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>275 736</b>	<b>332 740</b>
Kundfordringar	18	5 009	4 516
Övriga fordringar	19	14 239	534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	1 118	1 342
Kassa och bank/Likvida medel	21	4 967	47 535
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>25 334</b>	<b>53 928</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>301 070</b>	<b>386 668</b>
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	22	2 047	918
Övrigt tillskjutet kapital	22	179 661	136 741
Balanserat resultat inkl årets resultat		-68 689	46 051
<b>Summa get kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>113 019</b>	<b>183 710</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		-309	5 171
<b>Summa eget kapital</b>		<b>112 710</b>	<b>188 881</b>
<b>Skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	23	157 710	115 000
Leasingskuld	5	1 310	2 072
Övriga långfristiga skulder	25	-	18
Uppskjuten skatteskuld	24	47	24 024
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>159 067</b>	<b>141 113</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	23	3 395	25 411
Leasingskuld	5	901	945
Leverantörsskulder		4 797	7 613
Övriga skulder	26	16 000	18 837
Skatteskulder		533	416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	3 667	3 452
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>29 293</b>	<b>56 674</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>188 360</b>	<b>197 787</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>301 070</b>	<b>386 668</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

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

BELOPP I KSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa	Innehav utan Bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	918	136 741	46 051	183 710	5 171	188 881
Årets resultat och tillika totalresultat			-114 740	-114 740	-5 464	-120 204
<b>Transaktioner med aktieägare</b>						
Nyemission	1 129	42 920	-	44 049	-	44 049
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-		0	-15	-15
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>2 047</b>	<b>179 661</b>	<b>-68 689</b>	<b>113 019</b>	<b>-308</b>	<b>112 710</b>

## RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE FÖR KONCERNEN

TSEK	Not	2023 1 jan–31 dec	2022 1 jan–31 dec
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Resultat före finansiella poster		-135 809	-110 699
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:	31		
Andel i intressebolags resultat		-	67
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		124 102	91 513
Minoritetsintressen		-	-13 179
Nedskrivningar		-	7 000
Övrigt		-9 180	-
Erhållen ränta		-	-
Erlagd ränta		-15 671	-1 192
Betald skatt		-443	-
		<b>-37 001</b>	<b>-26 490</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		-13 860	-1 532
Ökning/minskning av rörelseskulder		-321	-166
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>		<b>-14 181</b>	<b>-1 698</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-51 182</b>	<b>-28 188</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Försäljning av exploateringsfastighet		7 910	-
Investeringar i exploateringsfastigheter		-	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-33 625	-100 282
Investeringsstöd		23 934	24 517
Förvärvade förvaltningsfastigheter		-9 000	-28 131
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-10 781</b>	<b>-103 896</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Uptagna lån		137 750	64 214
Amorterade lån		-144 722	-
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Nyemission		26 367	107 200
Förändring av leasingkuld		-	-143
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>19 395</b>	<b>171 271</b>
Periodens kassaflöde		-42 568	39 187
Likvida medel vid periodens början		47 536	8 349
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>		<b>4 968</b>	<b>47 536</b>

# KONCERNENS TILLÄGGSUPPGIFTER

## NOT 1 ALLMÄN INFORMATION

Denna koncernredovisning omfattar moderföretaget Nischer Properties AB (publ), organisationsnummer 556513-5869 samt dess dotterföretag.

Nischer Properties AB (publ) är ett moderbolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm med adress Upplandsgatan 14, 111 23 STOCKHOLM. Moderbolagets och dess dotterbolags verksamhet omfattar fastighetsutveckling.

Styrelsen har den 29 april godkänt denna koncernredovisning för offentliggörande.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusen kronor (KSEK). Uppgift inom parentes avser jämförelseperioden.

## NOT 2: SAMMANSTÄLLNING AV VIKTIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

### 2.1 GRUND FÖR RAPPORTERNAS UPPRÄTTANDE

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och International Financial Reporting Standards (IFRS och tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper" i Moderbolagets tilläggsupplysningar.

Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärde-metoden, förutom:

- Förvaltningsfastigheter – värderade till verkligt värde

#### **Funktionell valuta och redovisningsvaluta**

Samtliga bolag inom Nischer koncernen har bedömts ha den lokala valutan (svenska kronor) som funktionell valuta då den lokala valutan har definierats som den valuta som används i den primära ekonomiska miljö där respektive bolag huvudsakligen är verksam. Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental.

#### **Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna**

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen 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 och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. 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.

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i det påföljande årets finansiella rapporter beskrivs närmare i not 4.

#### **Väsentliga tillämpade redovisningsprinciper**

De nedan angivna redovisningsprinciperna har, med de undantag som närmare beskrivs, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har vidare konsekvent tillämpats av koncernens företag.

#### **Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar; nya och ändrade standarder som tillämpas av koncernen**

Inga av de ändringar av standarder som ska tillämpas från den 1 januari 2023 har haft någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter.

#### **Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som inte har tillämpats i förtid av koncernen**

Ett antal nya standarder och ändringar av tolkningar av befintliga standarder träder i kraft för räkenskapsåret som börjar den 1 januari 2024 och har inte tillämpats vid upprättandet av koncernens finansiella rapporter. Inga av dessa förväntas ha någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter.

#### **Klassificeringar m.m.**

Anläggningstillgångar består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar i allt väsentligt består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. Långfristiga skulder utgörs i allt väsentligt av belopp som Nischer Properties per rapportperiodens slut har en ovillkorad rätt att välja att betala längre bort i tiden än tolv månader efter rapportperiodens slut. Har Nischer Properties inte en sådan rätt per rapportperiodens slut – eller innehas skuld för handel eller förväntas skuld regleras inom den normala verksamhetscykeln – redovisas skuldbeloppet som kortfristig skuld.



## 2.2 KONCERNREDOVISNING

### (a) Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från Nischer Properties AB. Bestämmande inflytande föreligger om Nischer Properties AB har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigande aktier samt om de facto control föreligger.

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärv dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande. Transaktionsutgifter, med undantag av transaktionsutgifter som är hänförliga till emission av eget kapitalinstrument eller skuldinstrument, som uppkommer redovisas direkt i årets resultat.

Vid rörelseförvärv där överförd ersättning, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande och verkligt värde på tidigare ägd andel (vid stegvisa förvärv) överstiger det verkliga värdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas separat, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ, så förvärv till lågt pris redovisas denna direkt i årets resultat.

Överförd ersättning i samband med förvärvet inkluderar inte betalningar som avser reglering av tidigare affärsförbindelser. Denna typ av regleringar redovisas vanligtvis i resultatet.

I de fall förvärvet inte avser 100 % av dotterföretaget uppkommer innehav utan bestämmande inflytande. Det finns två alternativ att redovisa innehav utan bestämmande inflytande. Dessa två alternativ är att redovisa innehav utan bestämmande inflytandes andel av proportionella nettotillgångar alternativt att innehav utan bestämmande inflytande redovisas till verkligt värde, vilket innebär att innehav utan bestämmande inflytande har andel i goodwill. Valet mellan de olika alternativen att redovisa innehav utan bestämmande inflytande kan göras förvärv för förvärv.

### (b) Rörelseförvärv och tillgångsförvärv

Ett förvärv av ett bolag utgör antingen ett rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. När det är en tillgång som förvärvas omfattas förvärvet inte av IFRS 3 Rörelseförvärv.

### Rörelseförvärv

Koncernen bedömer för respektive transaktion om ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv föreligger. Ett rörelseförvärv föreligger när företaget erhåller bestämmande inflytande över en rörelse/rörelser. En rörelse består av aktiviteter och tillgångar, som minimum utgörs av inputs och substantiella processer, som kan producera varor eller tjänster till kunder för att ge avkastning i den ordinära verksamheten.

För transaktioner där i allt väsentligt det verkliga värdet på de förvärvade tillgångarna utgörs av en tillgång eller en grupp av likartade tillgångar redovisas, genom en förenklad bedömning, som ett tillgångsförvärv. Valet av att använda den förenklade bedömningen tillämpas transaktion för transaktion.

### Tillgångsförvärv

Ett förvärv av tillgångar föreligger om till exempel det förvärvade företaget endast äger en eller flera fastigheter med hyreskontrakt, men förvärvet inte innefattar processer som erfordras för att bedriva rörelseverksamhet. När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av nettotillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna, baserat på deras verkliga värde vid förvärvstidpunkten. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringar kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering. Transaktionsutgifter läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar vid tillgångsförvärv.

Se även not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål.

### (c) Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande

Förvärv från innehav utan bestämmande inflytande redovisas som en transaktion inom eget kapital, d.v.s. mellan moderbolagets ägare (inom balanserade vinstmedel) och innehav utan bestämmande inflytande. Därför uppkommer inte goodwill i dessa transaktioner. Förändringen av innehav utan bestämmande inflytande baseras på dess proportionella andel av nettotillgångar.

### (d) Försäljning till innehav utan bestämmande inflytande

Försäljning till innehav utan bestämmande inflytande, där bestämmande inflytande kvarstår, redovisas som en transaktion inom eget kapital, d.v.s. mellan moderbolagets ägare och innehav utan bestämmande inflytande. Skillnaden mellan erhållen likvid och innehav utan bestämmande inflytandes proportionella andel av förvärvade nettotillgångar redovisas under balanserade vinstmedel.

**(e) Intresseföretag**

Intresseföretag är företag över vilka koncernen har ett betydande, men inte ett bestämmande, inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, vanligtvis genom andelsinnehav mellan 20 och 50% av röstetalet. Från och med den tidpunkt som det betydande inflytandet erhålls redovisas andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden i koncernredovisningen. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktierna i intresseföretagen motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens eget kapital samt koncernmässig goodwill och andra eventuella kvarvarande värden på koncernmässiga över- och undervärden. I årets resultat i koncernen redovisas som "Andel i intresseföretags resultat" koncernens andel i intresseföretagens resultat justerat för eventuella avskrivningar, nedskrivningar och upplösningar av förvärvade överrespektive undervärden. Dessa resultatandelar minskade med erhållna utdelningar från intresseföretagen utgör den huvudsakliga förändringen av det redovisade värdet på andelar i intresseföretag. Koncernens andel av övrigt totalresultat i intresseföretagen redovisas på en separat rad i koncernens övriga totalresultat.

Eventuell skillnad vid förvärvet mellan anskaffningsvärdet för innehavet och ägarföretagets andel av det verkliga värdet netto av intresseföretagets identifierbara tillgångar och skulder redovisas enligt samma principer som vid förvärv av dotterföretag. Transaktionsutgifter, med undantag av transaktionsutgifter som är hänförliga till emission av eget kapitalinstrument eller skuldinstrument, som uppkommer inkluderas i anskaffningsvärdet. När koncernens andel av redovisade förluster i intresseföretaget överstiger det redovisade värdet på andelarna i koncernen reduceras andelarnas värde till noll. Avräkning för förluster sker även mot långfristiga finansiella mellanhavanden utan säkerhet, vilka till sin ekonomiska innebörd utgör del av ägarföretagets nettoinvestering i intresseföretaget. Fortsatta förluster redovisas inte såvida inte koncernen har lämnat garantier för att täcka förluster uppkomna i intresseföretaget. Kapitalandelsmetoden tillämpas fram till den tidpunkt när det betydande inflytandet upphör.

**(f) Transaktioner som elimineras vid konsolidering**

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. Realiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov.

**2.3 UTLÄNDSK VALUTA****(a) Transaktioner i utländsk valuta**

Nischer Properties har majoriteten av sina transaktioner i SEK endast en mindre andel av transaktioner i utländsk valuta. Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer

bolagen bedriver sin verksamhet. Funktionell valuta för samtliga bolag förutom det lettiska intressebolaget är SEK. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i årets resultat. Icke-monetära tillgångar och skulder som redovisas till historiska anskaffningsvärden omräknas till valutakurs vid transaktionstillfället. Icke-monetära tillgångar och skulder som redovisas till verkliga värden omräknas till den funktionella valutan till den kurs som råder vid tidpunkten för värdering till verkligt värde.

**(b) Utländska verksamheters finansiella rapporter**

Nischer Properties har endast en utlandsverksamhet i form av ett intressebolag vilket har funktionell valuta EUR. Tillgångar och skulder i utlandsverksamheter, omräknas från utlandsverksamhetens funktionella valuta till koncernens rapporteringsvaluta, svenska kronor, till den valutakurs som råder på balansdagen. Intäkter och kostnader i en utlandsverksamhet omräknas till svenska kronor till en genomsnittskurs som utgör en approximation av de valutakurser som föreligger vid respektive transaktionstidpunkt. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i en separat komponent i eget kapital, benämnd omräkningsreserv. Vid avyttring av delar av intresseföretag och joint venture med betydande eller gemensamt bestämmande inflytande omklassificeras proportionerlig andel av omräkningsdifferenserna till årets resultat.

**2.4 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****(a) Ägda tillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av tillgångar som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning ingår i anskaffningsvärdet. Redovisningsprinciper för nedskrivningar framgår nedan.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur rapport över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/-kostnad.

**(b) Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

En tillkommande utgift läggs till anskaffningsvärdet om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter eller delar därav. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till anskaffningsvärdet. Eventuella oavskrivna redovisade värden på utbytta komponenter, eller delar av komponenter, uträngas och kostnadsförs i samband med utbytet. Reparationer kostnadsförs löpande.

**Låneutgifter**

Låneutgifter som är hänförliga till uppförandet av så kallade kvalificerade tillgångar aktiveras som en del av den kvalificerade tillgångens anskaffningsvärde. En kvalificerad tillgång är en tillgång som med nödvändighet tar en betydande tid i anspråk att färdigställas. I första hand aktiveras låneutgifter som uppkommit på lån som är specifika för den kvalificerade tillgången. I andra hand aktiveras låneutgifter som uppkommit på generella lån, som inte är specifika för någon annan kvalificerad tillgång. Aktivering av låneutgifter är för koncernen främst aktuellt vid lån (byggkreditiv) till produktion av flerbostadshus.

**(c) Avskrivningsprinciper**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod, mark skrivs inte av. Leasade tillgångar skrivs även de av över beräknad nyttjandeperiod eller, om den är kortare, över den avtalade leasingtiden. Koncernen tillämpar komponentavskrivning vilket innebär att komponenternas bedömda nyttjandeperiod ligger till grund för avskrivningen.

Beräknade nyttjandeperioder;	
Mark	skrivs ej av
Inventarier, verktyg och installationer	5–15 år

Använda avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje årsslut.

**2.5 NEDSKRIVNINGAR AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR OCH NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR**

Om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden för en enskild tillgång, och dess verkliga värde minus försäljningskostnader inte kan användas, grupperas tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden – en så kallad kassagenererande enhet.

En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets (grupp av enheters) redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning redovisas som kostnad i årets resultat.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

**Återföring av nedskrivning**

En nedskrivning reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. Nedskrivning av goodwill återförs dock aldrig. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts.

**2.6 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastigheter under uppförande infattar även markanvisningar med tillhörande byggrätter.

En markanvisning innebär rätt för en part att under en tidsperiod, med vissa i förväg givna förutsättningar, få arbeta med att utveckla projekt inom ett avgränsat område. Det ingår även en option att förvärva eller nyttja berörd mark genom tomträttsavtal.

Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i rapport över finansiell ställning till verkligt värde. Verkliga värdet baseras till 100% på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med adekvata kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Denna värdering sker normalt årligen. De värderingsfirmor som har använts är Svefa, Croisette och Forum. Om det under löpande år föreligger indikationer på väsentliga värdeförändringar för enskilda fastigheter, delar av fastighetsbeståndet eller hela fastighetsbeståndet sker omvärdering i samband med kvartalsrapportering för de aktuella fastigheterna. Omvärderingar av verkligt värde under löpande år sker genom en intern värdering. Eventuellt internt utförd värdering under löpande år kvalitetskontrolleras genom att ett urval om 20 % externvärderas varefter en avstämning sker mellan internt och externt utförd värdering. I de fall endast enstaka objekt behöver omvärderas under löpande år sker detta genom helt interna värderingar. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda beloppet som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en fastighet genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer.

Samtliga verkligt värdevärderingar för byggrätterna har genomförts med hjälp av en beräkningsmodell där procentsatserna enligt nedan beskriven hierarki multipliceras med det lägsta av två värden.

Verkligt värde för pågående projekt bedöms utifrån det lägsta av:

1. Verkligt värde för byggrätten/framtida byggrätten (marken) med eventuell befintlig byggnad vid värdetidpunkten, minus kvarstående förvärvskostnader.
2. Verkligt värde för fastigheten i färdigt skick med avdrag för kvarstående investeringar för att färdigställa projektet. Verkligt värde för färdigställt pågående projekt beräknas med samma värderingsmetodik som för förvaltningsobjekt. Värdering som i färdigt skick kan dock ske när projektet är nästan färdigställt och nästan helt uthyrt, förutsatt att extern värdering genomförts.

Beräkningen innehåller följande hierarkier

- 1 = Planbesked har avgivits (25%)
- 2 = Start-PM har avgivits eller detaljplanprogram upprättats (50%)
- 3 = Plansamråd eller detaljplan är under utställning/granskning (75%)
- 4 = Detaljplan fastställd/vunnit laga kraft (100%)

Värdet för byggrätterna bokförs till ett tillgångsvärde som, via andel av fullvärde, korresponderar till den detaljplanerisk som kvarstår vid värderingstillfället.

Hysesintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning.

#### Värdeförändring på förvaltningsfastigheter

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar i verkligt värde redovisas på egen rad i årets resultat.

#### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet. Reparationer kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

### 2.7 EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Exploateringsfastigheter avser i sin helhet fastigheter som nyuppförs. Exploateringsfastigheter värderas till 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. Intäkter från bostadsutveckling till bostadsrättsföreningar redovisas när slutkunden erhåller kontroll över bostaden vilket sker vid en tid-

punkts i samband med tillträdet (se även avsnitt intäkter nedan). I de fall en fastighet har omklassificerats från Förvaltningsfastighet till Exploateringsfastighet utgörs anskaffningskostnaden av Förvaltningsfastighetens senast fastställda verkliga värde.

### 2.8 FINANSIELLA INSTRUMENT

#### (a) Redovisning och första värdering

Kundfordringar och utfärdade skuldinstrument redovisas när de är utgivna. Övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

En finansiell tillgång (med undantag för kundfordringar som inte har en betydande finansieringskomponent) eller finansiell skuld värderas vid första redovisningstillfället till verkligt värde plus, när det gäller finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde via resultatet, transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet eller emissionen. En kundfordring utan en betydande finansieringskomponent värderas till transaktionspriset.

#### (b) Klassificering och efterföljande värdering

##### Finansiella tillgångar

Vid första redovisningstillfället klassificeras en finansiell tillgång som värderad till: upplupet anskaffningsvärde; verkligt värde via övrigt totalresultat – skuldinstrumentsinvestering; verkligt värde via övrigt totalresultat – eget kapitalinvestering; eller verkligt värde via resultatet.

Samtliga finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Detta eftersom de innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att erhålla de avtalsenliga kassaflödena samtidigt som kassaflödena från tillgångarna endast utgörs av betalningar av kapitalbelopp och ränta.

Finansiella skulder – Klassificering, efterföljande värdering och vinster och förluster Finansiella skulder klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via resultaträkningen.

#### (c) Nedskrivning av finansiella tillgångar

Nischer Properties redovisar reserver för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde. Förlustrer reserver för kundfordringar och avtalsstillgångar värderas till ett belopp motsvarande de förväntade kreditförlusterna för under hela fordrans löptid.

Kundfordringarnas och avtalsstillgångarnas nedskrivningsbehov fastställs utifrån historiska erfarenheter av kundförluster på liknande fordringar. Kreditförlusterna värderas som nuvärdet av alla underskott i kassaflödena (d.v.s. skillnaden mellan kassaflödena i enlighet med avtalet och det kassaflödet som koncernen förväntar sig att erhålla).



### *Presentation av reserver för förväntade kreditförluster i rapporten över finansiell ställning*

Förlustreserven reducerar tillgångarnas värde i rapporten över finansiell ställning. Förlustreserver för finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde dras av från tillgångarnas bruttovärde.

### *Bortskrivning*

En finansiell tillgångs redovisade bruttovärde skrivs bort när koncernen inte har några rimliga förväntningar på att återvinna en finansiell tillgång i sin helhet eller en del av den. Koncernen har inte några förväntningar på betydande återvinning av de bortskrivna beloppen. Finansiella tillgångar som skrivits bort kan emellertid fortfarande vara föremål för verkställighetsåtgärder för att uppfylla koncernens förfaranden för återvinning av förfallna belopp.

### **(d) Borttagande från rapporten över finansiell ställning (bortbokning)**

#### *Finansiella tillgångar*

Koncernen tar bort en finansiell tillgång från rapporten över finansiell ställning när de avtalsenliga rättigheterna till kassaflödena från den finansiella tillgången upphör eller om den överför rätten att ta emot de avtalsenliga kassaflödena genom en transaktion i vilken i väsentlighet alla risker och fördelar med ägarskapet har överförts eller i vilken koncernen inte överför eller behåller i väsentlighet alla de risker och fördelar med ägarskap och den inte behåller kontrollen över den finansiella tillgången.

Koncernen ingår transaktioner i vilka den överför tillgångar redovisade i rapporten över finansiell ställning, men behåller alla eller i väsentlighet alla risker och fördelar förknippade med de överförda tillgångarna. I de fallen tas inte de överförda tillgångarna bort från redovisningen.

#### *Finansiella skulder*

Koncernen bokar bort en finansiell skuld från rapporten över finansiell ställning när de åtaganden som anges i avtalet fullgörs, annulleras eller upphör. Koncernen bokar också bort en finansiell skuld när de avtalsenliga villkoren modifieras och kassaflödena från den modifierade skulden är väsentligt annorlunda. I det fallet redovisas en ny finansiell skuld till verkligt värde baserat på de modifierade villkoren.

När en finansiell skuld bokas bort redovisas skillnaden mellan det redovisade värdet som har tagits bort och den ersättning som har betalats (inklusive överförda icke-monetära tillgångar eller antagna skulder) i resultatet.

### *Kvittning*

Finansiella tillgångar och finansiella skulder ska kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapporten över finansiell ställning endast när koncernen har en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och har för avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

## 2.9 LIKVIDA MEDEL

I likvida medel ingår, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, banktillgodohavanden.

## 2.9 AKTIEKAPITAL

Stamaktier klassificeras som eget kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier eller optioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

## 2.11 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. Avgifter som betalas för lånefaciliteter redovisas som transaktionskostnader för upplåningen i den utsträckning det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas. I sådana fall redovisas avgiften när kreditutrymmet utnyttjas. När det inte föreligger några bevis för att det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas, redovisas avgiften som en förskottsbeläning för finansiella tjänster och fördelas över det aktuella lånelöftets löptid.

Upplåning tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats, annullerats eller på annat sätt upphört. Skillnaden mellan det redovisade värdet för en finansiell skuld (eller del av en finansiell skuld) som utsläcks eller överförs till en annan part och den ersättning som erlagts, inklusive överförda tillgångar som inte är kontanter eller påtagna skulder, redovisas i resultatet.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter rapportperiodens slut.

## 2.12 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN INKOMSTSKATT

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 är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justeringen av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Den aktuella skatten baserar på den bästa uppskattningen av skatter som kommer att betalas eller erhållas och inkluderar eventuella osäkerheter avseende skattemässig hantering. Aktuell skatt inkluderar även eventuell skatt hänförlig till utdelning.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte i koncernmässig goodwill och inte heller för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder

som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Eventuellt tillkommande inkomstskatt som uppkommer vid utdelning redovisas vid samma tidpunkt som när utdelningen redovisas som en skuld.

## 2.13 INTÄKTSREDOVISNING

### *Prestationsåtaganden och intäktsredovisningsprinciper*

Intäkt värderas utifrån den ersättning som specificeras i avtalet med kunden. Koncernen redovisar intäkten när kontroll över en vara eller tjänst överförs till kunden.

Information om karaktären på och tidpunkten för uppfyllande av prestationsåtaganden i avtal med kunder, inklusive väsentliga betalningsvillkor, och tillhörande intäktsredovisningsprinciper sammanfattas nedan.

### *Intäkter från fastighetsutveckling*

I normalfallet utgör försäljningen av mark och uppförande av byggnad ett prestationsåtagande och redovisas tillsammans. Betalning erhålls normalt i samband med tillträde. Intäkter redovisas vid den tidpunkt då kontroll överförs till köparen.

### *Intäkter från entreprenadverksamhet*

Entreprenadavtalen innebär att Nischer Properties utför arbete på kundens mark och skapar därmed en tillgång som kunden kontrollerar i takt med att tillgången färdigställs. Nischer Properties redovisar intäkten över tid intäktsredovisning över tid framkommer i resultatet i takt med projektets färdigställande.

Vid tillämpning av intäktsredovisning över tid krävs uppgifter om följande komponenter:

- **Projektintäkt:** Totala intäkter hänförliga till entreprenaduppdraget. Intäkterna ska vara av sådan karaktär att mottagaren kan tillgodogöra sig dem i form av faktiska inbetalningar eller annat vederlag.
- **Projektkostnad:** Totala kostnader hänförliga till entreprenaduppdraget som svarar mot projektintäkten.

- **Färdigställandegrad (upparbetningsgrad):** Beräknas normalt som nedlagda utgifter på balansdagen i förhållande till totalt beräknade utgifter för att fullgöra uppdraget.

Vid befarade förlustkontrakt görs reservationer för befarade förlustkontrakt som belastar resultatet respektive år. Reservation för förluster görs så snart dessa är kända. Under räkenskapsåren 2022 och 2023 har det inte förekommit några intäkter från Entreprenadverksamhet.

### *Intäkter från fastighetsförsäljning*

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte kontrollen övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande kontroll samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/ eller köparens kontroll.

### *Hysesintäkter*

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt baserat på villkoren i hyresavtalen. Den sammanlagda kostnaden för lämnade förmåner redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden. Eventuella hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid, utom i fråga om rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler, vilka redovisas över den periodbegränsningen föreligger.

### *Statliga bidrag*

Statliga bidrag redovisas i rapport över finansiell ställning som upplupen intäkt när det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas och att koncernen kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag periodiseras systematiskt i årets resultat på samma sätt och över samma perioder som de kostnader bidragen är avsedda att kompensera för, såvida inte villkoren för att erhålla bidraget uppfylls efter att de relaterade kostnaderna har redovisats. I dessa fall redovisas bidraget i den period under vilken företaget erhåller en fordran på staten. Statliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i rapport över finansiell ställning som en förutbetalad intäkt och periodiseras som övrig rörelseintäkt över tillgångens nyttjandeperiod.

## 2.14 LEASING

När ett avtal ingås bedömer Nischer Properties om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

### Koncernen som leasegivare

Där Nischer Properties är leasegivare fastställer Nischer Properties vid varje leasingavtals inledningsdatum huruvida leasingavtalet ska klassificeras som ett finansiellt eller operationellt leasingavtal. Vid fastställande av klassificering görs en övergripande bedömning av om leasingavtalet i allt väsentligt överför de ekonomiska risker och förmåner som är förknippade med ägandet av den underliggande tillgången. Om så är fallet är leasingavtalet ett finansiellt leasingavtal, i annat fall är det ett operationellt leasingavtal. Som en del av denna bedömning tar Nischer Properties hänsyn till ett flertal indikatorer. Exempel på sådana indikatorer är om leasingperioden utgör en större del av tillgångens ekonomiska livslängd eller om äganderätten till den underliggande tillgången överförs till leasetagaren när leasingavtalet löpt ut. För närvarande klassificeras samtliga Nischer Properties leasingavtal där Nischer Properties är leasegivare som operationella leasingavtal.

Nischer Properties redovisar leasingavgifter från operationella leasingavtal avseende förvaltningsfastigheter som intäkt linjärt över leasingperioden som del av posten Hyresintäkter.

### Koncernen som leasetagare

Koncernen redovisar en nyttjanderättstillgång och en leasingkulld vid leasingavtalets inledningsdatum. Nyttjanderättstillgången värderas initialt till anskaffningsvärde, vilket består av leasingkuldens initiala värde med tillägg för leasingavgifter som betalats vid eller före inledningsdatumet plus eventuella initiala direkta utgifter. Nyttjanderättstillgången skrivs av linjärt från inledningsdatumet till det tidigare av slutet av tillgångens nyttjandeperiod och leasingperiodens slut, vilket i normalfallet för koncernen är leasingperiodens slut.

Leasingskulden som delas upp i långfristig och kortfristig del värderas initialt till nuvärdet av återstående leasingavgifter under den bedömda leasingperioden. Leasingperioden utgörs av den ej uppsägningsbara perioden med tillägg för ytterligare perioder i avtalet om det vid inledningsdatumet bedöms som rimligt säkert att dessa kommer att nyttjas.

Leasingavgifterna diskonteras i normalfallet med koncernens marginella upplåningsränta, vilken utöver koncernens kreditrisk återspeglar respektive avtals leasingperiod, valuta och kvalitet på underliggande tillgång som tänkt säkerhet. Leasingskulden omfattar nuvärdet av fasta (inklusive till sin substans fasta) samt variabla leasingavgifter kopplade till index som kommer att erläggas under bedömd leasingperiod. Skuldens värde ökas med räntekostnaden för respektive period och reduceras med leasingbetalningarna. Räntekostnaden beräknas som skuldens värde multiplicerat med diskonteringsräntan.

Leasingskulden för koncernens lokaler med hyra som indexuppräknas beräknas på den hyra som gäller vid respektive rapportperiods slut. Vid denna tidpunkt justeras skulden med motsvarande justering av nyttjanderättstillgångens redovisade värde. På motsvarande sätt justeras skuldens och tillgångens värde i samband med att ombedömning sker av leasingperioden. Detta sker i samband med att sista uppsägningsdatumet inom tidigare bedömd leasingperiod för lokalhyresavtal har passerats alternativt betydelsefulla händelser inträffar eller omständigheterna på ett betydande sätt förändras på ett sätt som är inom koncernens kontroll och påverkar den gällande bedömningen av leasingperioden. Koncernen presenterar nyttjanderättstillgångar och leasingkulder som egna poster i rapporten över finansiell ställning.

För leasingavtal som har en leasingperiod på 12 månader eller mindre eller med en underliggande tillgång av lågt värde, understigande 50 tkr, redovisas inte någon nyttjanderättstillgång och leasingkulld. Leasingavgifter för dessa leasingavtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

## 2.15 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella intäkter och kostnader inkluderar:

- ränteintäkter,
- räntekostnader

Ränteintäkter eller räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som exakt diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under den förväntade löptiden för det finansiella instrumentet till:

- redovisat bruttovärde för den finansiella tillgången, eller
- det upplupna anskaffningsvärdet för den finansiella skulden.

## 2.16 ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

### (a) Kortfristiga ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls.

### (b) Avgiftsbestämda pensionsplaner

Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställda som bär den aktuariella risken (att ersättningen blir lägre än förväntat) och investeringsrisken (att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna). Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

### (c) Ersättningar vid uppsägning

En kostnad för ersättningar i samband med uppsägningar av personal redovisas vid den tidigaste tidpunkten av när företaget inte längre kan dra tillbaka erbjudandet till de anställda eller när företaget redovisar kostnader för omstrukturering. Ersättningarna som beräknas bli reglerade efter tolv månader redovisas till dess nuvärde. Ersättningar som inte förväntas regleras helt inom tolv månader redovisas enligt långfristiga ersättningar.

## 2.17 UTDELNINGAR

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

## 2.18 RESULTAT PER AKTIE

Beräkningen av resultat per aktie före utspädning baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets ägare och på det vägda genomsnittliga antalet aktier utestående under året.

## 2.19 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Upplysning om eventalförpliktelser lämnas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser utom koncernens kontroll eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

## 2.20 SEGMENTSRAPPORTERING

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet.

Koncernens högste verkställande beslutsfattare är VD. Se not 6 för ytterligare beskrivning av indelningen och presentationen av rörelsesegment.

## 2.21 KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

## NOT 3 FINANSIELL RISKHANTERING

### 3.1 FINANSIELLA RISKFAKTORER

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker såsom: olika marknadsrisker (ränterisk, valutarisk), kreditrisk, likviditetsrisk och refinansieringsrisk. Koncernen eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. Målsättningen med koncernens finansverksamhet är att:

- säkerställa att koncernen kan fullgöra sina betalningsåtaganden,
- hantera finansiella risker,
- säkerställa tillgång till erforderlig finansiering, och
- optimera koncernens finansnetto.

Koncernens riskhantering sköts centralt och genom riskhanteringen identifierar, utvärderar och säkrar finansiella risker.

#### (a) Marknadsrisk

##### i) Ränterisk

Koncernen långfristiga räntebärande skulder utgörs av byggnadskreditiv i SEK som har en fast ränta.

##### ii) Känslighetsanalys

Byggnadskreditiven har fasta räntor.

##### iii) Valutarisk

Nischer Properties har endast begränsat antal transaktioner i utländsk valuta hänförligt till det lettiska intressebolaget. Den enda utlandsverksamhet som finns är det lettiska intressebolaget. Valutarisken för Nischer Properties bedöms därmed vara låg.

#### (b) Kreditrisk

Kreditrisk uppstår genom tillgodohavanden hos banker och kreditinstitut samt kundkreditexponeringar inklusive utestående fordringar. Endast banker och kreditinstitut som av oberoende värderare fått lägst kreditrating "A" accepteras.

Kreditrisk hanteras på koncernnivå, med undantag för kreditrisk avseende utestående kundfordringar där analys görs av respektive koncernföretag. Varje koncernföretag ansvarar för att följa upp och analysera kreditrisken för varje ny kund. I de fall då oberoende kreditbedömning saknas, görs en riskbedömning av kundens kreditvärdighet där dennes finansiella ställning, tidigare erfarenheter och andra faktorer beaktas.

Inga kreditgränser överskreds under rapportperioden och ledningen förväntar sig inte några förluster till följd av utebliven betalning från motparterna.



**(c) Likviditetsrisk**

Koncernen säkerställer genom en försiktig likviditetshandling att tillräckligt med kassamedel finns för att möta behoven i den löpande verksamheten. Samtidigt säkerställs att koncernen har tillräckligt med utrymme på avtalade kreditfaciliteter så att betalning av skulder kan ske när dessa förfaller. Ledningen följer rullande prognoser för koncernens likviditetsreserv och likvida medel baserade på förväntade kassa- flöden. Koncernen följer även upp balansräkningsbaserade likviditetsmått mot interna och externa krav samt säkerställer tillgången till externfinansiering.

**(d) Refinansieringsrisk**

Refinansieringsrisk definieras som risken att finansiering inte kan erhållas eller att den endast kan erhållas till ökade kostnader. Risken begränsas genom att koncernen löpande utvärderar olika finansieringslösningar.

Nedanstående tabell analyserar koncernens finansiella skulder uppdelade efter den tid som på balansdagen återstår fram till den avtalsenliga förfallodagen. De belopp som anges i tabellen är de avtalsenliga, odiskonterade kassaflödena. Framtida kassaflöden avseende rörliga räntor har beräknats med utgångspunkt från den ränta som gällde per balansdagen.

2022	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mer än 5 år	Totalt	Redo-visat värde
<b>Finansiella skulder</b>					
Byggnadskreditiv	-	147 579	-	147 579	140 411
Leasingskulder	945	2 072	-	3 017	3 017
Leverantörsskulder	7 613	-	-	7 613	7 613
<b>Summa</b>	<b>8 558</b>	<b>149 651</b>	<b>0</b>	<b>158 209</b>	<b>151 041</b>

2023	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mer än 5 år	Totalt	Redo-visat värde
<b>Finansiella skulder</b>					
upplåning via kreditinstitut	3 395	3 395	154 315	161 105	161 105
Leasingskulder	901	1 310	-	2 211	2 211
Leverantörsskulder	4 797	-	-	4 797	4 797
<b>Summa</b>	<b>9 093</b>	<b>4 705</b>	<b>154 315</b>	<b>168 113</b>	<b>168 113</b>

**3.2 HANTERING AV KAPITAL**

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna. Koncernen bedömer sitt kapital på basis av skuldsättningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som nettoskuld dividerad med totalt kapital. Nettoskuld beräknas som total upplåning (omfattande posterna Långfristiga skulder till kreditinstitut och Kortfristiga skulder till kreditinstitut) med avdrag för likvida medel. Totalt kapital beräknas som Eget kapital i koncernens balansräkning plus nettoskulden.

Koncernen har en strategi att ha en balanserad kapitalstruktur där skuldsättningsgraden följs löpande utifrån koncernens behov av kapitalskuldsättningsgraden per respektive bokslutstillfälle var som följer:

	2023-12-31	2022-12-31
Total upplåning via kreditinstitut	161 105	140 411
Avgår: likvida medel	-4 967	-47 535
<b>Nettoskuld</b>	<b>156 138</b>	<b>92 876</b>
Eget kapital	112 710	188 881
<b>Summa totalt kapital</b>	<b>268 848</b>	<b>281 757</b>
Skuldsättningsgrad	58%	33%

**3.3 BERÄKNING AV SAMT UPPLYSNING OM VERKLIGT VÄRDE**

Finansiella instrument värderas till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts. För ytterligare information kring verkligt värde för förvaltningsfastigheter se not 16. De olika nivåerna definieras enligt följande:

**(a) Finansiella instrument i nivå 1**

Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.

**(b) Finansiella instrument i nivå 2.**

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

**(c) Finansiella instrument i nivå 3.**

I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation.

De olika nivåerna i verkligt värde-hierarkin definieras enligt följande:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)
- Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar) (nivå 2).

- Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. ej observerbara data) (nivå 3)

Koncernens tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde i balansräkningen avser Förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter värderas i nivå 3 i verkligt värde hierarkin.

För koncernens övriga kortfristiga finansiella tillgångar och skulder bedöms deras redovisade värde i allt väsentligt motsvara det verkliga värdet.

## NOT 4 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.

### Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

När ett bolag förvärvas utgör det antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvets primära syfte är att förvärva fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. Under räkenskapsåret 2023 och 2022 har samtliga förvärv klassificerats som tillgångsförvärv.

### Leasingavtal

Koncernen har leasingavtal för såväl fordon som lokaler. Vid framtagande av leasingkulden 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 5 LEASINGAVTAL

I balansräkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal där koncernen är leasetagare.

Tillgångar med nyttjanderätt	2023-12-31	2022-12-31
Lokaler	2 039	2 956
Fordon	-	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 039</b>	<b>2 956</b>

Leasingskulder	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristiga leasingskulder	901	945
Långfristiga skulder	1 310	2 072
<b>Summa</b>	<b>2 211</b>	<b>3 017</b>

I resultaträkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:

Avskrivningar på nyttjanderätter	2023-12-31	2022-12-31
Lokaler	-917	-67
Fordon	-	-
<b>Totala avskrivningar</b>	<b>-917</b>	<b>-67</b>

Räntekostnader (ingår i finansiella kostnader)	-	-29
Utgifter hänförliga till korttidsleasingavtal (ingår i posten övriga externa kostnader i rapport över totalresultat)	-	-
Utgifter hänförliga till leasingavtal för vilka den underliggande tillgången är av lågt värde som inte är korttidsleasingavtal (ingår i övriga externa kostnader)	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-29</b>

Kontrakterade investeringar avseende nyttjanderättstillgångar vid rapportperiodens slut som ännu inte redovisats i de finansiella rapporterna uppgår till 0 tkr.

Det totala kassaflödet gällande leasingavtal var 957 TSEK.

Framtida sammanlagda minimileasingavgifter för icke uppsägningbara leasingavtal uppgår till 1 437 TSEK

## NOT 6 NETTOOMSÄTTNING FÖRDELADE PÅ RÖRELSESEGMENT

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 kommer Bolaget framöver att följa ett segment, förvaltningsfastigheter. Under året har ingen entreprenadverksamhet bedrivits.

	2023	2022
Förvaltningsfastigheter	12 004	2 664
Entreprenadverksamhet	-	0
Övriga rörelsesegment	-	4 812
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>12 004</b>	<b>7 476</b>

## NOT 7 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2023	2022
Nedskrivning av andelar	-	7 000
Valutakurs förlust	122	632
<b>Summa</b>	<b>122</b>	<b>7 632</b>

## NOT 8 ÖVRIGA PRODUKTIONS OCH DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Besiktningkostnader	-	19
Elkostnad	1 346	409
Vattenkostnad	665	34
Uppvärmning	617	-
Övrigt	1 478	81
<b>Totalt</b>	<b>4 107</b>	<b>543</b>

## NOT 9 CENTRAL ADMINISTRATION

Central administration 19 601 (18 613) består främst av kostnader för bolagsledningen och centrala stödfunktioner, revisionskostnader samt bolagskostnader för framtagande av information till aktieägare, upprätthållande av börsnotering och liknande.

## NOT 10 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

	2023	2022
<i>PwC</i>		
Revisionsuppdraget	689	690
Revisionsverksamhet (Utöver revisionsuppdraget)	-	-
Övriga tjänster	-	-
<b>Summa</b>	<b>689</b>	<b>690</b>

## NOT 11 ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA

	2023	2022
Löner och andra ersättningar	4 696	5 595
Sociala avgifter	1 564	1 899
Pensionskostnader, avgiftsbestämda planer	408	741
<b>Summa</b>	<b>6 668</b>	<b>8 235</b>

	2023	Sociala kostnader (varav pensions- kostnader)	2022	Sociala kostnader (varav pensions- kostnader)
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader (tkr)	Löner och andra ersättningar		Löner och andra ersättningar	
Styrelseledamöter och VD	1 805	567 (0)	1 600	857 (212)
Övriga anställda	2 877	1 417 (408)	3 995	1 783 (259)
<b>Koncernen totalt</b>	<b>4 682</b>	<b>1 984 (408)</b>	<b>5 595</b>	<b>2 640 (741)</b>

	2023	Varav män	2022	Varav män
Medelantal anställda med geografisk fördelning per land	Medelantal anställda		Medelantal anställda	
Sverige	4	4	6	6
<b>Moderföretaget totalt</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

	2023	Varav män	2022	Varav män
Könsfördelning i koncernen (inkl dotterföretag) för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare	Antal på balansdagen		Antal på balansdagen	
Styrelseledamöter	4	4	4	4
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	1	1	1
<b>Koncernen totalt</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

<b>Ersättning och övriga förmåner 2022-01-01 till 2022-12-31</b>	<b>Grundlön</b>	<b>Rörlig ersättning</b>	<b>Övriga förmåner</b>	<b>Pensions- kostnad</b>	<b>Summa</b>
Styrelseledamot David Aspehult	15				15
Styrelseledamot Tommy Marklund	75				75
VD Robert Vangstad	139			32	171
VD David Aspehult	717			126	843
VD Samuel Beckstrand	325			54	379
Styrelseledamot Samuel Beckstrand	-				-
Styrelseledamot Erik Borgblad	164				164
Styrelseledamot Tomas Georgiadis	82				82
Styrelseledamot Erik Berfenhag	82				82
Styrelseledamot David Aspehult	-				-
<b>Summa</b>	<b>1 600</b>			<b>212</b>	<b>1 812</b>

<b>Ersättning och övriga förmåner 2023-01-01 till 2023-12-31</b>	<b>Grundlön</b>	<b>Rörlig ersättning</b>	<b>Övriga förmåner</b>	<b>Pensions- kostnad</b>	<b>Summa</b>
VD Samuel Beckstrand	1 353				1 353
Styrelseledamot Samuel Beckstrand	-				-
Styrelseledamot Erik Borgblad	200				200
Styrelseledamot Tomas Georgiadis	100				100
Styrelseledamot Erik Berfenhag	100				100
Styrelseledamot Leonard Qvarsebo	52				52
<b>Summa</b>	<b>1 805</b>				<b>1 805</b>

## NOT 12 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

<b>Finansiella intäkter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ränteintäkter	-	-
Övriga finansiella intäkter	-	-
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansiella kostnader</b>		
Räntekostnader	5 227	1 192
Nedskrivning finansiell tillgång	2 480	-
Räntekostnader leasingskuld	-	-
Övriga finansiella kostnader	76	152
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>7 782</b>	<b>1 344</b>
<b>Summa finansnetto</b>	<b>7 782</b>	<b>1 344</b>

## NOT 13 INKOMSTSKATT

<b>Aktuell skatt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Aktuell skatt på årets resultat	-	-147
Justeringar avseende tidigare års beskattning	-	-
<b>Summa aktuell skatt</b>	<b>-</b>	<b>-147</b>
<b>Uppskjuten skatt</b>		
Ökning/Minskning av uppskjutna skattefordringar	-	-
Förändring obeskattade reserver	-	486
Ökning/Minskning av uppskjutna skatteskulder	-23 388	-18 816
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<b>-23 388</b>	<b>-18 330</b>
<b>Avstämning effektiv skatt</b>		
Resultat före skatt	-143 591	-112 043
Inkomstskattberäkning enligt skattesats 20,6%	29 580	23 081
Ej skattepliktiga intäkter	-	-
Ej avdragsgilla intäkter	-	-
Ej avdragsgilla kostnader	34	6
Förändring obeskattade reserver	-	-
Ökning av underskott utan motsvarande aktivering av underskott	-6 225	-4 610
<b>Summa inkomstskatt</b>	<b>23 388</b>	<b>18 477</b>



## NOT 14 INNEHAV OCH INVESTERINGAR I DOTTERFÖRETAG

## Koncernen hade följande dotterbolag 2023-12-31

Namn	Org. nr.	Ägarandel 2023-12-31	Ägarandel 2022-12-31
Nischer Utveckling 1 AB	559024-1864	100%	100%
Nischer Säve 1 AB	559331-1383	95%	95%
Nischer Knivsta 1 AB	559129-7238	84%	84%
Nischer Properties Utveckling 2 AB	559175-5722	100%	100%
Nischer Härnösand 1 AB	559327-1447	100%	0%
Nischer Örnsköldsvik 1 AB	559175-5714	100%	77%
Nischer Östersund 1 AB	559220-0975	100%	100%
Nischer Luleå 1 AB	556782-7653	100%	82%
Fastighets AB Göteborg Gunnesby 2:21	559456-1606	100%	0%
Nischer Hudiksvall 1 AB	559433-2883	100%	0%
Nischer Projektledning AB	559029-4145	100%	100%
Grand Living 1 AB	559004-3922	97%	97%
Nyhem Projektutveckling	559099-6848	80%	80%
Nischer Gumsen AB	559116-1079	100%	100%

## NOT 15 INNEHAV OCH INVESTERINGAR I INTRESSEFÖRETAG

## Koncernen hade följande intresseföretag 2023-12-31

Namn	Registrerings- och verksamhetsland	Ägarandel moderföretaget (%)	Ägarandel koncernen (%)	Redovisat värde 2023	Redovisat värde 2022
Nyhem Byggsystem AB	Sverige	20%	20%	-	380
ConPro SIA	Lettland	20%	20%	-	2 090
				<b>-</b>	<b>2 480</b>
				<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden				2 480	2 403
Inköp				-	-
Nedskrivning				-2 480	-
Andel i intresseföretagets resultat				-	77
Effekt övergång till IFRS16				-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>				<b>-</b>	<b>2 480</b>

## NOT 16 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 (exploateringsfastigheter). Samtliga fastigheter är upplåtna med äganderätt och består i allt väsentligt av bostadsfastigheter. I posten förvaltningsfastigheter inkluderas även byggrätter avseende projekt där avsikten är att uppföra förvaltningsfastigheter.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	327 304	314 922
Investeringar i befintliga fastigheter	36 900	75 764
Förvärv	55 000	28 131
Avyttringar	-21 403	
Förändring verkligt värde	-124 104	-91 514
<b>Utgående balans, förvaltningsfastigheter</b>	<b>273 697</b>	<b>327 304</b>

### Redovisade belopp i koncernens rapport över totalresultat avseende förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Hysesintäkter	12 004	2 664
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererar hyresintäkter	-4 107	-543
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererar hyresintäkter	-	0
Förändring i verkligt värde	-124 104	-91 513
<b>Summa</b>	<b>-116 207</b>	<b>-89 392</b>

### 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. De externa fastighetsvärderare som använts för värderingar under 2023 är Svefa, Forum och Croisette.

### Beräkning av verkligt värde

#### i) Hierarki för verkligt värde

Samtliga verkligt värde-värderingar för förvaltningsfastigheter har genomförts med hjälp av betydande icke observerbara data (nivå 3 i verkligt värde-hierarkin). Det har inte skett någon överföring mellan verkligt värde-nivåerna mellan räkenskapsåren. Se not 3.3 Beräkning av samt upplysning om verkligt värde avseende beskrivning av de olika nivåerna i verklig-hierarkin.

#### ii) Värderingstekniker som använts vid värderingen till verkligt värde i nivå 3 samt koncernens värdering

Från och med övergången till IFRS per 2020-01-01 anlitar koncernen externa, oberoende fastighetsvärderare som värderar koncernens förvaltningsfastigheter. Vid slutet av räkenskapsåret uppdaterar ledningen sin bedömning av det verkliga värdet för varje fastighet och tar då hänsyn till de oberoende värderingarna. Ledningen fastställer fastigheternas värde inom ett intervall av rimliga verkligt värde bedömningar.

#### Förvaltningsfastigheter

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, marknadshyra, långsiktiga drifts- och underhållskostnader samt bedömt investeringsbehov. Kalkylränta och diskonteringskrav baseras på värderarens erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter.

#### Byggrätter

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

Samtliga verkligt värdevärderingar för byggrätterna har genomförts med hjälp av en beräkningsmodell där procentsatserna enligt nedan beskriven hierarki multipliceras med det lägsta av två värden.

1. Verkligt värde för pågående projekt bedöms utifrån det lägsta av: Verkligt värde för byggrätten/framtida byggrätten (marken) med eventuell befintlig byggnad vid värdetidpunkten, minus kvarstående förvärvskostnader.
2. Verkligt värde för fastigheten i färdigt skick med avdrag för kvarstående investeringar för att färdigställa projektet. Verkligt värde för färdigställt pågående projekt beräknas med samma värderingsmetodik som för förvaltningsobjekt. Värdering som i färdigt skick kan dock ske när projektet är nästan färdigställt och nästan helt uthyrt, förutsatt att extern värdering genomförts.

Beräkningen innehåller följande hierarkier

- 1 = Planbesked har avgivits (25%)
- 2 = Start-PM har avgivits eller detaljplanprogram upprättats (50%)
- 3 = Plansamråd eller detaljplan är under utställning/granskning (75%)
- 4 = Detaljplan fastställd/vunnit laga kraft (100%)

Värdet för byggrätterna bokförs till ett tillgångsvärde som, via andel av fullvärde, korresponderar till den detaljplanerisk som kvarstår vid värderingstillfället.

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

### iii) Upplysningar om beräkning av verkligt värde med hjälp av icke observerbara indata

Tabellerna nedan summerar den kvantitativa informationen om betydande icke observerbara indata som använts i återkommande verkligt värdevärderingar i Nivå 3. Se ovan för en beskrivning av de tillämpade värderingsteknikerna.

#### Bostadsfastigheter, Lokaler/Kontorsfastigheter/Fastigheter under uppförande

Väsentliga antaganden i värderingsmodellen	Samband mellan icke observerbara indata och verkligt värde	Intervall för icke observerbara indata 2023-12-31	Intervall för icke observerbara indata 2022-12-31
Diskonteringsränta	Ju högre diskonteringsränta desto lägre verkligt värde	6,65% - 9,19%	6,41% - 11,88%
Kalkylränta för restvärde	Ju högre kalkylränta desto lägre verkligt värde	6,55% - 11,88%	6,41% - 11,88%
Direktavkastning	Ju högre direktavkastningskrav desto lägre verkligt värde	4,6% - 7,0%	4,0% - 6,6%
Förväntad vakansgrad	Ju högre förväntad vakansgrad, desto lägre verkligt värde	0 - 6%	0 - 4%
Tillväxthyresintäkter	Ju högre hyreshöjningstakt, desto högre verkligt värde	2 - 3%	2 - 3%

#### Byggrätter

Väsentliga antaganden i värderingsmodellen	Samband mellan icke observerbara indata och verkligt värde	Indata för icke observerbara indata 2023-12-31	Indata för icke observerbara indata 2022-12-31
Värde kr/kvm BTA	Ju högre värde kr/kvm BTA desto högre verkligt värde	498 kr/kvm	3 538kr/kvm

## NOT 17 FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

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

Tillgångar och skulder i tabellen nedan är värderade till upplupet anskaffningsvärde, såsom t ex kundfordringar.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar i balansräkningen		
Nyttjanderättstillgångar	2 039	2 956
Hyresfordringar	5 009	4 516
Övriga fordringar	15 357	1 877
Likvida medel	4 967	47 535
<b>Totalt</b>	<b>27 373</b>	<b>56 884</b>
Skulder i balansräkningen		
Övriga långfristiga skulder	1 310	3 017
Skulder till kreditinstitut	161 105	140 411
Övriga skulder	9 365	29 902
<b>Totalt</b>	<b>171 780</b>	<b>173 330</b>

## NOT 18 KUNDFORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	5 009	4 516
Reserv osäkra kundfordringar	-	-
<b>Kundfordringar i balansräkningen</b>	<b>5 009</b>	<b>4 516</b>

## NOT 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	5 663	534
Fordran fastighetsförsäljning	7 403	-
Övrigt	1 173	-
<b>Övriga fordringar</b>	<b>14 239</b>	<b>534</b>

## NOT 20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	509	532
Övrigt	609	810
Upplupna intäkter	-	-
<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 118</b>	<b>1 342</b>

## NOT 21 LIKVIDA MEDEL

	2023-12-31	2022-12-31
Banktillgodohavanden	4 967	47 535
Spärrade medel	-	-
<b>Summa</b>	<b>4 967</b>	<b>47 535</b>

## NOT 22 AKTIER OCH ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL

	Antal aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital
Per 2022-01-01	20 036 602	550	29 909
Nyemission	13 400 000	368	106 832
Per 2022-12-31	33 436 602	918	136 741
Nyemission	41 120 663	1 129	42 920
Per 2023-12-31	74 557 265	2 047	179 661

Aktiekapitalet består per 2023-12-31 av 74 557 265 stamaktier med kvotvärdet om 0,03 kr. Aktierna har ett röstvärde med 1 röst/aktie. Alla aktier som emitterats av moderföretaget är till fullo betalda.

## NOT 23 UPPLÅNING

Lång- och kortfristiga lån	2023-12-31	2022-12-31
Långfristig del	157 710	115 000
Kortfristig del	3 395	25 411
<b>Summa</b>	<b>161 105</b>	<b>140 411</b>

Upplåningen består av långfristiga lån på koncernens förvaltningsfastigheter i Östersund, Luleå och Härnösand. Samtliga lån är tagna hos Swedbank och upplåningen har gjorts i SEK.

Lånen löper med rörlig ränta med tre månaders STIBOR som räntebas. Amortering görs med 2 % per år.

## NOT 24 UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjutna skatteskulder	Verkligt värde förvaltningsfastigheter	Obeskattade reserver	Övrigt	Summa
<b>Per 2022-01-01</b>	<b>42 840</b>	-	-	<b>42 840</b>
Ökning genom förvärv	-	-	-	-
Redovisat i resultaträkningen	-18 816	-	-	-18 816
Redovisat i övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Per 2022-12-31</b>	<b>24 024</b>	-	-	<b>24 024</b>
Periodiseringsfond	-	47	-	-
Ökning genom förvärv	-636	-	-	-636
Redovisat i resultaträkningen	-23 388	-	-	-23 388
Redovisat i övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Per 2023-12-31</b>	-	<b>47</b>	-	<b>47</b>

Uppskjutna skattefordringar	Leasingavtal	Underskotts- avdrag	Övrigt	Summa
<b>Per 2022-01-01</b>	<b>187</b>	-	-	<b>187</b>
Ökning genom förvärv	-	-	-	-
Redovisat i resultaträkningen	-187	-	-	-187
Redovisat i övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Per 2022-12-31</b>	-	-	-	-
Ökning genom förvärv	-	-	-	-
Redovisat i resultaträkningen	-	-	-	-
Redovisat i övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Per 2023-12-31</b>	-	-	-	-

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag eller andra avdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Outnyttjade underskottsavdrag för vilka ingen uppskjuten skattefordran har redovisats uppgår till 161 292 TSEK per den 31 december (89 179). Underskotten förfaller ej vid någon tidpunkt.



## NOT 25 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder till intresseföretag	-	18
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>18</b>

## NOT 26 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2023-12-31	2022-12-31
Moms	3 708	5 452
Övrigt	12 292	13 384
<b>Summa</b>	<b>16 000</b>	<b>18 837</b>

## NOT 27 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	2 338	3 452
Förutbetalda hyresintäkter	1 329	
<b>Summa</b>	<b>3 667</b>	<b>3 452</b>

## NOT 28 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckningar	7 000	7 000
Fastighetsinteckningar	166 571	105 000
Aktie i dotterföretag	-	-
<b>Summa</b>	<b>173 571</b>	<b>112 000</b>

Eventualförpliktelser	2022-12-31	2022-12-31
Utköp minoritet	12 990	12 990
<b>Summa</b>	<b>12 990</b>	<b>12 990</b>

## NOT 29 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

(a) Köp av varor tjänster	2023-12-31	2022-12-31
Konsultarbete, bolag som kontrolleras av ledande befattningshavare	-	648
Intressebolag	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>648</b>

## NOT 30 FÖRÄNDRINGAR I SKULDER SOM TILLHÖR FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

	2022-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	Inte kassaflödes- påverkande poster	2022-12-31
Leasingskuld	2 875	-	-85	227	3 017
Byggnadskreditiv	76 197	64 214	-	-	140 411
<b>Summa</b>	<b>79 072</b>	<b>64 214</b>	<b>-85</b>	<b>227</b>	<b>143 428</b>

	2023-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	Inte kassaflödes- påverkande poster	2023-12-31
Leasingskuld	3 017			-806	2 211
Lån/Byggnadskreditiv	140 411	137 750	-144 722	27 666	161 105
<b>Summa</b>	<b>143 428</b>	<b>137 750</b>	<b>-144 722</b>	<b>26 860</b>	<b>163 316</b>

### NOT 31 JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM EJ INGÅR I KASSAFLÖDET

	2023-12-31	2022-12-31
Andel i intressebolags resultat	-	67
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	124 102	91 513
Minoritetsintressen	-	-13 179
Nedskrivningar		7 000
Övrigt	-9 180	-
<b>Totalt:</b>	<b>114 922</b>	<b>85 401</b>

### NOT 32 REDOVISAT VÄRDE AV KAPITALANDEL

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde kapitalandel	2 480	2 403
Nedskrivning kapitalandel	-2 480	
Tillkommande värde kapitalandel	0	77
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>2 480</b>

### NOT 33 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSPERIODEN

- Den 16 januari meddelar Nischer marknaden att kommunfullmäktige i Örnsköldsvik beslutat att återta fastigheten Örnsköldsvik Hörnett 3:72. I samband med återlämnandet den 1 februari 2024 erhöll Nischer 7,4 mkr.
- På extra bolagsstämma den 21 februari 2024 valdes Alexander Papaconstantinou till styrelseledamot
- Den 1 mars 2024 tecknade Nischer en avsiktsförklaring med Krona Public Real Estate AB (publ) som en del av en större affär där Nischer ska sälja samtliga sina förvaltningsfastigheter i Härnösand Luleå och Östersund. Fastigheterna avses säljas för bedömt marknadsvärde enligt oberoende värdering. Köpeskillingen kommer bestå av nyemitterade aktier i Krona. Parterna avser ingå bindande aktieöverlåtelseavtal under april-maj 2024.
- Den 23 april meddelar Nischer marknaden att avtalet om försäljning av utvecklingsprojekt Säve i Göteborg är hävt på grund av att köparen inte fullföljt sina åtaganden.

# MODERBOLAGET

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TSEK	Not	2023	2022
Nettoomsättning	2	11 024	11 042
Övriga rörelseintäkter	4	354	3 540
<b>Bruttoresultat</b>		<b>11 378</b>	<b>14 582</b>
Administrationskostnader	3, 5, 6	-10 040	-14 309
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-	-
Personalkostnader	7	-6 667	-8 235
Övriga rörelsekostnader		-1 315	
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-6 644</b>	<b>-7 962</b>
Resultat från andelar i koncernbolag	8	-18 948	-13 000
Resultat från andelar i intressebolag		-1 603	-
Övriga ränteintäkter	9	316	-
Övriga räntekostnader	9	-77	-154
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-26 956</b>	<b>-21 116</b>
Bokslutsdispositioner		-	-
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-26 956</b>	<b>-21 116</b>
Årets skatt	18	-	-
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-26 956</b>	<b>-21 116</b>

I Moderbolaget återfinns inga poster som redovisas som övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggning	12	893	893
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>893</b>	<b>893</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	10	56 154	16 804
Andelar i intresseföretag	11	–	1 603
Andra långfristiga fordringar		40	
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>56 194</b>	<b>18 407</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>57 087</b>	<b>19 300</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar		1 609	1 095
Fordringar hos koncernföretag		48 530	125 473
Övriga kortfristiga fordringar		18 005	18 502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	332	15 412
<b>Summa</b>		<b>68 476</b>	<b>160 482</b>
Kassa och bank	14	1 940	18 511
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>70 416</b>	<b>178 993</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>127 503</b>	<b>198 293</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (FORTS.)

TSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	15	2 047	918
Reservfond		11 199	11 199
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		171 649	128 729
Balanserad vinst eller förlust		-50 044	-28 928
Årets resultat		-26 956	-21 116
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>107 895</b>	<b>90 802</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		2 236	3 780
Skulder till koncernföretag		13 222	102 451
Aktuella skatteskulder		1 456	616
Övriga kortfristiga skulder		1 627	35
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 067	609
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 608</b>	<b>107 491</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>127 503</b>	<b>198 293</b>



## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

BELOPP I kSEK	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	550	11 199	21 897	-28 928	4 718
Årets resultat och tillika totalresultat				-21 116	-21 116
Nyemission	368		106 832		107 200
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>918</b>	<b>11 199</b>	<b>128 729</b>	<b>-50 004</b>	<b>90 802</b>

BELOPP I kSEK	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	918	11 199	128 729	-50 044	90 802
Årets resultat och tillika totalresultat				-26 956	-26 956
Nyemission	1 129		42 920		44 049
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>2 047</b>	<b>11 199</b>	<b>171 649</b>	<b>-77 000</b>	<b>107 895</b>

## KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

TSEK	Not	2023	2022
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-6 644	-7 962
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:		-	-
Erhållen ränta		316	1
Erhållen utdelning		-	-
Erlagd ränta		-77	-154
Betald skatt		840	-
		<b>-5 565</b>	<b>-8 116</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		21 606	-3 967
Ökning/minskning av rörelseskulder		-563	9 903
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>		<b>21 043</b>	<b>5 936</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>15 478</b>	<b>-2 180</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Avyttring dotterföretag		7 910	-
Förvärv av dotterföretag		-9 090	-8 544
Lämnade aktieägartillskott		-53 410	-5 695
Utlåning till koncernföretag		-3 786	-73 057
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-40	-40
		<b>-58 416</b>	<b>-87 336</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission		26 367	107 200
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>26 367</b>	<b>107 200</b>
Periodens kassaflöde		-16 571	17 684
Likvida medel vid periodens början		18 511	827
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>		<b>1 940</b>	<b>18 511</b>

# MODERBOLAGETS TILLÄGGSUPPGIFTER

## NOT 1 SAMMANSTÄLLNING AV MODERBOLAGETS VIKTIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Även av Rådet för finansiell rapporterings utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

### *Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper*

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

### *Klassificering och uppställningsformer*

För moderbolaget redovisas en resultaträkning och en rapport över resultat och övrigt totalresultat, där för koncernen dessa två rapporter tillsammans utgör en rapport över resultat och övrigt totalresultat. Vidare används för moderbolaget benämningarna balansräkning respektive kassaflödesanalys för de rapporter som i koncernen har titlarna rapport över finansiell ställning respektive rapport över kassaflöden. Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över resultat och övrigt totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av finansiella intäkter och kostnader, värdeförändringar förvaltningsfastigheter, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik i balansräkningen.

### *Dotterföretag*

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag. I koncernredovisningen redovisas transaktionsutgifter hänförliga till dotterföretag direkt i resultatet när dessa uppkommer. Villkorade köpeskillingar värderas utifrån sannolikheten av att köpeskillingen kommer att utgå. Eventuella förändringar av avsättningen/fordran läggs på/reducerar anskaffningsvärdet. I koncernredovisningen redovisas villkorade köpeskillingar till verkligt värde med värdeförändringar över resultatet.

### *Finansiella instrument och säkringsredovisning*

Moderbolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 för finansiella instrument. Delar av principerna i IFRS 9 är dock ändå tillämpliga – såsom avseende nedskrivningar, inbokning/bortbokning, kriterier för att säkringsredovisning ska få tillämpas och effektivräntemetoden för ränteintäkter och räntekostnader. I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde tillämpas IFRS 9s nedskrivningsregler.

### *Rörelsesegmentrapportering*

Moderbolaget redovisar inte segment enligt samma fördelning eller samma omfattning som koncernen, utan upplyser om nettoomsättningens fördelning på moderbolagets verksamhetsgrenar.

### *Leasade tillgångar*

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16, i enlighet med undantaget som finns i RFR 2. Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingskulder i balansräkningen.

### *Låneutgifter*

I moderbolaget belastar låneutgifter resultatet under den period till vilken de hänförs sig till. Inga låneutgifter aktiveras på tillgångar.

### *Förvaltningsfastigheter*

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt koncernens principer för materiella anläggningstillgångar, men utan möjlighet att tillämpa verkligt värdemetoden. Istället tillämpas anskaffningsvärdemetod med avskrivningar över bedömd nyttjandeperiod för byggnaderna. I enlighet med undantagsreglerna i RFR 2 för förvaltningsfastigheter, redovisas byggnader som en enda avskrivningsenhet utan uppdelning på komponenter. Tillkommande utgifter aktiveras endast i den utsträckning dessa är värdehöjande i förhållande till prestanda vid fastighetens anskaffningstidpunkt.

## NOT 2 NETTOOMSÄTTNING

Under året uppgick moderbolagets nettoomsättning till 11 024 TSEK (11 042). Nettoomsättningen i moderbolaget utgörs till stor del av internfakturerings av projektledningstjänster till koncernens dotterbolag inom Sverige.

## NOT 3 LEASING

Moderbolaget har leasingavtal avseende en lokal  
Framtida minimileasingavgifter avseende icke uppsägningsbara  
operationella leasingavtal

	2023	2022
Förfaller till betalning inom 1 år	1 076	890
<b>Totalt</b>		
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	1 076	750

## NOT 6 ARVODE TILL REVISORER

	2023	2022
<i>PwC</i>	-	-
Revisionsuppdrag	689	690
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
Övriga tjänster	-	-
<b>Summa</b>	<b>689</b>	<b>690</b>

## NOT 4 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga ersättningar och intäkter	354	3 481
Övriga rörelseintäkter		59
<b>Summa</b>	<b>354</b>	<b>3 540</b>

NOT 5 MODERBOLAGETS ADMINISTRATIONS-  
KOSTNADER

	2023	2022
Underhållskostnader	55	3
Fastighetsskatt	9	48
Elektricitet och vatten	14	31
Övriga driftkostnader	1 327	694
Marknadsföringskostnader	257	805
Ersättningar till revisor	1 040	1 038
Övriga externa tjänster och kostnader	6 229	10 962
Lokalkostnader, hyra anläggningstill- gångar, kontorsmaterial	1 109	729
<b>Summa</b>	<b>10 040</b>	<b>14 309</b>

## NOT 7 ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA

	2023	2022
Löner och andra ersättningar	4 696	5 595
Sociala avgifter	1 564	1 899
Pensionskostnader, avgiftsbestämda planer	408	741
<b>Summa</b>	<b>6 668</b>	<b>8 235</b>

	2023	Sociala kostnader (varav pensions- kostnader)	2022	Sociala kostnader (varav pensions- kostnader)
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader (tkr)	Löner och andra ersättningar		Löner och andra ersättningar	
Styrelseledamöter mm	1 805	567 (0)	1 600	857 (212)
Övriga anställda	2 877	1 417 (408)	3 995	1 783 (259)
<b>Koncernen totalt</b>	<b>4 682</b>	<b>1 984 (408)</b>	<b>5 595</b>	<b>2 640 (741)</b>

	2023	Varav män	2022	Varav män
Medelantal anställda med geografisk fördelning per land	Medelantal anställda		Medelantal anställda	
Sverige	4	4	6	6
<b>Moderföretaget totalt</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

	2023	Varav män	2022	Varav män
Könsfördelning i koncernen (inkl dotterföretag) för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare	Antal på balansdagen		Antal på balansdagen	
Styrelseledamöter	4	4	4	4
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	1	1	1
<b>Koncernen totalt</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>



## NOT 8 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2023	2022
Nedskrivning andelar i koncernföretag	-35 358	-13 000
Försäljning av koncernföretag	7 910	
Utdelning	-	-
Anteciperad utdelning	8 500	-
<b>Summa</b>	<b>-18 948</b>	<b>-13 000</b>

## NOT 9 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

	2023	2022
<b>Finansiella intäkter</b>		
Ränteintäkter	316	0
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>316</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella kostnader</b>		
Räntekostnader	47	4
Övriga finansiella kostnader	30	150
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>77</b>	<b>154</b>
<b>Summa finansnetto</b>	<b>240</b>	<b>-154</b>

## NOT 10 INNEHAV OCH INVESTERINGAR I DOTTERFÖRETAG

Moderbolaget hade följande dotterbolag 2023-12-31

Namn	Registrerings och verksamhetsland	Org. nr.	Ägarandel	Ägarandel	Redovisat värde	Redovisat värde
			2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Nischer Utveckling 1 AB	Sverige	559024-1864	100%	100%	50	50
Nischer Properties Utveckling 2 AB	Sverige	559175-5722	100%	100%	32 550	50
Nischer Projektledning AB	Sverige	559029-4145	100%	100%	-	6 452
Grand Living 1 AB	Sverige	559004-3922	97%	97%	50	588
Nyhem Projektutveckling	Sverige	559099-6848	80%	80%	50	1 120
Fastighets AB Göteborg Gunnesby 2:21	Sverige	559456-1606	100%	0%	25	-
Nischer Gumsen AB	Sverige	559116-1079	100%	100%	7 544	8 544
Nischer Härnösand 1 AB	Sverige	559327-1447	100%	0%	15 700	-
Nischer Hudiksvall 1 AB	Sverige	559433-2883	100%	0%	185	-
					<b>56 154</b>	<b>16 804</b>

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	16 804	15 760
Inköp	27 750	8 544
Aktieägartillskott	53 410	5 500
Sålda andelar i koncernföretag	-6 452	-
Nedskrivning	-35 358	-13 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>56 154</b>	<b>16 804</b>

## NOT 11 INNEHAV OCH INVESTERINGAR I INTRESSEFÖRETAG

Moderbolaget hade följande intressebolag 2023-12-31

Namn	Registrerings- och verksamhetsland	Ägarandel moderföretaget (%)	Ägarandel koncernen (%)	Redovisat värde 2023	Redovisat värde 2022
Nyhem Byggsystem AB	Sverige	20%	20%	-	380
ConPro SIA	Lettland	20%	20%	-	1 223
				-	1 603
				<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden				1 603	1 603
Inköp				-	-
Nedskrivning				-1 603	-
Andel i intresseföretagets resultat				-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>				<b>-</b>	<b>1 603</b>

## NOT 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNING

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	893	12 779
Aktiverade kostnader	-	-
Omklassificeringar	-	-11 886
<b>Utgående balans</b>	<b>893</b>	<b>893</b>

## NOT 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror	286	269
Förutbetalda försäkringskostnader	10	25
Förutbetalda kostnader	37	-
Projektkostnader, koncernföretag	-	15 118
Övrigt	-	-
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>332</b>	<b>15 412</b>

## NOT 14 LIKVIDA MEDEL

	2023-12-31	2022-12-31
Banktillgodohavanden	1 940	18 511
<b>Summa</b>	<b>1 940</b>	<b>18 511</b>

## NOT 15 AKTIEKAPITAL OCH ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL

För information om aktiekapital se not 22 i koncernredovisningen.

## NOT 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	423	364
Upplupna räntekostnader	47	-
Övrigt	597	245
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 067</b>	<b>609</b>

## NOT 17 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckningar	7 000	7 000
Aktie i dotterföretag	-	105 000
<b>Summa</b>	<b>7 000</b>	<b>112 000</b>

Eventualförpliktelser	2023-12-31	2022-12-31
Utköp minoritet	12 990	12 990
<b>Summa</b>	<b>12 990</b>	<b>12 990</b>

## NOT 18 INKOMSTSKATT

Aktuell skatt	2023	2022
Aktuell skatt på årets resultat	-	-
Justeringar avseende tidigare års beskattning	-	-
<b>Summa aktuell skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Uppskjuten skatt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ökning/Minskning av uppskjutna skattefordringar	-	-
Förändring obeskattade reserver	-	-
Ökning/Minskning av uppskjutna skatteskulder	-	-
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Avstämning effektiv skatt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultat före skatt	-26 956	-21 116
Inkomstskattberäknad enligt skattesats 20,6%	5 553	4 350
Ej skattepliktiga intäkter	-	-
Ej avdragsgilla kostnader	-3 713	10
Ökning av underskott utan motsvarande aktivering av underskott	-1 840	-4 360
<b>Summa inkomstskatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## NOT 19 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

## Till årsstämmans förfogande står följande

Balanserat resultat	-50 044
Överkursfond	171 649
Årets resultat	-26 956
<b>Summa</b>	<b>94 649</b>

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten behandlas så att i ny räkning överförs (kr)

**94 649**

## NOT 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODEN

- Den 16 januari meddelar Nischer marknaden att kommunfullmäktige i Örnsköldsvik beslutat att återta fastigheten Örnsköldsvik Hörnett 3:72. I samband med återlämnandet den 1 februari 2024 erhöll Nischer 7,4 mkr.
- På extra bolagsstämma den 21 februari 2024 valdes Alexander Papaconstantinou till styrelseledamot
- Den 1 mars 2024 tecknade Nischer en avsiktsförklaring med Krona Public Real Estate AB (publ) som en del av en större affär där Nischer ska sälja samtliga sina förvaltningsfastigheter i Härnösand Luleå och Östersund. Fastigheterna avses säljas för bedömt marknadsvärde enligt oberoende värdering. Köpeskillingen kommer bestå av nyemitterade aktier i Krona. Parterna avser ingå bindande aktieöverlåtelseavtal under april-maj 2024.
- Den 23 april meddelar Nischer marknaden att avtalet om försäljning av utvecklingsprojekt Säve i Göteborg är hävt på grund av att köparen inte fullföljt sina åtaganden.

# UNDERSKRIFTER

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman 2024-05-27 för fastställelse.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat.

Förvaltningsberättelsen för koncernen och 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 29 april 2024



**ERIK BORGBLAD**  
*Styrelseordförande*



**SAMUEL BECKSTRAND**  
*VD & Styrelseledamot*



**LEONARD QVARSEBO**  
*Styrelseledamot*



**TOMAS GEORGIADIS**  
*Styrelseledamot*



**ALEXANDER PAPACONSTANTINO**  
*Styrelseledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats 29 april 2024  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



**Henrietta Segenmark**  
*Auktoriserad revisor*

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Nischer Properties AB (publ), org.nr 556513-5869

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Nischer Properties AB (publ) för år 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 5-49 i detta dokument.

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 2023 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom 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 och rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

### 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.

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

### Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamheten på årsredovisningens förvaltningsberättelse med avsnittet Finansiell ställning på sidan 7. Där framgår att givet genomförda kostnadsbesparingar och att avsiktsförklaring av försäljning av tre fastigheter till Krona Public Real Estate AB genomförs är styrelsens bedömning att detta kassaflöde täcker koncernens löpande kostnader kommande 12 månader under förutsättning att projektkostnaderna hålls på ett absolut minimum. Det framgår också att för det fall försäljning av fastigheter enligt ingången avsiktsförklaring inte genomförs så krävs att bolaget på sikt hittar andra alternativ (ny finansiering, försäljning eller tillskott) för att förbättra likviditeten. Sådan finansiering var vid avgivandet av årsredovisningen ännu inte säkerställd. Dessa

förhållanden tyder på att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten.

### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2-4 samt sidorna 52-55. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Nischer Properties AB (publ) för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar 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 revisionssed 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 försumelse 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 29 april 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Henrietta Segenmark

Auktoriserad revisor



# 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.



## ALEXANDER PAPACONSTANTINOU, FÖDD 1979

*Styrelseledamot*

**Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:**

Grundare av och styrelseledamot i A-P Global AB och A-P Production AB. Styrelseledamot i Senic Invest AB.

*Auktoriserad revisor:*  
HENRIETTA SEGENMARK, PWC

# AKTIEN

Bolagets aktie noterades 17 december 2015 och handlas på marknadsplatsen Nordic SME Sweden under kortnamnet NIS. Aktiekapitalet i Nischer Properties AB uppgick till 2 046 TSEK fördelat på 74 557 265 aktier per 2023-12-31.

## ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Nischer Properties AB hade den 31 december 2023 2 309 aktieägare med varierande innehav. De tio största ägarna innehar tillsammans ca 87,7% av aktierna samt 87,7% av rösterna.

Namn	Antal aktier	Innehav (%)	Röster (%)
Sterner Stenhus Holding AB	21 178 863	28,41	28,41
JSR Invest AB	14 650 000	19,65	19,65
Nordnet Pensionsförsäkring AB	7 723 856	10,36	10,36
RLR Sweden AB	7 480 159	10,03	10,03
Senic Invest AB	5 176 348	6,94	6,94
Avanza Pension AB	3 744 178	5,02	5,02
Oskarsson, Lennart	2 070 000	2,78	2,78
Swedbank Försäkring AB	1 525 143	2,05	2,05
Georgiadis, Ilias	1 020 866	1,37	1,37
JLEB Invest AB	800 000	1,07	1,07
<b>Summa av de 10 största ägarna – röstmässigt</b>	<b>65 369 413</b>	<b>87,68</b>	<b>87,68</b>
<b>Summa övriga ägare</b>	<b>9 187 852</b>	<b>12,32</b>	<b>12,32</b>
<b>Summa 2023-12-31</b>	<b>74 557 265</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>



## ÅRSSTÄMMA

Årsstämman kommer att hållas den 27 maj 2024. Årsredovisningen kommer att finnas tillgänglig på bolagets hemsida den 29 april 2024.

## KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

### Kvartalsrapport Q1 för perioden jan–mar 2024

31 maj 2024

### Årsstämma

27 maj 2024

### Kvartalsrapport Q2 för perioden apr–jun 2024

30 augusti 2024

### Kvartalsrapport Q3 för perioden jul–sep 2024

29 november 2024

### Bokslutskommuniké Q4 för perioden jan–dec 2024

28 februari 2025





**NISCHER PROPERTIES AB**  
UPPLANDSGATAN 14, 111  
23 STOCKHOLM  
[WWW.NISCHER.SE](http://WWW.NISCHER.SE)

# Verifikat

Transaktion 09222115557516412275

## Dokument

Årsredovisning Nischer Properties AB 2023  
Huvuddokument  
55 sidor  
Startades 2024-04-29 16:33:30 CEST (+0200) av Linn  
Brandt (LB)  
Färdigställt 2024-04-29 18:01:21 CEST (+0200)

## Initierare

Linn Brandt (LB)  
Born Advokater KB  
linn.brandt@born.se  
+46735160004

## Signerare

Samuel Beckstrand (SB)  
Personnummer 830212-6571  
samuel@nischer.se



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'SB' with a flourish.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SAMUEL BECKSTRAND"  
Signerade 2024-04-29 17:35:45 CEST (+0200)

Erik Borgblad (EB)  
Personnummer 810421-1654  
erik.borgblad@born.se



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'EB' with a flourish.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik  
Oscar Borgblad"  
Signerade 2024-04-29 16:35:39 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557516412275

Tomas Georgiadis (TG)

Personnummer 760707-0013

tomas.georgiadis@sternerstenhus.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Tomas Georgiadis"

Signerade 2024-04-29 17:33:27 CEST (+0200)

Alexander Papaconstantinou (AP)

Personnummer 791229-0397

alxproduction@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ALEXANDER PAPACONSTANTINOU"

Signerade 2024-04-29 16:45:56 CEST (+0200)

Leonard Qvarsebo (LQ)

Personnummer 790427-0837

Leo@jsr.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LEONARD QVARSEBO"

Signerade 2024-04-29 17:22:00 CEST (+0200)

Henrietta Segenmark (HS)

Personnummer 770111-0483

henrietta.segenmark@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "S  
Henrietta Krpuljevic Segenmark"

Signerade 2024-04-29 18:01:21 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557516412275

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>

