



**NISCHER PROPERTIES AB**  
**BOKSLUTSKOMMUNIKÉ**  
**1 JANUARI –**  
**31 DECEMBER 2023**

# INNEHÅLL

VD HAR ORDET	4
NISCHERS FASTIGHETER	5
UTVECKLING AV RESULTAT, STÄLLNING OCH ÖVRIGA UPPLYSNINGAR UNDER PERIODEN 1 OKTOBER – 31 DECEMBER	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 OKT – 31 DEC 2023

**3,7** (2,9) MSEK

Nettoomsättning

**-2,8** (-1,7) MSEK

Rörelseresultat före värdeförändring (EBITDA)

**-3,0** (-79,9) MSEK

Resultat efter skatt

**-0,04** (-2,38) SEK

Resultat per aktie

**1,61** (5,65)

Eget kapital per aktie

## 1 JAN – 31 DEC 2023

**12,0** (7,4) MSEK

Nettoomsättning

**-11,7** (-19,2) MSEK

Rörelseresultat före värdeförändring (EBITDA)

**-112,7** (-93,5) MSEK

Resultat efter skatt

**-1,88** (-2,9) SEK

Resultat per aktie

**1,61** (5,65)

Eget kapital per aktie

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER PERIODEN 1 OKT – 31 DEC 2023

- 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.
- Under perioden har Nischer ingått avtal om försäljning av utvecklingsprojektet på fastigheten Gunnesby 2:8 i Göteborg. Fastigheten värderas per bokslutsdagen till överenskommet fastighetsvärde enligt avtalet. Fastigheten frånträds den 31 mars 2024.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE R EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Den 16 januari meddelar Nischer marknaden att kommunfullmäktige i Örnsköldsvik beslutat att återta fastigheten Örnsköldsvik Hörnnett 3:72. I samband med återlämnandet den 1 februari 2024 erhö ll Nischer 7,4 mkr. Per bokslutsdagen värderar Nischer fastigheten till ett belopp motsvarande det erhållna.
- På extra bolagsstämma den 21 februari 2024 valdes Alexander Papaconstantinou till styrelseledamot.

# VD HAR ORDET

## FORTSATT FOKUS PÅ KOSTNADSKONTROLL OCH LIKVIDITET

I enlighet med vad som tidigare kommunicerats har fokus under det fjärde kvartalet 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 under fjärde kvartalet och samtliga lägenheter och kommersiella lokaler är nu uthyrda och inflyttade. De problem för projektet som beskrivits i tidigare rapporter 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.

## 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
<b>Byggrätter</b>					
Gunnesby 2:8	Göteborg	Avyttrad	HR	ca 15 000	ca 120
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 38 736</b>	<b>ca 537</b>
<b>Fastigheter under förvaltning</b>					
Kvarteret Tanken	Östersund	Färdigställd	HR	5 715	114
Gumsen 26/28/30	Luleå	Förvärvad	HR/Kommesieil	2 092	14
Härnösand mfl	Härnösand	Förvärvad	HR	4 735	61
<b>Summa fastigheter under förvaltning</b>				<b>12 542</b>	<b>189</b>
				<b>51 278</b>	<b>726</b>

\*\*\*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 Q4 OCH PERIODEN 1 JANUARI – 31 DECEMBER

## INTÅKER, KOSTNADER, RESULTAT OCH KASSAFLÖDE

Resultat- samt kassaflödesposter avser kvartalet 1 oktober – 31 december 2023 och perioden 1 januari – 31 december 2023 med jämförelsetal kvar-talet 1 oktober – 31 december 2022 och perioden 1 januari – 31 december 2022 om inte annat anges. Balansposternas belopp avser ställningen vid periodens utgång.

### INTÅKTER

För kvartalet uppgick nettoomsättningen till 3 715 TSEK (2 909) och för perioden till 12 004 TSEK (7 476). Ökningen av nettoomsättningen för kvartalet och perioden beror på den färdigställda bostadsfastigheten i Östersund som per årsskiftet är fullt uthyrd.

### KOSTNADER

Produktions- och driftkostnader uppgår under kvartalet till -1 871 TSEK (+552) och för perioden till -4 107 TSEK (-543). Central administration uppgår under kvartalet till -4 806 TSEK (-5 047) och för perioden 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 under kvartalet till 2 TSEK (-58) och för perioden 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 under kvartalet till -3 532 TSEK (5 251) och för perioden till -5 302 TSEK (-1 344) och utgörs av räntekostnader hänförliga till fastighetskrediterna i Härnösand, Luleå och Östersund.

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick under kvartalet till 2 305 TSEK (-104 665) och för perioden till -116 734 TSEK (-91 513).

Förändringen under kvartalet beror huvudsakligen på en ändrad prognos gällande kvarstående kostnader för avslutade projekt.

## RÖRELSERESULTAT

Rörelseresultatet uppgår för kvartalet till -502 TSEK (-106 334) och för perioden till -128 310 TSEK (-110 669).

## SKATT

Redovisad skatt uppgår för kvartalet till 1 047 TSEK (21 172) och perioden till 23 388 TSEK (18 477). Både aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent.

## RESULTAT EFTER SKATT

Kvartalets resultat uppgår till -2 987 TSEK (-79 911) och periodens till -112 704 TSEK (-93 566) motsvarande -0,04 SEK (-2,38) per aktie respektive -1,88 SEK (-2,90) per aktie.

## KASSAFLÖDE

Kassaflöde från den löpande verksamheten under kvartalet uppgick till -24 817 TSEK (1 783) och under perioden till -51 182 TSEK (-28 188). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -9 285 TSEK (-11 500) under kvartalet och till -10 781 TSEK (-103 896) under perioden. Investeringarna under kvartalet härrör i allt väsentligt till projektet i Östersund. Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -3 145 TSEK (0) för kvartalet vilket i sin helhet utgörs av löpande amorteringar på fastighetslån, motsvarande kassaflöde för perioden uppgick till 19 395 TSEK (171 271).

### KONCERNENS KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG, TSEK 1 JANUARI – 31 DECEMBER 2023



## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, EGET KAPITAL OCH RÄNTEBÄRANDE SKULDER

### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Värdet på Nischers fastigheter uppgick vid periodens slut till 281 197 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	36 900
Förvärv	55 000
Försäljningar	-21 403
Orealiserade värdeförändringar	-116 604
Verkligt värde vid årets slut	281 197

### EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick per 2023-12-31 till 120 519 TSEK (183 7120) innehav utan bestämmande inflytande uppgick till -309 TSEK (5 171).

### RÄNTEBÄRANDE SKULDER

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid periodens 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.

## ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

### INVESTERINGAR

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

### 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. 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

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

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

### MODERBOLAGET

Verksamheten i moderbolaget Nischer Properties AB har koncernövergripande funktioner samt förvaltar dotterföretagen. Periodens intäkter för moderbolaget uppgick till 10 640 (11 042). Resultatet före skatt uppgick till -13 200 (-21 116). Antalet anställda i moderbolaget uppgick vid periodens slut till 1 person (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 okt – 31 dec 2023	1 okt – 31 dec 2022	1 jan – 31 dec 2023	1 jan – 31 dec 2022
Nettoomsättning	3 715	2 909	12 004	7 476
<i>varav förvaltningsfastigheter</i>	3 715	1 568	12 004	2 664
<i>varav övriga rörelsesegment</i>	–	1 341	–	4 812
Övriga rörelseintäkter	153	–29	120	59
Produktions- och driftkostnader	–1 871	552	–4 107	–543
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1 996</b>	<b>3 432</b>	<b>8 017</b>	<b>6 992</b>
Övriga rörelsekostnader	2	–58	–122	–7 632
Central administration	–4 806	–5 047	–19 601	–18 613
Andel i intresseföretagets resultat	–	4	–	67
<b>Rörelseresultat före värdeförändring</b>	<b>–2 808</b>	<b>–1 669</b>	<b>–11 706</b>	<b>–19 186</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserat	2 305	–104 665	–116 734	–91 513
Realiserat resultat vid avyttring av fastigheter	–	–	131	–
<b>Rörelseresultat</b>	<b>–502</b>	<b>–106 334</b>	<b>–128 310</b>	<b>–110 699</b>
Nedskrivning av finansiella anläggningstillg.	–	–	–2 480	–
Finansnetto	–3 532	5 251	–5 302	–1 344
<b>Resultat före skatt</b>	<b>–4 034</b>	<b>–101 083</b>	<b>–136 092</b>	<b>–112 043</b>
Skatt	1 047	21 172	23 388	18 477
<b>Periodens resultat</b>	<b>–2 987</b>	<b>–79 911</b>	<b>–112 704</b>	<b>–93 566</b>
<b>Periodens övrigt totalresultat</b>	<b>–2 987</b>	<b>–79 911</b>	<b>–112 704</b>	<b>–93 566</b>
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>–2 987</b>	<b>–79 911</b>	<b>–112 704</b>	<b>–93 566</b>
Hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	–2 735	–79 692	–107 240	–93 346
Innehav utan bestämmande inflytande <sup>1</sup>	–252	–219	–5 464	–220
Resultat per aktie				
Före och efter utspädning, (kr)	–0,04	–2,38	–1,88	–2,90
Vägt antal aktier för rapportperioden	74 557 265	33 436 602	57 036 075	32 184 954
Antalet utestående aktier vid rapportperiodens utgång	74 557 265	33 436 602	74 557 265	33 436 602

<sup>1</sup>) 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	31 dec 2023	31 dec 2022
<b>Tillgångar</b>		
Immateriella anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	281 197	327 304
Nyttjanderättstillgångar	2 039	2 956
Finansiella anläggningstillgångar	-	2 480
Uppskjuten skattefordran	-	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>283 236</b>	<b>332 740</b>
Kundfordringar	5 009	4 516
Övriga fordringar	14 239	535
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 118	1 342
Kassa och bank/Likvida medel	4 967	47 535
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>25 334</b>	<b>53 928</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>308 570</b>	<b>386 668</b>
<b>Eget kapital</b>		
Aktiekapital	2 047	918
Övrigt tillskjutet kapital	179 661	136 741
Balanserat resultat inkl periodens resultat	-61 189	46 051
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>120 519</b>	<b>183 710</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	-309	5 171
<b>Summa eget kapital</b>	<b>120 210</b>	<b>188 881</b>
<b>Skulder</b>		
Långfristiga räntebärande skulder	157 710	115 000
Leasingskuld	1 310	2 072
Övriga långfristiga skulder	-	18
Uppskjuten skatteskuld	47	24 024
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>159 067</b>	<b>141 113</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	3 395	25 411
Leasingskuld	901	945
Leverantörsskulder	4 797	7 613
Övriga skulder	16 000	18 837
Skatteskulder	533	416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	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>308 570</b>	<b>386 668</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 2022-01-01</b>	<b>550</b>	<b>29 909</b>	<b>139 074</b>	<b>169 533</b>	<b>18 350</b>	<b>187 883</b>
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 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	-	-	-107 240	-107 240	-5 465	-112 705
<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>-61 189</b>	<b>120 519</b>	<b>-309</b>	<b>120 210</b>

## RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

TSEK	1 okt – 31 dec 2023	1 okt – 31 dec 2022	1 jan – 31 dec 2023	1 jan – 31 dec 2022
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>				
Resultat före finansiella poster	-502	-106 334	-128 310	-110 699
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:				
Andel i intressebolags resultat	-	-	-	67
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-2 305	104 665	116 734	91 513
Realiserad vinst fastighetsförsäljning	-	-	-131	-
Minoritetsintressen	-	-219	-	-13 179
Nedskrivningar	-	-	-	7 000
Övrigt	-	-	-9 180	-
Erlagd ränta	-2 617	-	-15 671	-1 192
Betald skatt	-111	-	-443	-
	<b>-5 535</b>	<b>-1 888</b>	<b>-37 001</b>	<b>-26 490</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>				
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-12 240	-1 253	-13 860	-1 532
Ökning/minskning av rörelseskulder	-7 042	4 924	-321	-166
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>-19 282</b>	<b>3 671</b>	<b>-14 181</b>	<b>-1 698</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-24 817</b>	<b>1 783</b>	<b>-51 182</b>	<b>-28 188</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>				
Försäljning av exploateringsfastighet	-	-	7 910	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-9 285	-11 500	-33 625	-100 282
Investeringsstöd	-	-	23 934	24 517
Förvärvade förvaltningsfastigheter	-	-	-9 000	-28 131
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-9 285</b>	<b>-11 500</b>	<b>-10 781</b>	<b>-103 896</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>				
Upptagna lån	-	-	137 750	64 214
Amorterade lån	-3 145	-	-144 722	-
Nyemission	-	-	26 367	107 200
Förändring av leasingskuld	-	-	-	-143
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-3 145</b>	<b>-</b>	<b>19 395</b>	<b>171 271</b>
Periodens kassaflöde	-37 247	-9 717	-42 568	39 186
Likvida medel vid periodens början	42 214	57 253	47 535	8 349
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>4 967</b>	<b>47 535</b>	<b>4 967</b>	<b>47 535</b>



# MODERBOLAGET

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

TSEK	1 okt – 31 dec 2023	1 okt – 31 dec 2022	1 jan – 31 dec 2023	1 jan – 31 dec 2022
Nettoomsättning	6 867	-	11 024	11 042
Övriga rörelseintäkter	-	2 949	354	3 540
<b>Bruttoresultat</b>	<b>6 867</b>	<b>2 949</b>	<b>11 378</b>	<b>14 582</b>
Administrationskostnader	-3 020	-2 843	-10 040	-14 309
Personalkostnader	-524	-2 184	-6 667	-8 235
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-	-	-	-
Övriga rörelsekostnader	-283	-	-1 315	-
<b>Rörelseresultat</b>	<b>3 040</b>	<b>-2 079</b>	<b>-6 644</b>	<b>-7 962</b>
Resultat från andelar i koncernbolag	-16 358	-	-8 448	-13 000
Resultat från andelar i intresseföretag	0	-	-1 603	-
Övriga ränteintäkter	316	-	316	-
Övriga räntekostnader	-61	-153	-77	-154
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-13 062</b>	<b>-2 232</b>	<b>-16 456</b>	<b>-21 116</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-13 062</b>	<b>-2 232</b>	<b>-16 456</b>	<b>-21 116</b>
Skatt	-	-	-	-
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-13 062</b>	<b>-2 232</b>	<b>-16 456</b>	<b>-21 116</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

TSEK	31 dec 2023	31 dec 2022
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Pågående nyanläggning	893	893
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>893</b>	<b>893</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	75 194	16 804
Andelar i intresseföretag	–	1 603
Andra långfristiga fordringar	40	–
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>75 234</b>	<b>18 407</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>76 127</b>	<b>19 300</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kundfordringar	1 609	1 095
Fordringar hos koncernföretag	83 918	125 473
Kortfristiga fordringar	18 005	18 502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	331	15 412
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>103 863</b>	<b>160 482</b>
Kassa och bank	1 940	18 511
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>105 803</b>	<b>178 993</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>181 930</b>	<b>198 293</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (FORTS.)

TSEK	31 dec 2023	31 dec 2022
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	2 047	918
Reservfond	37 514	11 199
Överkursfond	17 594	17 594
<i>Fritt eget kapital</i>		
Överkursfond	127 740	111 135
Balanserad vinst eller förlust	-50 044	-28 928
Årets resultat	-16 456	-21 116
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>118 395</b>	<b>90 802</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	2 236	3 780
Skulder till koncernföretag	57 150	102 451
Aktuella skatteskulder	1 456	616
Övriga kortfristiga skulder	1 627	35
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 067	609
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>63 536</b>	<b>107 491</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>181 931</b>	<b>198 293</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 2022, vilken finns på bolagets hemsida.

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

## NOT 3 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

### VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

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

### LEASINGAVTAL

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

### INTÄKTSREDOVISNING

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

## NOT 4 RÖRELSESEGMENT OCH UPPDELNING AV INTÄKTER

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



## NOT 5 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

TSEK	2023-12-31	2022-12-31
Verkligt värde, ingående balans	327 304	314 922
Investeringar i fastigheterna (tillkommande utgifter)	36 900	75 764
Förvärvade fastigheter	55 000	28 131
Avyttringar	-21 403	-
Värdeförändringar redovisade i resultatet	-116 604	-91 513
<b>Verkligt värde, utgående balans</b>	<b>281 197</b>	<b>327 304</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 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 per 2023-12-31 2 309 aktieägare med varierande innehav. De 10 största ägarna innehar tillsammans cirka 87,7 % av aktierna och 87,7 % av rösterna.

Namn/Adress	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>

# 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

Bokslutskommunikén för året 1 januari–31 december 2023 har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolaget revisorer.

---

**ERIK BORGBLAD**  
*Styrelseordförande*

---

**TOMAS GEORGIADIS**  
*Styrelseledamot*

---

**LEONARD QVARSEBO**  
*Styrelseledamot*


---

**SAMUEL BECKSTRAND**  
*VD & Styrelseledamot*

---

**ALEXANDER PAPACONSTANTINOU**  
*Styrelseledamot*

## KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN



Årsredovisning för  
räkenskapsåret 2023  
29 april 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.



**ALEXANDER PAPACONSTANTINO, 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**





## 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)