



**NISCHER PROPERTIES AB**  
**DELÅRSRAPPORT**  
**1 JANUARI –**  
**30 JUNI 2024**

# INNEHÅLL

VD HAR ORDET	4
NISCHERS FASTIGHETER	5
UTVECKLING AV RESULTAT, STÄLLNING OCH ÖVRIGA UPPLYSNINGAR UNDER PERIODEN 1 JANUARI – 30 JUNI 2024	6
FINANSIELL INFORMATION	9
NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA I SAMMANDRAG	16
AKTIEN OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN	18
STYRELSENS INTYGANDE	19
STYRELSE, REVISOR OCH LEDNING	20

”

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

## 1 APRIL – 30 JUNI 2024

**4,0** (3,0) MSEK

Nettoomsättning

**0,3** (–3,6) MSEK

Rörelseresultat före värdeförändring (EBITDA)

**–12,0** (–34,9) MSEK

Resultat efter skatt

**–0,16** (–0,78) SEK

Resultat per aktie

**1,27** (1,51)

Eget kapital per aktie

## 1 JAN – 30 JUNI 2024

**8,3** (4,9) MSEK

Nettoomsättning

**0,7** (1,2) MSEK

Rörelseresultat före värdeförändring (EBITDA)

**–17,5** (–72,9) MSEK

Resultat efter skatt

**–0,23** (–1,73) SEK

Resultat per aktie

**1,27** (1,51)

Eget kapital per aktie

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN 1 APRIL - 30 JUNI 2024

- Den 23 april kommunicerade Nischer beslutet att häva det ingångna avtalet om försäljning av utvecklingsprojekt i Göteborg då köparen inte fullgjort sina förpliktelser enligt avtalet.
- Den 24 maj kommunicerades att förhandlingarna med Krona Public Real Estate avseende ett avtal där Krona skulle förvärva samtliga Bolagets förvaltningsfastigheter avbrutits och att den tilltänkta försäljningen inte kommer genomföras.
- På bolagsstämman den 27 maj 2024 beslutades att antalet styrelseledamöter ska uppgå till tre. Stämman valde ledamöterna Erik Borgblad, Tomas Georgiadis och Samuel Beckstrand med Erik Borgblad som ordförande.
- Den 27 maj 2024 meddelar Nischer att man avser ansöka om avnotering av Bolagets aktier från Nordic SME. Skälet är att Bolaget inte uppfyller Handelsplatsens så kallade spridningskrav beträffande Bolagets aktier. Därtill innebär en notering på Handelsplatsen för närvarande omotiverat höga kostnader för Bolaget. Nischer har således som avsikt att avnotera sig och kommer att hos Handelsplatsen lämna in en ansökan om avnotering.
- Den 3 juni 2024 meddelar Nischer att Nischer Properties AB mottagit en stämningansökan med anledning av krav framställda av Fastighets AB Serenadplatsen avseende påstådda fel och brister i en entreprenad som utförts av dotterbolaget Nischer Projektledning AB. Kravet enligt stämningansökan uppgår till 33 750 000 kronor. Nischer delar inte Kärandens inställning och kommer bestrida kravet i domstolsprocessen.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Den 1 juli 2024 meddelar Nischer att man ingått avtal om avyttring av samtliga bostadsfastigheter i Härnösand. Köpeskillingen baseras på ett överenskommet fastighetsvärde om 31,0 mkr. Fastigheternas bokförda värde uppgår till 41,8 mkr vilket innebär en förlust om 10,8 mkr. I rapporten för andra kvartalet korrigeras det bokförda värdet till det överenskomna fastighetsvärdet.

# VD HAR ORDET

Som tidigare konstaterats gör nuvarande marknadsförutsättningar vad gäller framförallt ränteläge och byggkostnader att det inte är möjligt för Nischer att genomföra byggprojekt utifrån hållbara ekonomiska kalkyler. Nischer har under kvartalet fortsatt att fokusera den kontrollerade avvecklingen av bolaget vilket efter kvartalets utgång inneburit att vi tecknat avtal om att sälja fastigheterna i Härnösand. Arbetet fortgår med att avyttra övriga fastigheter och byggrätter på ett sätt som ger bästa möjliga förutsättningar för den fortsatta avvecklingen.

Enligt vad vi tidigare offentliggjort så anser vi att kostnaderna förenade med att ha bolaget noterat är omotiverat höga. En avnotering av bolagets aktier kommer dock i nuläget inte att kunna ske eftersom NGM fortsatt anser att Bolagets aktier uppfyller NGM:s noteringskrav. Vi kommer dock fortsätta att utvärdera detta i syfte att minska bolagets kostnader och har beslutat att fortsättningsvis endast offentliggöra finansiella

information halvårsvis (innehårandes att vi fortsättningsvis inte kommer att offentliggöra någon finansiell rapport för kvartal ett respektive kvartal tre).

I övrigt fokuserar vi på att driva den begränsade verksamheten vidare med kvalitet men till minsta möjliga kostnad. Som framgår av resultaträkningen för kvartalet och perioden har besparingarna slagit igenom framförallt vad gäller central administration. Besparingarna har bland annat bestått i att VD och styrelse har avstått från ersättningar vilket de accepterat att fortsätta med så länge det är nödvändigt utifrån Nischers likviditetssituation.

## 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	Projekttyp	Kvm	Antal bostäder
<b>Byggrätter</b>				
Gunnesby 2:8	Göteborg	HR	ca 15 000	ca 120
Kronan 1:12	Luleå	HR/BRF	ca 5 716	ca 95
Solen	Avesta	HR	ca 5 500	ca 102
Fjälltopparna	Kiruna	HR	ca 5 775	ca 107
Kattvikskajan	Hudiksvall	HR	ca 3 150	ca 58
<b>Summa Byggrätter</b>			<b>ca 35 141</b>	<b>ca 482</b>
<b>Fastigheter under förvaltning</b>				
Kvarteret Tanken	Östersund	HR	5 715	114
Gumsen 26/28/30	Luleå	HR/Kommesieil	2 092	14
Härnösand mfl	Härnösand	HR	4 735	61
<b>Summa fastigheter under förvaltning</b>			<b>12 542</b>	<b>189</b>
			<b>47 683</b>	<b>671</b>



# UTVECKLING AV RESULTAT, STÄLLNING OCH ÖVRIGA UPPLYSNINGAR UNDER KVARTALET 1 APRIL – 30 JUNI 2024 OCH PERIODEN 1 JANUARI – 30 JUNI 2024

## INTÅKER, KOSTNADER, RESULTAT OCH KASSAFLÖDE

Resultat- samt kassaflödesposter avser kvartalet 1 april – 30 juni 2024 och perioden 1 januari – 30 juni 2024 med jämförelsetal kvartalet 1 april – 30 juni 2023 och perioden 1 januari – 30 juni 2023 om inte annat anges. Balansposternas belopp avser ställningen vid periodens utgång.

### INTÅKTER

För kvartalet uppgick nettoomsättningen till 3 997 TSEK (2 955) och för perioden till 8 322 TSEK (4 877). Ökningen beror på att fastigheterna i Östersund och Härnösand ägts under hela innevarande kvartal och period men bara del jämförelseperioderna.

### KOSTNADER

Produktions- och driftkostnader uppgår under kvartalet till -2 050 TSEK (-1 604) och för perioden till -4 274 TSEK (-1 788). Central administration uppgår under kvartalet till -1 616 TSEK (-4 836) och för perioden till -3 316 TSEK (-10 922). Posten utgörs av försäkringar, PR, ekonomisk förvaltning av koncernen, revision, rådgivning och övriga generella overheadkostnader.

Övriga rörelsekostnader uppgår under kvartalet till 0 TSEK (-16) och för perioden till 0 TSEK (-114) och utgörs primärt av resultat från andelar i intresseföretag.

Finansnetto uppgår under kvartalet till -2 492 TSEK (-708) och för perioden till -6 406 TSEK (-767) och utgörs av räntekostnader hänförliga till fastighetskrediterna i Östersund, Härnösand och Luleå.

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick under kvartalet till -9 842 TSEK (-40 792) och för perioden till -11 801 TSEK (-94 630).

Värdeförändringen består i allt väsentligt av att fastigheterna i Härnösand har värderats till det överenskomna fastighetsvärdet i den försäljning som avtalades efter kvartalets utgång. Försäljningen innebär en värdeförändring om -10 800 TSEK.

## RÖRELSERESULTAT

Rörelseresultatet uppgår för kvartalet till -9 583 TSEK (-44 261) och för perioden till -11 066 TSEK (-93 266).

## SKATT

Redovisad skatt uppgår för kvartalet till 55 TSEK (10 022) och perioden till -49 TSEK (21 132). Både aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent.

## RESULTAT EFTER SKATT

Kvartalets resultat uppgår till -12 020 TSEK (-34 947) och periodens till -17 521 TSEK (-72 901) motsvarande -0,16 SEK (-0,78) per aktie respektive -0,23 SEK (-1,73) per aktie.

## KASSAFLÖDE

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under kvartalet uppgick till -7 416 TSEK (-8 455) och för perioden till 967 TSEK (-17 561). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -924 TSEK (-10 130) för kvartalet och -2 883 TSEK (-26 516) för perioden. Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -524 TSEK (25 471) för kvartalet vilket i sin helhet utgörs av löpande amorteringar på fastighetslån, för perioden uppgick kassaflödet från finansieringsverksamheten till -1 372 TSEK (48 828).

### KONCERNENS KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG, TSEK 1 JANUARI – 30 JUNI 2024



## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, EGET KAPITAL OCH RÄNTEBÄRANDE SKULDER

### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Värdet på Nischers fastigheter uppgick vid periodens slut till 262 994 TSEK (273 697). 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 2024-01-01	273 697
Investeringar	1 098
Förvärvade fastigheter	-
Avyttringar	-
Orealiserad värdeförändringar	-11 801
Realiserad värdeförändringar	-
Verkligt värde vid periodens slut	262 994

### EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick per 2024-06-30 till 95 205 TSEK (113 019) innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 0 TSEK (-309).

### RÄNTEBÄRANDE SKULDER

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid periodens slut till 159 733 TSEK (161 105). 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.

## ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

### INVESTERINGAR

Investeringar under perioden består framförallt av mindre kostnader i det avslutade projektet i Östersund.

### 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.

Ansvarer 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. Ansvarer 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. 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

Avtal om utköp av minoritetsägarna har tecknats för samtliga projekt utom Knivsta. Projektet i Knivsta är nedlagt. Minoritetens andel redovisas som andel av eget kapital under posten Innehav utan bestämmande inflytande. Köpeskillingen avseende utköpet av minoritetsägarna 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 belopp är upptaget som eventualförpliktelse.

### MODERBOLAGET

Verksamheten i moderbolaget Nischer Properties AB har koncernövergripande funktioner samt förvaltar dotterföretagen. Kvartalets nettoomsättning för moderbolaget uppgick till 425 (-232) och för perioden 1 024 TSEK (10). Resultatet före skatt uppgick till -18 314 TSEK (3 493) respektive -19 173 TSEK (109). Det negativa resultatet beror på att aktierna i dotterbolaget som äger fastigheterna i Härnösand har skrivits ned. Antalet anställda i moderbolaget uppgick vid periodens slut till 0 personer (3).

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 april – 30 juni 2024	1 april – 30 juni 2023	1 jan – 30 juni 2024	1 jan – 30 juni 2023	1 jan – 31 dec 2023
Nettoomsättning	3 997	2 955	8 322	4 877	12 004
Övriga rörelseintäkter	-72	-100	3	9 180	120
Produktions- och driftkostnader	-2 050	-1 604	-4 274	-1 788	-4 107
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1 875</b>	<b>1 251</b>	<b>4 051</b>	<b>12 269</b>	<b>8 017</b>
Central administration	-1 616	-4 836	-3 316	-10 922	-19 601
Övriga rörelsekostnader	-	-16	-	-114	-122
<b>Rörelseresultat före värdeförändring</b>	<b>259</b>	<b>-3 602</b>	<b>735</b>	<b>1 232</b>	<b>-11 707</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserat	-9 842	-40 792	-11 801	-94 630	-124 234
Realiserat resultat vid avyttring av fastigheter	-	133	-	132	131
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-9 583</b>	<b>-44 261</b>	<b>-11 066</b>	<b>-93 266</b>	<b>-135 810</b>
Finansnetto	-2 492	-708	-6 406	-767	-7 782
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-12 075</b>	<b>-44 969</b>	<b>-17 472</b>	<b>-94 033</b>	<b>-143 592</b>
Skatt	55	10 022	-49	21 132	23 388
<b>Periodens resultat</b>	<b>-12 020</b>	<b>-34 947</b>	<b>-17 521</b>	<b>-72 901</b>	<b>-120 203</b>
<b>Periodens övrigt totalresultat</b>	<b>-12 020</b>	<b>-34 947</b>	<b>-17 521</b>	<b>-72 901</b>	<b>-120 203</b>
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-12 020</b>	<b>-34 947</b>	<b>-17 521</b>	<b>-72 901</b>	<b>-120 203</b>
Hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	-12 020	-34 947	-17 521	-67 799	-114 740
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-5 102	-5 464
Resultat per aktie					
Före och efter utspädning	-0,16	-0,78	-0,23	-1,73	-2
Vägt antal aktier för rapportperioden	75 082 484	44 814 450	74 818 424	39 125 526	57 036 075
Antalet utestående aktier vid rapportperiodens utgång	75 155 616	74 557 265	75 155 616	74 557 265	74 557 265

## RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

TSEK	30 juni 2024	30 juni 2023	31 dec 2023
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	262 994	347 266	273 697
Nyttjanderättstillgångar	–	2 925	2 039
Finansiella anläggningstillgångar	–	2 480	–
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>262 994</b>	<b>352 671</b>	<b>275 736</b>
Kundfordringar	5 199	4 695	5 009
Övriga fordringar	3 942	5 290	14 239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	535	966	1 118
Kassa och bank/Likvida medel	1 679	52 286	4 967
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>11 355</b>	<b>63 237</b>	<b>25 334</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>274 349</b>	<b>415 908</b>	<b>301 070</b>
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	2 063	2 047	2 047
Övrigt tillskjutet kapital	179 661	179 661	179 661
Balanserat resultat inkl årets resultat	–86 519	–21 748	–68 689
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>95 205</b>	<b>159 961</b>	<b>113 019</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	–	54	–309
<b>Summa eget kapital</b>	<b>95 205</b>	<b>160 015</b>	<b>112 710</b>
<b>Skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	156 338	165 127	157 710
Leasingskuld	–	2 089	1 310
Uppskjuten skatteskuld	–	2 892	47
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>156 338</b>	<b>170 108</b>	<b>159 067</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	3 395	25 411	3 395
Leasingskuld	–	832	901
Leverantörsskulder	5 161	10 188	4 797
Övriga skulder	9 355	45 473	16 000
Skatteskulder	642	376	533
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 253	3 504	3 667
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>22 806</b>	<b>85 785</b>	<b>29 293</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>179 144</b>	<b>255 893</b>	<b>188 360</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>274 349</b>	<b>415 908</b>	<b>301 070</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

BELOPP I TSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade	Summa	Innehav utan bestämmande- inflytande	Totalt eget kapital
			vinst- medel inkl periodens resultat			
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>918</b>	<b>136 741</b>	<b>46 051</b>	<b>183 710</b>	<b>5 171</b>	<b>188 881</b>
Årets resultat och tillika totalresultat	-	-	-114 740	-114 740	-5 465	-120 205
<b>Transaktioner med aktieägare</b>						
Nyemission	1 129	42 920		44 049	-	44 049
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-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>-309</b>	<b>112 710</b>

BELOPP I TSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade	Summa	Innehav utan bestämmande- inflytande	Totalt eget kapital
			vinst- medel inkl periodens resultat			
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>2 047</b>	<b>179 661</b>	<b>-68 689</b>	<b>113 019</b>	<b>-309</b>	<b>112 710</b>
Årets resultat och tillika totalresultat	-	-	-17 521	-17 521	-	-17 521
<b>Transaktioner med aktieägare</b>						
Nyemission	16	-		16	-	16
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-309	-309	309	-
<b>Utgående eget kapital 2024-06-30</b>	<b>2 063</b>	<b>179 661</b>	<b>-86 519</b>	<b>95 205</b>	<b>-</b>	<b>95 205</b>

## RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

TSEK	1 april – 30 juni 2024	1 april – 30 juni 2023	1 jan – 30 juni 2024	1 jan – 30 juni 2023	1 jan – 31 dec 2023
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>					
Resultat före finansiella poster	-9 583	-44 262	-11 066	-93 266	-135 809
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:					
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	9 842	40 792	11 801	94 630	124 102
Realiserad vinst fastighetsförsäljning	-	-131	-	-131	-
Minoritetsintressen	-	9 280	-	-	-
Övrigt	-	-9 180	-	-9 180	-9 180
Erhållen ränta	-	-	-	-	-
Erlagd ränta	-2 492	-4 265	-6 406	-7 522	-15 671
Betald skatt	-	-	-91	-	-443
	<b>-2 233</b>	<b>-7 766</b>	<b>-5 762</b>	<b>-15 469</b>	<b>-37 001</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>					
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-2 987	-1 381	10 690	-2 190	-13 860
Ökning/minskning av rörelseskulder	-2 196	692	-3 961	98	-321
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>-5 183</b>	<b>-689</b>	<b>6 729</b>	<b>-2 092</b>	<b>-14 181</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-7 416</b>	<b>-8 455</b>	<b>967</b>	<b>-17 561</b>	<b>-51 182</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>					
Försäljning av exploateringsfastighet	-	5 480	-	5 480	7 910
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-924	-6 610	-2 883	-22 996	-33 625
Investeringsstöd	-	-	-	-	23 934
Förvärvade förvaltningsfastigheter	-	-9 000	-	-9 000	-9 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-924</b>	<b>-10 130</b>	<b>-2 883</b>	<b>-26 516</b>	<b>-10 781</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>					
Upptagna lån	-	-607	-	22 750	137 750
Amorterade lån	-524	-289	-1 372	-289	-144 722
Nyemission	-	26 367	-	26 367	26 367
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-524</b>	<b>25 471</b>	<b>-1 372</b>	<b>48 828</b>	<b>19 395</b>
Periodens kassaflöde	-8 864	6 886	-3 288	4 751	-42 568
Likvida medel vid periodens början	10 543	45 400	4 967	47 535	47 536
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>1 679</b>	<b>52 286</b>	<b>1 679</b>	<b>52 286</b>	<b>4 967</b>

# MODERBOLAGET

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

TSEK	1 april – 30 juni 2024	1 april – 30 juni 2023	1 jan – 30 juni 2024	1 jan – 30 juni 2023	1 jan – 31 dec 2023
Nettoomsättning	425	-232	1 024	10	11 024
Övriga rörelseintäkter	-	2 039	-	3 952	354
<b>Bruttoresultat</b>	<b>425</b>	<b>1 807</b>	<b>1 024</b>	<b>3 962</b>	<b>11 378</b>
Administrationskostnader	-2 611	-3 183	-3 794	-6 474	-10 040
Personalkostnader	-	-2 215	-72	-4 432	-6 667
Övriga rörelsekostnader	-5 126	-825	-5 264	-825	-1 315
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-7 312</b>	<b>-4 416</b>	<b>-8 106</b>	<b>-7 769</b>	<b>-6 644</b>
Resultat från andelar i koncernbolag	-11 000	7 910	-11 000	7 910	-18 948
Resultat från andelar i intresseföretag	-	-	-	-	-1 603
Övriga ränteintäkter	-2	-1	-68	-32	-77
Övriga räntekostnader	-	-	1	-	316
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-18 314</b>	<b>3 493</b>	<b>-19 173</b>	<b>109</b>	<b>-26 956</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-18 314</b>	<b>3 493</b>	<b>-19 173</b>	<b>109</b>	<b>-26 956</b>
Skatt	-	-	-	-	-
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-18 314</b>	<b>3 493</b>	<b>-19 173</b>	<b>109</b>	<b>-26 956</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

TSEK	30 juni 2024	30 juni 2023	31 dec 2023
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggning	893	893	893
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>893</b>	<b>893</b>	<b>893</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	62 761	44 554	56 154
Andelar i intresseföretag	–	1 603	–
Andra långfristiga fordringar	40	–	40
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>62 801</b>	<b>46 157</b>	<b>56 194</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>63 694</b>	<b>47 050</b>	<b>57 087</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	1 404	1 421	1 609
Fordringar hos koncernföretag	12 941	109 185	48 530
Kortfristiga fordringar	964	20 659	18 005
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 164	19 614	332
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>29 473</b>	<b>150 879</b>	<b>68 476</b>
Kassa och bank	284	39 137	1 940
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>29 757</b>	<b>190 016</b>	<b>70 416</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>93 451</b>	<b>237 066</b>	<b>127 503</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (FORTS.)

TSEK	30 juni 2024	30 juni 2023	31 dec 2023
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	2 063	2 047	2 047
Reservfond	11 199	11 199	11 199
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	171 649	168 265	171 649
Balanserad vinst eller förlust	-77 000	-50 044	-50 044
Årets resultat	-19 173	3 494	-26 956
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>88 738</b>	<b>134 961</b>	<b>107 895</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	2 549	2 730	2 236
Skulder till koncernföretag	-	96 570	13 222
Aktuella skatteskulder	-	-297	1 456
Övriga kortfristiga skulder	1 622	1 602	1 627
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	542	1 500	1 067
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>4 713</b>	<b>102 105</b>	<b>19 608</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>93 451</b>	<b>237 066</b>	<b>127 503</b>

# 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 2023, vilken finns på bolagets hemsida.

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

## NOT 3 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

### VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

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

### LEASINGAVTAL

Vid framtagande av leasingskuldens 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 leasingskuldens och leasingtillgångens storlek.

### INTÄKTSREDOVISNING

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

## NOT 4 RÖRELSESEGMENT OCH UPPDELNING AV INTÄKTER

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



## NOT 5 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

TSEK	2024-06-30	2023-06-30
Ingående verkligt värde	273 697	327 304
Investeringar	1 098	67 501
Förvärvade fastigheter	-	55 000
Avyttringar	-	- 7 910
Orealiserad värdeförändringar	-11 801	-94 630
Realiserad värdeförändringar	-	-
Verkligt värde vid periodens slut	<b>262 994</b>	<b>347 266</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. 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 den 17 december 2015 och handlas på marknadsplatsen Nordic SME Sweden under kortnamnet NIS. Aktiekapitalet i Nischer Properties AB uppgår till 2 047 TSEK fördelat på 75 155 616 aktier per den 30 juni 2024.

## ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Nischer Properties AB hade den 28 juni 2024 3 330 ägare med varierande innehav. De tio största ägarna innehar tillsammans cirka 85,9 % av rösterna.

Namn	Antal aktier	Innehav (%)	Röster (%)
Sterner Stenhus Holding AB	21 178 863	28,18	28,18
JSR Invest AB	14 650 000	19,49	19,49
Nordnet Pensionsförsäkring AB	7 706 295	10,25	10,25
RLR Sweden AB	7 480 159	9,95	9,95
Senic Invest AB	5 176 348	6,89	6,89
Avanza Pension AB	2 622 089	3,49	3,49
Elvang, Fredrik	1 970 397	2,62	2,62
Swedbank Försäkring AB	1 520 793	2,02	2,02
Roumeliotis, Alexander	1 263 971	1,68	1,68
Georgiadis, Ilias	1 020 866	1,36	1,36
<b>Summa av de 10 största ägarna – röstmässigt</b>	<b>64 589 781</b>	<b>85,94</b>	<b>85,94</b>
<b>Summa övriga ägare</b>	<b>10 565 835</b>	<b>14,06</b>	<b>14,06</b>
<b>Summa 2024-06-28</b>	<b>75 155 616</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

# 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 2023.

## GRANSKNING

Delårsrapporten för perioden 1 januari 2024 – 30 juni 2024 har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

---

**ERIK BORGLAD**  
*Styrelseordförande*

---

**TOMAS GEORGIADIS**  
*Styrelseledamot*

---

**SAMUEL BECKSTRAND**  
*VD & Styrelseledamot*

## KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

Delårsrapport för  
perioden 1 januari till  
30 september 2024  
29 november 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.



**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 Stenhusgruppen. Styrelseledamot i Fasadgruppen Group AB och Stenhusgruppen.

*Auktoriserad revisor:*  
ULF STRAUSS, ALLIANS



## Kontaktuppgifter

### **NISCHER PROPERTIES AB**

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

### **SAMUEL BECKSTRAND, VD**

TELEFON: +46 735 28 25 49  
EMAIL: [SAMUEL@NISCHER.SE](mailto:SAMUEL@NISCHER.SE)