



NISCHER PROPERTIES AB
DELÅRSRAPPORT
1 JANUARI – 30 SEPTEMBER
2023

INNEHÅLL

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

”

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

1 JULI - 30 SEP 2023

3,41 (3,88) MSEK

Nettoomsättning

-0,91 (-3,32) MSEK

Rörelseresultat före värdeförändring (EBITDA)

-36,82 (-18,67) MSEK

Resultat efter skatt

-0,50 (-0,56) SEK

Resultat per aktie

1,65 (8,45)

Eget kapital per aktie

1 JAN - 30 SEP 2023

8,29 (5,30) MSEK

Nettoomsättning

-8,90 (-16,79) MSEK

Rörelseresultat före värdeförändring (EBITDA)

-109,72 (-12,92) MSEK

Resultat efter skatt

-2,12 (-0,39) SEK

Resultat per aktie

1,65 (8,45)

Eget kapital per aktie

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN 1 JUL - 30 SEPT 2023

- 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.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Den 16 oktober meddelar 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 utvecklingsprojekt i Göteborg. Projektet avyttras till ett underliggande fastighetsvärde om 7,5 MSEK, vilket överstiger det bokförda värdet med ca 6 MSEK, per 2023-06-30. Projektet kommer att frånträdas 31 mars 2024.

VD HAR ORDET

Nischer startar det tredje kvartalet genom att erhålla interimistiskt slutbesked för de fjärde och sista huset i Östersund. Projektets samtliga delar är därmed formellt klara för inflyttning!

UTMANINGAR I SLUTSKEDET AV PROJEKTET

Under de andra och tredje kvartalet har slutförandet av projektet i Östersund kantats av olika bakslag, primärt rör det sig om förhöjda produktionskostnader till följd av att huvudentreprenören lämnat projektet. Som en direkt konsekvens har alternativa entreprenörer engagerats vilket delvis medfört ökade produktionskostnader samt ökade finansieringskostnader genom förseningar. Slutsatsen är att skadan har begränsats på ett bra sätt och att vi nu har en färdig fastighet även om det såklart är olyckligt. Motgångarna genom entreprenören som lämnade projektet har primärt satt ökad press på likviditeten, då extra kostnader varit nödvändiga att ta, för att slutföra produktionen. Ett direkt krav mot entreprenören till följd av avtalsbrott är under framtagande.

OMSÄTTNINGEN ÄR HÖGT PRIORITERAD

Innan och under kvartalet har det arbetats intensivt med uthyrning av de nytillkomna lägenheterna i beståndet, genom slutförandet av de fjärde och sista huset i Östersund. Tillsammans med innehavet i Härnösand och Luleå ligger stort fokus framåt på uthyrning och en aktiv förvaltning för en stabil och förutsägbar omsättning med minimala vakanser.

FORTSÄTTA ATT SKAPA INTÄKTER OCH MINSKA KOSTNADERNA

Som Nischer meddelande till marknaden 16 oktober så lanserades efter kvartalets utgång ett besparingsprogram i syfte att avlasta den mycket ansträngda likviditeten i koncernen. Den huvudsakliga anledningen till den ansträngda likviditeten är kraftigt ökade finansieringskostnader i kombination med relativt höga noteringskostnader i förhållande till de innehavet som finns per idag.

Undertecknad har beslutat att inte uppbära någon lön intill dess att situationen stabiliserats vilket vi är fast beslutna om att uppnå. Parallellt undersöker vi möjligheter till att skapa ytterligare intäkter till koncernen, både genom förvärv, strukturella affärer samt utveckling i de befintliga beståndet. Detta är en förutsättning för att skapa positiva kassaflöden över tid.

SAMUEL BECKSTRAND

VD, Nischer Properties AB (publ)

NISCHERS FASTIGHETER

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

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

*Byggnadsnämnden i Göteborg har beslutat att avbryta pågående detaljplanearbete

** 4 av 4 hus inflyttade. Interimistiskt slutbesked för samtliga hus erhöles i Juli.

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



UTVECKLING AV RESULTAT, STÄLLNING OCH ÖVRIGA UPPLYSNINGAR UNDER KVARTALET Q3 OCH PERIODEN 1 JANUARI – 30 SEPTEMBER

INTÅKER, KOSTNADER, RESULTAT OCH KASSAFLÖDE

Resultat- samt kassaflödesposter avser kvartalet 1 juli – 30 september 2023 och perioden 1 januari –30 september 2023 med jämförelsetal kvartalet 1 juli – 30 september 2022 och perioden 1 januari – 30 september 2022 om inte annat anges. Balansposternas belopp avser ställningen vid periodens utgång. Bolaget har under kvartalet färdigställt det fjärde och sista huset i Östersund. Vilket medför att intäkterna från koncernens förvaltningsfastigheter fortsätter att stiga.

INTÅKTER

För kvartalet uppgick nettoomsättningen till 3 413 TSEK (3 883) och för perioden till 8 289 TSEK (5 299). Under övriga rörelseintäkter, har det under första och andra kvartalet redovisats en förändring av den kortfristiga skulden hänförlig till tidigare minoritetsägare i Östersund, Örnsköldsvik och Luleå till ett totalt belopp om 9 180 TSEK, med anledning av de tecknade utköpsavtalen. Under tredje kvartalet har resultateffekten gällande omvärderingen av skulden till de tidigare minoritetsägarna omklassificerats och redovisas under posten värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserat i resultaträkningen.

KOSTNADER

Produktions- och driftkostnader uppgår under kvartalet till -448 TSEK (-248) och för perioden till -2 236 TSEK (-1 095). Central administration uppgår under kvartalet till -3 874 TSEK (-6 796) och för perioden till -14 795 TSEK (-13 566). Posten utgörs av lönekostnader, lokalyra, försäkringar, PR, ekonomisk förvaltning av koncernen, revision, rådgivning, övriga generella overheadkostnader, projektrelaterade kostnader.

Övriga rörelsekostnader uppgår under kvartalet till -10 TSEK (-197) och för perioden till - 124 TSEK (-7 574) och utgörs primärt av resultat från andelar i intresseföretag. Jämförelseperioden utgörs främst av en engångspost om -7 000 TSEK avseende nedskrivning av tidigare bokförda värden för innehavet i Nyhem Projektutveckling AB.

Finansnetto uppgår under kvartalet till -1 003 TSEK (-3 075) och för perioden till -1 770 TSEK (-6 595) och utgörs av räntekostnader hänförliga till fastighetskrediten i Härnösand, Luleå och Östersund.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick under kvartalet till -33 633 TSEK (-15 460) och för perioden till -119 039 TSEK (13 152).

Förändringen under kvartalet är primärt hänförlig till de kostnadsökningar som skett i Östersundsprojektet samt att värdet hänförligt till Örnsköldsviksprojektet per 2023-09-30 enbart motsvarar värdet av marken.

RÖRELSERESULTAT

Rörelseresultatet uppgår för kvartalet till -34 543 TSEK (-18 782) och för perioden till -127 808 TSEK (-3 633).

SKATT

Redovisad skatt uppgår för kvartalet till 1 208 TSEK (3 185) och perioden till 22 341 TSEK (-2 695). Både aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent.

RESULTAT EFTER SKATT

Kvartalets resultat uppgår till -36 817 TSEK (-18 673) och periodens till -109 717 TSEK (-12 923) motsvarande -0,50 SEK (0,56) per aktie respektive -2,12 SEK (-0,39) per aktie

KASSAFLÖDE

Kassaflöde under perioden från den löpande verksamheten uppgick till -26 365 TSEK (-23 155). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -1 496 TSEK (-97 645) vilket i allt väsentligt härrörs till projektet i Östersund samt förvärvet av portföljen i Härnösand under det andra kvartalet och de sista investeringsstödet som mottogs om ca 24 000 TSEK. Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 22 540 TSEK (169 704), varav nyemissionen ingår med 26 367 TSEK.

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



FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, EGET KAPITAL OCH RÄNTEBÄRANDE SKULDER

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Värdet på Nischers fastigheter uppgick vid periodens slut till 290 927 TSEK (420 471). Fastighetsbeståndets värde har fastställts baserat på värderingar utförda av externa, auktoriserade värderare samt en bedömning från företagsledningen. Under kvartalet har Projektet i Östersund erhållit sitt andra och slutliga investeringsstöd, uppgående till ca 24 000 TSEK vilket är beaktat i delårsrapporten. Även mervärdesskatt från produktionskostnader hänförliga till projektet i Östersund är beaktat. Beloppet uppgår till cirka 32 000 TSEK och är upptaget som en kortfristig skuld i delårsrapporten.

Fastighetsbeståndets förändring

Ingående verkligt värde 2023-01-01	327 304
Investeringar	35 442
Förvärvade fastigheter	55 000
Avyttringar	-7 910
Orealiserad värdeförändringar	-119 039
Realiserad värdeförändringar	131
Verkligt värde vid periodens slut	290 927

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick per 2023-09-30 till 123 198 TSEK (282 559) innehav utan bestämmande inflytande uppgick till -55 TSEK (33).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid periodens slut till 164 249 TSEK (140 042). De räntebärande skulderna avser upptagen slutfinansiering av fastigheterna i Luleå, Gumsen 26/28/30, beståndet i Härnösand samt Tanken 1 i Östersund. Samtlig finansieringen är upptagen via Swedbank. Fördelningen mellan kort- och långfristigt räntebärande kopplas till aktuell kapitalbindningstid vid periodens utgång.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

INVESTERINGAR

Under perioden har det fjärde och sista huset i Östersund färdigställts. Totalt uppfördes 114 lägenheter över en boarea om 5 715 kvm.

Av bolagets byggrättsportfölj så ligger projektet i Luleå närmast uppstart. Luleå har beviljat bygglov och omfattar 3 600 kvm BOA över 97 lägenheter. Inga investeringar är gjorda i projekten under perioden. För byggstart krävs finansiering genom byggnadskreditiv eller motsvarande vilket inte är säkerställt per 2023-09-30.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

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

Projektrisker

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

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

Beroende av lagar, tillstånd och beslut

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

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

Finansieringsrisk

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

Likviditetsrisk

Det finns en risk att inte ha tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för täckande av 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.

Ansvaret 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. Ansvaret är begränsat i tid och under vissa sedvanliga ansvarsundantag samt varierar för vart och ett av bolagets projekt.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

FRAMTIDSINRIKTAD INFORMATION

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

MINORITETSÄGARE I PROJEKT

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

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

MODERBOLAGET

Verksamheten i moderbolaget Nischer Properties AB har koncernövergripande funktioner samt förvaltar dotterföretagen. Periodens intäkter för moderbolaget uppgick till 4 512 (8 736). Resultatet före skatt uppgick till -3 393 (-18 884). Antalet anställda i moderbolaget uppgick vid periodens slut till 4 personer (5).

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

KONCERNEN

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

TSEK	1 jul – 30 sep 2023	1 jul – 30 sep 2022	1 jan – 30 sep 2023	1 jan – 30 sep 2022	1 jan – 31 dec 2022
Nettoomsättning	3 413	3 883	8 289	5 299	7 476
<i>varav övriga rörelsesegment</i>	-	-	-	-	4 812
Övriga rörelseintäkter ¹	9	36	-33	88	59
Produktions- och driftkostnader	-448	-248	-2 236	-1 095	-543
Bruttoresultat	2 974	3 671	6 021	4 292	6 992
Övriga rörelsekostnader	-10	-197	-124	-7 574	-7 632
Central administration	-3 874	-6 796	-14 795	-13 566	-18 613
Andel i intresseföretagets resultat	-	-	-	63	67
Rörelseresultat före värdeförändring	-909	-3 322	-8 899	-16 785	-19 186
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserat	-33 633	-15 460	-119 039	13 152	-91 513
Realiserat resultat vid avyttring av fastigheter	-	-	131	-	-
Rörelseresultat	-34 542	-18 782	-127 808	-3 633	-110 699
Nedskrivning av finansiella anläggningstillg.	-2 480	-	-2 480	-	-
Finansnetto	-1 003	-3 075	-1 770	-6 595	-1 344
Resultat före skatt	-38 025	-21 858	-132 058	-10 228	-112 043
Skatt	1 208	3 185	22 341	-2 695	18 477
Periodens resultat	-36 817	-18 673	-109 717	-12 923	-93 566
Periodens övrigt totalresultat	-36 817	-18 673	-109 717	-12 923	-93 566
Periodens totalresultat	-36 817	-18 673	-109 717	-12 923	-93 566
Hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	-37 055	-18 673	-104 505	-12 922	-93 346
Innehav utan bestämmande inflytande ²	238	-	-5 212	-1	-220
Resultat per aktie					
Före och efter utspädning, (kr)	-0,50	-0,56	-2,12	-0,39	-2,90
Vägt antal aktier för rapportperioden	74 557 265	33 436 602	49 291 280	32 721 374	32 184 954
Antalet utestående aktier vid rapportperiodens utgång	74 557 265	33 436 602	74 557 265	33 436 602	33 436 602

1) Under övriga rörelseintäkter, har det under första och andra kvartalet redovisats en förändring av den kortfristiga skulden hänförlig till tidigare minoritetsägare i Östersund, Örnsköldsvik och Luleå till ett totalt belopp om 9 180 TSEK, med anledning av de tecknade utköpsavtalen. Under tredje kvartalet har resultateffekten gällande omvärderingen av skulden till de tidigare minoritetsägarna omklassificerats och redovisas under posten värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserat i resultaträkningen.

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

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

TSEK	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	290 927	420 471	327 304
Nyttjanderättstillgångar	2 449	3 240	2 956
Finansiella anläggningstillgångar	-	2 480	2 480
Uppskjuten skattefordran	-	-	-
Summa anläggningstillgångar	293 376	426 191	332 740
Kundfordringar	4 604	-	4 516
Övriga fordringar	2 266	7 646	535
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 248	-	1 342
Kassa och bank/Likvida medel	42 214	57 253	47 535
Summa omsättningstillgångar	50 333	64 899	53 928
Summa tillgångar	343 709	491 090	386 668
Eget kapital			
Aktiekapital	2 047	918	918
Övrigt tillskjutet kapital	179 661	136 741	136 741
Balanserat resultat inkl periodens resultat	-58 454	144 933	46 051
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	123 254	282 592	183 710
Innehav utan bestämmande inflytande	-55	-33 ¹⁾	5 171
Summa eget kapital	123 198	282 559	188 881
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	77 693	140 042	115 000
Leasingskuld	1 557	945	2 072
Övriga långfristiga skulder	-	-	18
Uppskjuten skatteskuld	1 452	45 550	24 024
Summa långfristiga skulder	80 703	186 537	141 113
Kortfristiga räntebärande skulder	86 556	-	25 411
Leasingskuld	945	2 234	945
Leverantörsskulder	9 111	-	7 613
Övriga skulder	39 431	19 760	18 837
Skatteskulder	265	-	416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 500	-	3 452
Summa kortfristiga skulder	139 808	21 994	56 674
Summa skulder	220 510	208 531	197 787
Summa eget kapital och skulder	343 709	491 090	386 668

1) Korrigering av tidigare rapporterad IB siffra.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

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

BELOPP I TSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade	Summa	Innehav utan Bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
			vinst- medel inkl periodens resultat			
Ingående eget kapital 2023-01-01	918	136 741	46 051	183 710	5 171	188 881
Årets resultat och tillika totalresultat	-	-	-104 505	-104 505	-5 211	-109 716
Transaktioner med aktieägare						
Nyemission	1 129	42 920	-	44 049	-	44 049
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-15	-15
Utgående eget kapital 2023-09-30	2 047	179 661	-58 454	123 254	-55	123 198

¹⁾ Korrigering av tidigare rapporterad IB siffra.

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

TSEK	1 jul – 30 sep 2023	1 jul – 30 sep 2022	1 jan – 30 sep 2023	1 jan – 30 sep 2022	1 jan – 31 dec 2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Resultat före finansiella poster	-34 542	-18 782	-127 808	-3 633	-110 699
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:					
Andel i intressebolags resultat	-	-	-	-	67
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	33 633	15 460	119 039	-13 152	91 513
Realiserad vinst fastighetsförsäljning	-	-	-131	-	-
Minoritetsintressen	-	-	-	-	-13 179
Nedskrivningar	-	-	-	-	7 000
Övrigt	-	-	-9 180	-	-
Erhållen ränta	-	-	-	-	-
Erlagd ränta	-5 532	-3 076	-13 054	-6 595	-1 192
Betald skatt	-332	-	-332	-	-
	-6 772	-6 398	-31 466	-23 380	-26 490
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital					
Ökning/minskning av rörelsefordringar	570	-10 476	-1 620	-3 842	-1 532
Ökning/minskning av rörelseskulder	-2 601	14 151	6 721	4 067	-166
Summa förändring av rörelsekapital	-2 031	3 675	5 101	225	-1 698
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-8 804	-2 723	-26 365	-23 155	-28 188
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Försäljning av exploateringsfastighet	2 430	-	7 910	-	-
Investeringar i exploateringsfastigheter	-	-	-	-	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-1 345	-26 741	-24 340	-97 645	-100 282
Investeringsstöd	23 934	-	23 934	-	24 517
Förvärvade förvaltningsfastigheter	-	-	-9 000	-	-28 131
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	25 020	-26 741	-1 496	-97 645	-103 896
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	115 000	4 813	137 750	62 504	64 214
Amorterade lån	-141 288	-	-141 577	-	-
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
Nyemission	-	-	26 367	107 200	107 200
Förändring av leasingkulld	-	-	-	-	-143
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-26 288	4 813	22 540	169 704	171 271
Periodens kassaflöde	-10 072	-24 651	-5 321	48 904	39 186
Likvida medel vid periodens början	52 286	81 904	47 535	8 349	8 349
Likvida medel vid periodens slut	42 214	57 253	42 214	57 253	47 535

MODERBOLAGET

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

TSEK	1 Jul –30 Sep 2023	1 jul – 30 sep 2022	1 jan – 30 sep 2023	1 jan – 30 sep 2022	1 jan – 31 dec 2022
Nettoomsättning	-10	2 521	-	8 648	11 042
Övriga rörelseintäkter	560	36	4 512	88	3 540
Bruttoresultat	550	2 557	4 512	8 736	14 582
Administrationskostnader	-546	-4 877	-7 020	-14 619	-14 309
Personalkostnader	-1 711	-	-6 143	-	-8 235
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-	-	-	-13 000	-
Övriga rörelsekostnader	-207	-	-1 032	-	-
Rörelseresultat	-1 915	-2 320	-9 684	-18 883	-7 962
Resultat från andelar i koncernbolag	-	-	7 910	-	-13 000
Resultat från andelar i intresseföretag	-1 603	-	-1 603	-	-
Övriga räntekostnader	16	-	-16	-1	-154
Resultat efter finansiella poster	-3 502	-2 320	-3 393	-18 884	-21 116
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-
Resultat före skatt	-3 502	-2 320	-3 393	-18 884	-21 116
Skatt	-	-	-	-	-
PERIODENS RESULTAT	-3 502	-2 320	-3 393	-18 884	-21 116

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

TSEK	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggning	893	16 362	893
Summa materiella anläggningstillgångar	893	16 362	893
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	44 569	16 304	16 804
Andelar i intresseföretag	–	1 603	1 603
Summa materiella anläggningstillgångar	44 569	17 907	18 407
Summa anläggningstillgångar	45 461	34 269	19 300
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	4 546	441	1 095
Fordringar hos koncernföretag	111 688	98 472	125 473
Kortfristiga fordringar	17 960	343	18 502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 942	12 249	15 412
Summa omsättningstillgångar	151 137	111 505	160 482
Kassa och bank	33 019	55 625	18 511
Summa omsättningstillgångar	184 156	167 130	178 993
SUMMA TILLGÅNGAR	229 618	201 399	198 293

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (FORTS.)

TSEK	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	2 047	918	918
Reservfond	11 199	11 199	11 199
Överkursfond	17 594	-	17 594
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	154 055	128 729	111 135
Balanserad vinst eller förlust	-50 044	-28 928	-28 928
Periodens resultat	-3 393	-18 884	-21 116
SUMMA EGET KAPITAL	131 458	93 034	90 802
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	2 502	2 520	3 780
Skulder till koncernföretag	92 535	104 283	102 451
Aktuella skatteskulder	631	583	616
Övriga kortfristiga skulder	1 239	34	35
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 252	945	609
Summa kortfristiga skulder	98 160	108 365	107 491
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	229 618	201 399	198 293

NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA I SAMMANDRAG

NOT 1 ALLMÄN INFORMATION

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

NOT 2 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

NOT 3 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värde-

rarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. Not 5: Förvaltningsfastigheter innehåller närmare information om bedömningar och antaganden i övrigt.

LEASINGAVTAL

Koncernen har leasingavtal för såväl fordon som lokaler. Vid framtagande av 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 4 RÖRELSESEGMENT OCH UPPDELNING AV INTÄKTER

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

NOT 5 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Nischer Properties redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde i balansräkningen, vilket motsvaras av fastigheternas marknadsvärden. Förändringar i marknadsvärdet redovisas som värdeförändringar i resultaträkningen. Koncernens fastighets-

bestånd utgörs av färdigställda förvaltningsfastigheter samt pågående projekt. Samtliga fastigheter är upplåtna med äganderätt och består av bostadsfastigheter. I posten förvaltningsfastigheter inkluderas även byggrätter avseende projekt där avsikten är att uppföra förvaltningsfastigheter.

TSEK	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Verkligt värde, ingående balans	327 304	314 922	314 922
Investeringar i fastigheterna (tillkommande utgifter)	59 376	92 397	100 282
Förvärvade fastigheter	55 000	-	28 131
Avyttringar	-7 910	-	-
Investeringsstöd	-23 934	-	-24 517
Värdeförändringar redovisade i resultatet	-118 909	13 152	-91 513
Verkligt värde, utgående balans	290 927	420 471	327 304

FASTSTÄLLANDE AV VERKLIGT VÄRDE

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

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

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

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

NOT 6 VERKLIGT VÄRDE FÖR FINANSIELLA INSTRUMENT

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

AKTIEN OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Bolagets aktie noterades 17 december 2015 och handlas på marknadsplatsen Nordic SME Sweden under kortnamnet NIS. Aktiekapitalet i Nischer Properties AB uppgick till 2 046 TSEK fördelat på 74 557 265 aktier per 2023-09-30.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN*

Nischer Properties AB hade den 30 september 2023, 4 095 ägare med varierande innehav. De tio största ägarna innehar tillsammans ca 85,8% av aktierna samt 85,8% av rösterna.

Org.nummer	Namn/Adress	Antal aktier	Innehav (%)	Röster (%)
556771-9033	STERNER STENHUS HOLDING AB	21 178 863	28,41	28,41
559196-9141	JSR Invest AB	14 650 000	19,65	19,65
5164060-286	Nordnet Pensionsförsäkring AB	7 365 253	9,88	9,88
559036-0706	RLR SWEDEN AB	6 764 996	9,07	9,07
559409-0010	SENIC INVEST AB	5 176 348	6,94	6,94
516401-6775	Avanza Pension	3 388 605	4,54	4,54
610806-6355	Oskarsson, Lennart	2 070 000	2,78	2,78
516401-8292	SWEDBANK FÖRSÄKRING AB	1 525 143	2,05	2,05
780124-0172	GEORGIADIS, ILIAS	1 020 866	1,37	1,37
559212-6592	JLEB Invest AB	800 000	1,07	1,07
Summa de 10 största ägrna (ägargrupperat) – röstmässigt		63 940 074	85,8	85,8
Summa övriga ägare		10 617 191	14,2%	14,2%
Summa 2023-09-30		74 557 265	100,0%	100,0%

STYRELSENS INTYGANDE

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

GRANSKNING

Delårsrapporten för perioden januari – september 2023 har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.


ERIK BORGBLAD
Styrelseordförande

TOMAS GEORGIADIS
Styrelseledamot

SAMUEL BECKSTRAND
VD & Styrelseledamot

LEONARD QVARESEBO
Styrelseledamot

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN



Bokslutskommuniké Q4
för perioden jan–dec 2023
28 februari 2024

STYRELSE, REVISOR OCH LEDNING*



ERIK BORGBLAD, FÖDD 1981

Styrelseordförande

Utbildning: Jur.kand., Uppsala Universitet.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:

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



SAMUEL BECKSTRAND, FÖDD 1983

VD & Styrelseledamot

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:

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



LEONARD QVARSEBO, FÖDD 1979

Styrelseledamot

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

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:

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



TOMAS GEORGIADIS, FÖDD 1976

Styrelseledamot

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

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:

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



LUDVIG FREDRIKSSON, FÖDD 1988

CFO

Utbildning: Masterexamen i redovisning, Handelshögskolan, Göteborg

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:

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

* Den 16 oktober 2023 har Erik Berfenhag avgått från styrelsen på egen begäran. Bolagets CFO, Ludvig Fredriksson har avslutat sin anställning.

Auktoriserad revisor:
HENRIETTA SEGENMARK, PWC



Kontaktuppgifter

NISCHER PROPERTIES AB

UPPLANDSGATAN 14,
111 23 STOCKHOLM
WWW.NISCHER.SE

SAMUEL BECKSTRAND, VD

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