



Analysguiden - Uppdragsanalys

17 juni 2020

[Nischer Properties](#)

Investeringsstöd och fokus på hyresrätter ger krockkudde

Innehåll

Sammanfattning	2
Investment Case	3
Bolagsbeskrivning	4
Färdiga koncept spar tid och pengar	7
Projektportföljen nu över 1500 bostäder	9
Det statliga investeringsstödet	12
Prognoser och värdering	14
Tre anledningar att investera i Nischer Properties	16

Investeringsstöd och fokus på hyresrätter ger krockudde

Nischer Properties sätt att arbeta med ett antal färdigutvecklade koncept har gett framgångar då man sökt markanvisningar hos kommuner. Genom att bygga modulbaserat kan man producera bostäder snabbt och till låga kostnader.

Bolagets målsättning är att utöka byggrättsportföljen från dagens 1500 bostäder till 2000 bostäder under 2020. Under Q3 och Q4 i år, samt början av 2021 kommer ca 500 bostäder att byggstartas. Detta gör att bolaget är i nivå med större, mer etablerade bostadsutvecklare.

Nischer Properties är ett bostadsutvecklingsbolag, etablerat år 2015. Merparten av de nyproducerade lägenheterna upplåts med hyresrätt och marken förvärvas ofta via kommunala markanvisningar. Vidare arbetar bolaget med att ta in externa investerare i de olika projekten, vilket ytterligare sänker risken.

Vi ser Nischer Properties som klart undervärderad relativt bolagets potential. Bolaget har ca 500 bostäder planerade för byggstart under detta år och nästa. Vi inleder bevakning av Nischer med en riktkurs på 4 kr i vårt basscenario, vilket indikerar en uppsida på mer än 50% från dagens kurs.

Utfall och prognoser, basscenario

MSEK	2017	2018	2019	2020P	2021P
Omsättning	1	1	17	50	150
Rörelseresultat	-19	-11	-9	-3	13
Resultat efter finansnetto	-19	-12	-10	-3	13
Resultat per aktie, kr	-1,04	-0,67	-0,59	-0,11	0,54
P/E-tal	neg	neg	neg	neg	4

Källa: Nischer Properties (utfall) och Analysguiden (prognoser)

Datum: 17 juni 2020
Analytiker: Thomas Nilsson

Företagsnamn: Nischer Properties AB
Lista: Nordic SME
Vd: Robert Vangstad
Styrelseordförande: Tommy Marklund
Marknadsvärde: 42 MSEK
Senast: 2,28 kr
Kort om bolaget: Nischer Properties är ett fastighetsutvecklingsbolag med fokus på nischade konceptboenden i stor- och universitetsstäder. Organisationen bygger på nära partnerskap med engagerade entreprenörer och externa konsulter som utvecklar bolagets koncept. På så vis behåller man en smidig och flexibel organisation med låga fasta kostnader. Bolaget har i dagsläget ca 1500 bostäder i produktportföljen.

Möjligheter och styrkor: Bolagets vision är att vara en del av lösningen på bostadsbristen genom att arbeta med starka koncept baserade på samhällets faktiska behov.

Inom bostadsutveckling kan tid och pengar sparas på att utveckla koncept. De fem koncept Nischer erbjuder täcker nästan alla under livets olika faser.

Risker och svagheter: Bostadsutveckling är en personberoende bransch. Personberoendet gäller såväl utvecklingsarbetet med fastigheterna som kontakten med byggentreprenörer och köpare. För att kunna starta ett byggprojekt krävs en kommunalt fastställt detaljplan, vilket kan ta längre tid än förväntat.

Stigande ränta och stigande avkastningskrav på fastigheter skulle innebära lägre försäljningsvärde på fastigheterna och därmed vinstmarginaler för bolagets del.

Värdering: Bear 1,7 kr Bas 4,0 kr Bull 6,0 kr

Investment Case

Med snart 500 bostäder i produktion är Nischer i nivå med större aktörer

Nischer Properties avser att byggstarta 360 nya lägenheter under andra halvåret 2020, samt 156 i början av 2021. Med 500 lägenheter i produktion kommer Nischer att vara i nivå med större de etablerade bostadsutvecklarna. Under 2019 färdigställdes och såldes 128 lägenheter i Karlstad vilket gav en vinst på 20 mkr. Man genomförde även förvärvet av Nyhem och startade den första produktionen av 23 lägenheter i Gävle åt HSB. Målsättningen för 2020 är att starta produktion i Östersund och Örnsköldsvik, starta försäljningen i Järfälla, samt addera ytterligare projekt till portföljen.

Byggrättspportföljen med 1 500 bostäder kommer växa ytterligare under året

Bolagets mål är att under 2020 växa byggrättspportföljen från dagens 1500 till 2000 bostäder. Under 2019 växte Nischer Properties byggrättspportfölj från ca 1000 till ca 1500 bostäder genom nya marktilldelningar i Järfälla, Göteborg och Östersund, vilket demonstrerar att bolagets sätt att arbeta med nischade koncept ger goda möjligheter att fortsätta vinna markanvisningar från kommuner.

Fokus på hyresrätter och statligt investeringsstöd ger krockudde

Nischer Properties fokus på hyresrätter och att använda det statliga investeringsstödet för att kunna bygga på orter som gynnas av regional urbanisering sänker risken i bolaget. Att man även väljer att ta in externa investerare i de enskilda projekten för att slippa belåning, visar på ett genomtänkt sätt att hantera de risker bostadsutvecklare kan ställas inför. Bolaget har nyligen fått in en ny storägare i Rolf Lundström, grundare av Cherryföretagen, vars Provobis Invest nu äger 20% av aktiekapitalet. Med denna förstärkning på ägarsidan känner man sig nu även redo att börja planera för att bygga på eget bestånd.

Vi ser aktien som undervärderad och inleder bevakning med riktkurs 4 kr

Vi ser Nischer Properties som undervärderad relativt bolagets potential. Bolaget har ca 500 bostäder planerade för byggstart under detta år och nästa. I relation till detta ter sig bolagets börsvärde på 42 mkr som lågt. Vi inleder bevakning av Nischer med en riktkurs på 4 kr i vårt basscenario.

Bolagsbeskrivning

Bakgrund

Nischer Properties är ett ungt fastighetsutvecklingsbolag med projekt från Göteborg i söder upp till Örnsköldsvik i norr. Bolaget satsar på tillväxtorter som gynnas av lokal urbanisering och vill i framtiden även bygga upp egen fastighetsförvaltning. Bolaget är noterat på NGM och har drygt 4000 aktieägare. I samband med att bolagets nya ledning och styrelse tog över verksamheten fattade man ett antal strategiska beslut kring hur man ville bygga upp verksamheten. Man beslutade tidigt att jobba med nischade koncept för att öka sina chanser att kunna få mark direktanvisat från kommunerna. Vidare valde man att fokusera på områden där markpriserna är rimliga och med en mix av bostadsrätter och hyresrätter. Fokus ligger på svenska stor- och universitetsstäder som gynnas av lokal urbanisering.

Nischer Properties utveckling

2015	Nischer AB får nya ägare som riktar om verksamheten mot fastighetsutveckling
2015	Nischer Properties AB noteras på NGM
2016-17	Fem koncept växer fram och projektportföljen växer
2018	Bolagets projektportfölj uppgår nu till över 1000 bostäder
2019	Bolaget förvärvar Nyhem och utökar produkt- och projektportföljen

Källa: Nischer Properties

Nischer jobbar utan annan belåning än byggkreditiv i verksamheten

För att sänka risken har Nischer valt att jobba utan belåning i sin verksamhet. Inför start av ett projekt sätter man ihop investeringserbjudande om stamaktier motsvarande 10 – 30% av det enskilda projekt som riktas till privata investerare eller institutioner, men man behåller alltid majoritetsägandet själva. Man siktar på att erbjuda externa investerare en möjlighet till avkastning på ca 14% per år. Det kapital man på detta vis tar in används till utredningar, detaljplaner, markförvärv och till att starta projektet, vilket gör att bolaget slipper belåna sig.

Målsättning att utöka byggrättsportföljen till 2000 bostäder under 2020

Nischer har idag 1500 bostäder i sin byggrättsportfölj och har som mål att nå 2000 under år 2020. Utöver att växa organiskt så förvärvade Nischer Properties delar av bolaget Nyhem under 2019. I och med detta stärkte man både sin organisation och sin kompetens inom produktion. Bolaget kommer under andra halvan av 2020 och

början av 2021 byggstarta ca 500 bostäder. Med så många bostäder under produktion kommer Nischer Properties att vara i nivå med de större etablerade bostadsutvecklarna. Bolaget jobbar gärna med det statliga investeringsstödet, som gör det möjligt att bygga där hyrorna är låga. Det är viktigt att poängtera att detta stöd är utformat på ett sätt att bostadsutvecklare kan göra en bra och rimlig vinst, men det finns begränsningar i hur stor denna vinst kan bli.

Fokus på nischade koncept

Bolaget fokuserar på utveckling av nischade konceptboenden i tillväxtregioner. Man förvärvar byggrätter från kommuner genom att vara duktiga med sina koncept och köper också från privata markägare. Med hög grad av prefabricering och standardiserat byggande har man låga produktionskostnader, mycket korta ledtider i projekten och effektiv förvaltning. Man har en målsättning att nå en marginal på 15 - 20% i de enskilda projekten och har nu 1500 bostäder i produktportföljen som fortsätter växa. Man producerar främst hyresrätter, men även en viss del bostadsrätter. Förutom att producera bostäder i egen regi producerar man även ett antal lägenheter åt externa uppdragsgivare som HSB.

Bolagets ambition även att bygga för egen förvaltning

Bolagsledningen ser egen fastighetsförvaltning som ett bra komplement till den övriga verksamheten. Den ger ett fint bidrag till verksamheten när inflytt i boendena sker, medan egen förvaltning rullar på med ett kontinuerligt resultatbidrag. Syftet med en framtida satsning på fastigheter i egen förvaltning är att långsiktigt stärka balansräkningen, erhålla löpande kassaflöden, samt att uppnå en långsiktig värdetillväxt i förvaltningsfastigheterna.

Kostnadseffektiv industriell produktion

För att sammanfatta beskrivningen av Nischer Properties verksamhet kan man konstatera att det är en kostnadsoptimerad organisation med fyra heltidsanställda, samt ett antal konsulter engagerade i de enskilda projekten. Man driver en kostnadseffektiv industriell produktion med hjälp av modulsystem och ett pålitligt nätverk av underleverantörer man lärt känna över tid. Utöver de bostäder man producerar för egen räkning bygger man även åt andra uppdragsgivare, idag byggs 23 bostäder åt HSB i Gävle. Med 360 bostäder som man avser byggstarta under Q3 och Q4 2020, samt 156 som ska byggstartas i början av 2021, kommer Nischer Properties i början av nästa år ha 500 bostäder i produktion. Man är då i paritet med andra större etablerade bostadsutvecklare, trots att man är ett relativt ungt företag. Genom att ta in externa investerare i de enskilda projekten kan man arbeta utan lån i

verksamheten förutom byggkreditiv, vilket naturligtvis sänker risken. Att bolaget har ett särskilt fokus på att producera hyresrätter och gärna arbetar med det statliga investeringsstödet sänker risken ytterligare.

Ny storägare i Rolf Lundström genom Provobis Invest

Vid utgången av 2019 hade Nischer Properties drygt 4000 aktieägare. En relativt ny storägare i bolaget är Rolf Lundström genom Provobis Invest, som även är huvudägare i investmentbolaget Svolder. Rolf Lundström är tidigare grundare till Cherryföretagen. Tommy Marklund, som är Nischer Properties styrelseordförande, samt David Aspehult, som grundade Nischer Properties 2015, äger vardera 23% i bolaget.

Aktieägarförteckning per den 30 december 2019

Aktieägare	Andel kapital och röster
David Aspehult, grundare	23%
Tommy Marklund, ordförande	23%
Rolf Lundström, Provobis Invest	20%
Sweagle AB	7%
Utterkobben AB	4%
Lars David Grönberg	3%
Avanza Pension	3%
Karl Jonas Olle Gullberg	3%
Peter Wilhelm Burman	3%
Övriga	12%

Källa: Nischer Properties

Färdiga koncept spar tid och pengar

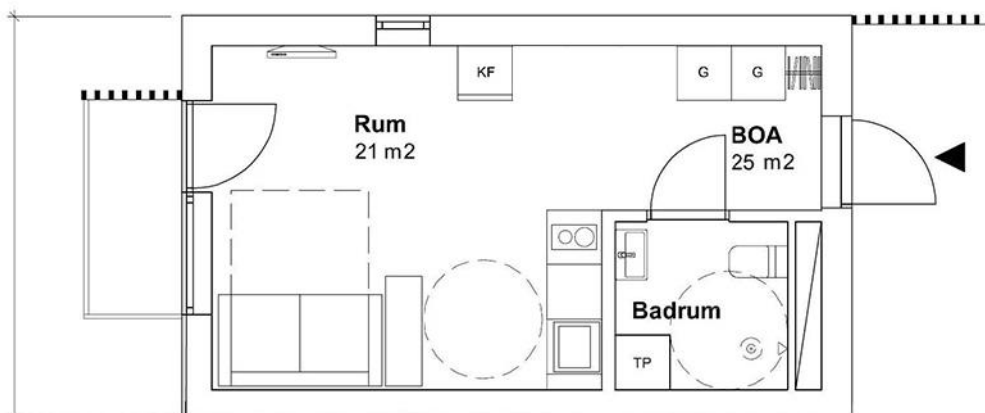
Nischer Properties utvecklar både hyresrätter och bostadsrätter. Detta främst i storstäder och universitetsstäder där efterfrågan på bolagets olika konceptlösningar är som störst. Bolaget arbetar med fem koncept som är framtagna för att passa de flesta under livets olika faser. De fem koncept bolaget utvecklat är:

- ”Start Living” som riktar mot unga som söker sitt första egna boende. Multifunktionell arkitektur gör det möjligt att bo på en mindre yta med bibehållen funktionalitet. Gemensamhetsytor främjar ny gemenskap. Minskad produktionskostnad då moduler byggs på fabriker i Baltikum och snabbt kan monteras.
- ”Competence Living” som riktar sig mot företag som kan lösa boende till sina anställda. Man erbjuder långa blockhyresavtal med flertalet lägenheter och service som möblering och städning. Levande bottenplan blir till ett andra vardagsrum med faciliteter som gym, hemmakontor, mötesplatser, café, mm.
- ”Family Living” är ett flexibelt boende som kan anpassas efter den föränderliga familjen. Ambitionen är en planlösning som är så flexibel att man kan bo kvar i samma boende även när familjen genomgår en förändring. Exempelvis väggar som enkelt kan sättas upp eller flyttas i takt med att behoven förändras. Dessutom erbjuds service som gym, lekplats, barnpassning, läxhjälp och städning.
- ”Grand Living” är ett kvalitetsboende för seniorer som vill ha guldkant på tillvaron, som är utvecklat tillsammans med arkitekten Thomas Sandell. Olika former av mötesplatser och gemensamhetsytor skapar förutsättningar för social samvaro, gemenskap och trygghet.
- ”Care Living” är ett särskilt boende för äldre som inte längre kan bo kvar hemma.

Att arbeta med färdiga koncept gör att man kan spara både tid och pengar som bostadsutvecklare, samtidigt som kommunerna får en trygg och beprövad process. Ett projekt kan ta 3 – 5 år och börjar då bolaget får en markanvisning från en kommun eller förvärvar mark från en privat ägare. Man bestämmer först hur slutprodukten ska se ut, dvs vilket av koncepten man ska arbeta efter. Därefter sätter man samman ett investeringserbjudande riktat till externa investerare för att ta in kapital till att driva det enskilda projektet.

Vanligtvis säljer man 10 - 30% av projektbolaget i detta steg, och slipper då arbeta med belåning förutom det byggkreditiv som tas upp vid byggstart. Sedan tas en detaljplan fram och när den blivit godkänd är det dags att söka bygglov. När man fått bygglov börjar försäljningsarbetet och man tar upp byggkreditiv inför byggstart.

Då man bygger med färdiga moduler från fabriker i Baltikum går byggprocessen snabbt. Man har färdiga moduler för såväl trapphus, som hiss och de enskilda lägenheterna. I t ex Karlstadprojektet tog det fem månader från byggstart till inflyttning. Nedanstående arkitekturritning visar hur några av lägenheterna i detta projekt såg ut.



Källa: Nischer Properties

Projektportföljen innehåller nu över 1 500 bostäder

Hittills färdigställda projekt

- *Kronoparken, Karlstad:* I januari 2020 var samtliga fyra hus på Serenadplatsen i Karlstad inflyttade. De 128 hyresrätterna som byggdes med statligt investeringsstöd och med en yta om 25 – 26 kvm vardera, uppfördes enligt konceptet Start Living, som bygger på välplanerade bostäder till en överkomlig hyra. Projektet är nu avyttrat för ca 100 mkr och genererade en vinst på ca 20 mkr. Då Nischer är ett ungt företag är detta projekt i Karlstad det första färdigställda och avyttrade projektet.

Pågående projekt

- *Kuttern, Gävle:* Nischer Properties har fått i uppdrag av HSB att producera 23 hyresrätter i Gävle nära tågstationen och centrum. Bostäderna som är storleken 1 – 2 ROK kommer att vara fördelade över två fastigheter. Projektvärdet är ca 30 mkr och inflytt beräknas ske i november 2020.
- *Tallbohovshöjden, Järfälla:* I Järfälla utanför Stockholm utvecklar Nischer Properties 153 lägenheter varav 12 LSS-boenden, i området Tallbohov, nära stadskärnan Jakobsberg. Det är mindre lägenheter på ett till tre rum och kök med en boyta på mellan 27 och 67 kvm, som utgörs av innovativa och flexibla moduler. Planerad försäljningsstart är satt till Q4 2020 och man kommer i detta projekt inte att söka statligt investeringsstöd. Den beräknade vinsten från detta projekt är 94 mkr.
- *Säve, Göteborg:* Bolaget planerar ca 150 bostäder i Gunnesby, ett naturskönt område 14 km från centrala Göteborg. Bostadsområdet kommer bestå av hyresrätter och småhus.
- *Tanken, Östersund:* Nischer Properties har fått markanvisning 5 km från Östersunds centrum av Östersunds kommun. Här planerar man att nyproducera 120 hyresrätter om ett till tre rum fördelat på fyra flerbostadshus med fyra till fem våningar. Byggstarten är planerad till Q3 2020 och den beräknade projektvinsten är 26 mkr.
- *Hörnett, Örnsköldsvik:* Bolaget har fått en marktilldelning längs Varvsbergets sluttning direkt ovanför Örnsköldsviksfjärden. Bostadsområdet Hörnett kommer att bestå av 240 hyreslägenheter på 1 – 3 ROK som är tänkta både för unga vuxna och små familjer. Här kommer man att ansöka om statligt

investeringsstöd. Byggstarten är planerad till Q3 2020 och den beräknade projektvinsten är 78 mkr.

Kommande projekt

- *Norra Folkparken, Haninge, Stockholm:* Nischer Properties har fått en markanvisning för att utveckla bostäder vid Norra Folkparken i Haninge. Detaljplanprocessen pågår och projektets omfattning bedöms ligga runt 200 – 300 bostäder.
- *Idenor, Hudiksvall:* Strax söder om Hudiksvall kommer 30 – 50 hus och radhus i ett eller flera plan att utvecklas. Området är attraktivt både för barnfamiljer och medelålders par.
- *Norra Söderby, Haninge:* I Haninge pågår diskussioner med kommunen om storlek och utformning av ett bostadsprojekt i Söderby. Området ligger två kilometer från Haninge Centrum.
- *Varvskajen, Örnsköldsvik:* Ett 60-tal seniorbostäder på 65 – 70 kvm kommer att byggas vid Varvskajen i Örnsköldsvik. Målgruppen är äldre som byter villan utanför stan mot en lättskött vardag och fin utsikt.
- *Murteglet, Knivsta, Stockholm:* Precis intill kommunhuset i Knivsta ska 140 bostadsrätter uppföras med en total yta på 6000 kvm. Detta i en byggnad som kommer att få mellan 8 – 14 våningar. Projektet är nu i detaljplanskede.

Nischer Properties projektportfölj:

Ort	Projektnamn	Antal bostäder
Gävle	Kuttern (HSB)	23 st
Göteborg		ca 150 st
Hudiksvall		ca 40 st
Karlstad	Färdigställda	128 st
Stockholm	Järfälla	153 st
Stockholm	Knivsta	ca 140 st
Stockholm	Haninge	ca 300 st
Örnsköldsvik	Hörnett	ca 200 - 300 st
Örnsköldsvik	Varvskajen	ca 80 st
Östersund	Tanken	ca 150 st

Totalt över 1500 bostäder varav 128 färdigställda

Källa: Nischer Properties

Det statliga investeringsstödet

Syftet med det statliga investeringsstödet är att det ska byggas fler hyresrätter och bostäder för studerande. Stöd får lämnas för att bygga hyresbostäder i områden med bostadsbrist samt studentbostäder. Stöd kan också lämnas om det i en kommun finns brist på en viss typ av bostäder och detta inte kan tillgodoses på ett annat sätt. Stödet begränsas så att bostadsutvecklare inte ska bli överkompenserade.

Sammanfattningsvis kan sägas att det är utformat för att möjliggöra en bra och rimlig vinst, samtidigt som man följer svensk byggstandard.

Anslaget ökar till 3 miljarder per år från 2021

År 2020 finns 2,1 mdkr i anslagna medel och från 2021 och framåt ökar anslaget till ca 3 mdkr per år. Regeringen har gett Boverket i uppdrag att fördela investeringsstödet i två potter, en för storstadsregionerna och en för övriga landet. Motiveringen är att fler hyresrätter behöver byggas där bostadsbristen är som störst och man vill se till att pengarna går dit där de bäst behövs. Fördelningen ska ske med 75% till storstadsregionerna och 25% till övriga landet. Nedanstående tabell redogör för stödnivåer i olika delar av landet. I Stockholm är stödet 7100 per kvm boyta och i regioner som definieras som Stockholmsnära, samt i Göteborg och Malmö är nivån 5800 kr per kvm boyta. Där Nischer Properties är verksamt är stödet typiskt ca 5000 kr per kvm, vilket i runda tal kan sägas motsvara 20% av bolagets produktionskostnader.

Sedan maj 2018 gäller följande maximala stödbelopp:

7100 kr per kvm boarea i Stockholmsregionen

5800 kr per kvm boarea i regionen Stockholmsnära kommuner, i Göteborgs- och Malmöregionerna, i regionen kommuner med hög och varaktig befolkningsökning, regionen övriga stora kommuner och studentbostäder utanför Stockholmsregionen

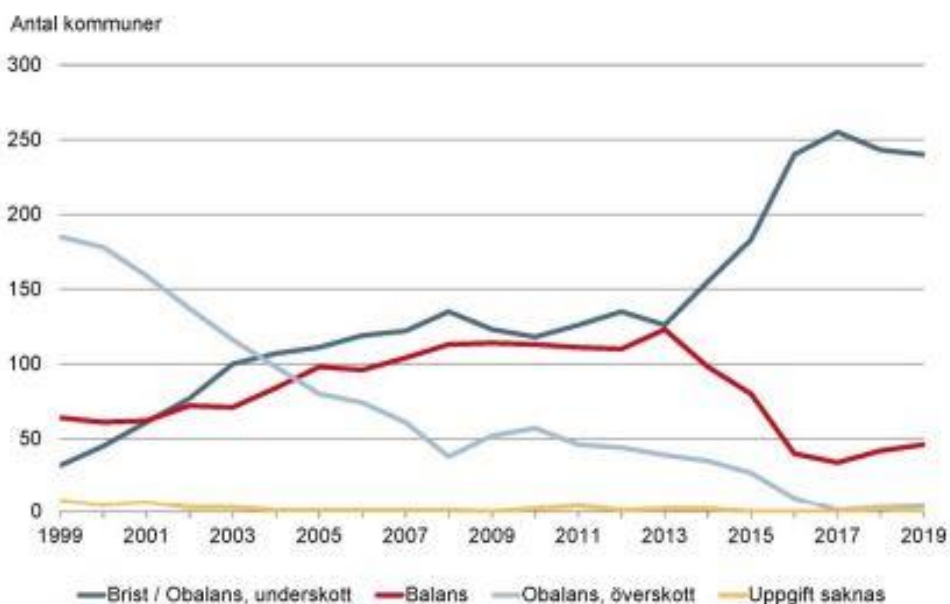
4800 kr per kvm boarea i övriga landet

Lägenheter med ytor upp till och med 35 kvm får högsta stödbeloppet i respektive region. Därutöver lämnas stöd med 50% av högsta stödbelopp för lägenhetsytor över 35 kvm och upp till och med 70 kvm boarea. För ytor över 70 kvm boarea lämnas inget stöd.

Källa: Boverket

Fortsatt underskott på bostäder i de flesta kommuner driver efterfrågan

Enligt Boverkets Bostadsmarknadsenkät 2019 är det underskott på bostäder i de flesta kommuner, vilket driver efterfrågan på de bostäder Nischer Properties bygger. Nedanstående diagram visar de svenska kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget som helhet under de senaste 20 åren. Historiskt sett ligger antalet kommuner som anger underskott fortfarande på höga nivåer, samtidigt som antalet som anger balans eller överskott ligger på låga nivåer, vilket tyder på att läget på bostadsmarknaden fortfarande är ansträngt. Dessutom visar undersökningen tydligt på att underskottet är störst på centralorterna i landet. Enligt Boverkets senaste prognos påbörjas 50 000 bostäder år 2020. Det är en hög nivå, men lägre än de 64 000 som Boverket bedömer behöver byggas varje år.



Källa: Boverkets Bostadsmarknadsenkät 1999 - 2019

Prognoser och värdering

Jämförande värdering

Den senaste tidens börsoro har satt spår i värderingen på de noterade bostadsutvecklarna som nu handlas till lägre värderingsmultiplar än i början av året. De fem noterade bolag vi har med i nedanstående sammanställning är Alm Equity, Besqab, Bonava (tidigare NCC Housing), JM, samt SSM Holding. Nyckeltalen som presenteras är P/E (börsvärde delat med resultat efter skatt), EV/EBIT (obelånat bolagsvärde delat med rörelseresultat), samt Kurs/EK (börsvärde delat med bokfört eget kapital). Alm Equity och SSM Holding saknar analytikerbevakning och för dem utelämnas vissa fält. I dagsläget värderas de noterade bostadsutvecklarna till ett P/E på drygt 10 och en EV/EBIT-multipel på ca 9. Vidare är sektorns värdering i relation till bokfört eget kapital är ca 1,5x.

Jämförande värdering, bostadsutvecklare

	Börsvärde, mkr	P/E	EV/EBIT	Kurs/EK
Alm Equity	3 004	--	--	1,9
Besqab	1 537	9,2	7,7	1,5
Bonava	4 204	7,8	11,5	1,4
JM	12 135	14,4	7,38	1,5
Magnolia Bostad	1 407	11,4	10,6	1,5
SSM Holding	463	--	--	1,2
Genomsnitt		10,7	9,3	1,5
Median		10,3	9,1	1,5

Källa: Bolagsrapporter, Thomson Reuters

Vårt basscenario ger en motiverad kurs på 4 kr per aktie

Våra prognoser för Nischer Properties framgår av följande uppställning. Vi antar här konservativt att Nischer Properties når en projektmarginal i den lägre delen av det spann på 15 – 20% man siktar på i sina projekt. I den tidigare jämförande värderingen såg vi att den genomsnittliga värderingen av de fem noterade bostadsutvecklarna i vår jämförelse var ett P/E-tal på 10,7. Med hänsyn till att Nischer Properties är ett bolag vars börsvärde är så pass mycket mindre, sätter vi en rabatt på 30% på detta, vilket skulle betyda ett motiverat P/E-tal på 7,5 i vårt basscenario. Applicerat på vårt vinstestimatum 0,54 kr per aktie för 2021, landar vi i ett motiverat värde på 4 kr per aktie på 12 månaders sikt i detta basscenario.

Resultatutfall 2017 - 2019 samt våra prognoser för 2020 - 2021:

MSEK	2017	2018	2019	2020P	2021P
Omsättning	1	1	17	50	150
Råvaror och externa kostnader	-19	-6	-17	-43	-128
Central administration och övrigt	-1	-5	-9	-10	-10
Rörelseresultat	-19	-11	-9	-3	13
Finansnetto	0	-2	0	0	0
Resultat före skatt	-19	-12	-10	-3	13
Skatt	0	0	-1	1	-3
Årets resultat	-19	-12	-11	-2	10
Resultat per aktie, kr	-1,04	-0,67	-0,59	-0,11	0,54

Källa: Nischer Properties (utfall) och Analysguiden (prognoser)

För att arbeta fram ett mer optimistiskt scenario (bull) för Nischer Properties aktiekurs applicerar vi samma P/E-tal som för övriga branschen på vår vinstprognos för 2021. Då landar vi i ett motiverat värde på ca 6 kr per aktie. Slutligen, för att ta fram ett mer pessimistiskt scenario (bear), tittar vi på bolagets egna kapital som vid utgången av 2019 var 20,3 mkr. Multiplicerat med den genomsnittliga Kurs/EK-multipeln 1,5 från tabellen över de noterade bostadsutvecklare landar vi här i ett värde på 1,7 kr per aktie i detta pessimistiska scenario.

Tre anledningar att investera i Nischer Properties

Stort behov av nya bostäder kvarstår

Behovet av de typer av bostäder Nischer Properties utvecklar är stort. Det råder bostadsbrist i nästan alla kommuner i Sverige och detta märks särskilt tydligt i storstadsregionerna. Under 2020 påbörjas 50 000 bostäder i landet enligt Boverkets senaste prognos. Det är en hög nivå, men betydligt färre än de 64 000 bostäder som Boverket bedömer behöver byggas årligen.

Statligt investeringsstöd och fokus på hyresrätter ger krockudde

Man känner sig förvissad om att nå sitt mål att utöka byggrättspportföljen till 2000 bostäder under innevarande år. Bolagets fokus på att producera hyresrätter, samt att använda det statliga investeringsstödet för att kunna bygga i områden som gynnas av lokal urbanisering sänker risken. Likaså Nischer Properties modell där man tar in externa investerare i de enskilda projekten för slippa använda belåning.

Betydande uppsida i aktien om Nischer Properties levererar på sina mål

Bolaget kommer i början av 2021 att ha ca 500 bostäder i produktion. Givet det ter sig dagens börsvärde på 42 mkr lågt, vilket betyder att om bolaget infriar sina mål finns det en betydande uppsida i aktien. Vi inleder bevakning av Nischer Properties med en riktkurs på 4 kr i vårt basscenario, vilket ger en betydande uppsida från dagens kurs.

Disclaimer

Aktiespararna, www.aktiespararna.se, publicerar analyser om bolag som sammanställts med hjälp av källor som bedömts tillförlitliga. Aktiespararna kan dock inte garantera informationens riktighet. Ingenting som skrivs i analysen ska betraktas som en rekommendation eller uppmaning att investera i något finansiellt instrument. Åsikter och slutsatser som uttrycks i analysen är avsedd endast för mottagaren.

Analysen är en så kallad Uppdragsanalys där det analyserade Bolaget tecknat ett avtal med Aktiespararna. Analyserna publiceras löpande under avtalsperioden och mot sedvanlig fast ersättning. Aktiespararna har i övrigt inget ekonomiskt intresse avseende det som är föremål för denna analys. Aktiespararna har rutiner för hantering av intressekonflikter, vilket säkerställer objektivitet och oberoende.

Innehållet får kopieras, reproduceras och distribueras. Aktiespararna kan dock inte hållas ansvariga för vare sig direkta eller indirekta skador som orsakats av beslut fattade på grundval av information i denna analys. Investeringar i finansiella instrument ger möjligheter till värdestegringar och vinster. Alla sådana investeringar är också förenade med risker. Riskerna varierar mellan olika typer av finansiella instrument och kombinationer av dessa. Historisk avkastning ska inte betraktas som en indikation för framtida avkastning.

Analytikern äger inte och får heller inte äga inte aktier i det analyserade bolaget.

Ansvarig analytiker: Thomas Nilsson