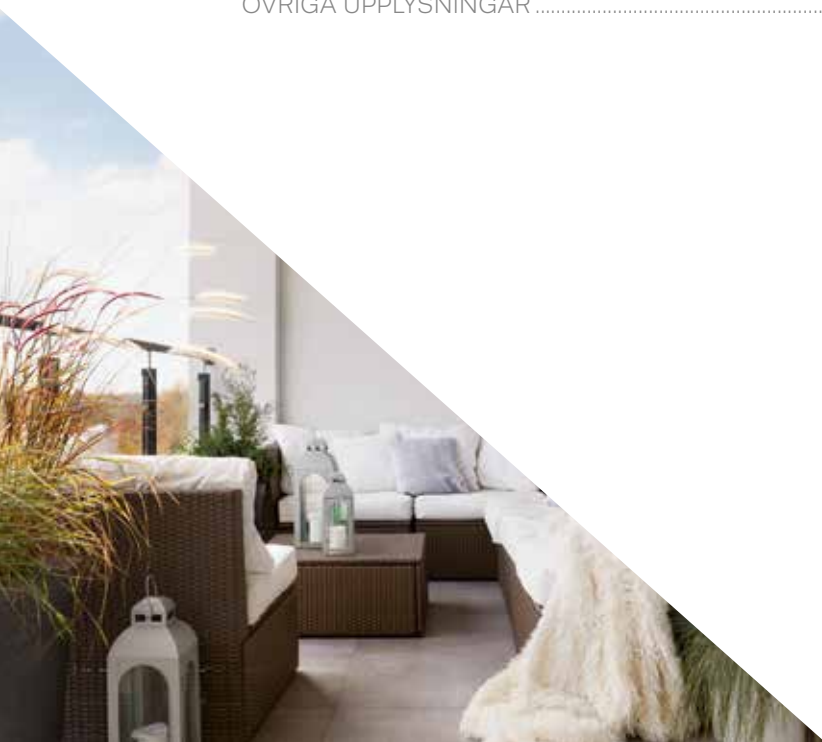


Nischer Properties AB (publ), Org.nr 556513-5869
ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING
1 januari - 31 december 2021



Innehåll

HIGHLIGHTS.....	3
VD-ORD	4
OM NISCHER	6
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	15
RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN.....	23
RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN.....	24
RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL.....	25
KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN	26
KONCERNENS TILLÄGGSUPPLYSNINGAR.....	27
RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET.....	61
BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET.....	62
RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL.....	64
KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET	65
MODERBOLAGETS TILLÄGGSUPPLYSNINGAR	66
UNDERSKRIFTER & REVISIONSBERÄTTELSE.....	74
ÖVRIGA UPPLYSNINGAR	78



KONCERNENS RESULTAT

2021

8,43 (13,17) MSEK
Nettoomsättning

-8,7 (-7,19) MSEK
Rörelseresultat före värdeförändring
(EBITDA)

84,57 (13,93) MSEK
Resultat efter skatt

4,21 (0,72) SEK
Resultat per aktie

9,38 (4,80) SEK
Eget kapital/per aktie



> **1 200**

bostäder i projektportföljen

CA **350**

bostäder i produktion

CA **300**

färdigställda bostäder
/sålda byggrätter

* Från och med tidpunkten för övergången till IFRS har bolaget valt att värdera sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde i enlighet med IAS 40 vilket fått en positiv resultat effekt. Värderingarnas verkliga värde är dock ej kassaflödespåverkande.

- Den 1 januari 2021 övergår Nischer Properties att redovisa enligt IFRS.
- Nischer öppnar ett nytt norrlandskontor i Ö-vik och anställer Carl Mähler som projektledare ansvarig för Nischers projekt i Norra Sverige medan Thomas Carlsson anställs som affärsutvecklare ansvarig för södra Sverige.
- Erik Berfenhag, koncernkreditchef på Collector, valdes in som ledamot i Styrelsen för Nischer Properties AB på stämman den 26 maj 2021.
- 4 februari 2022 registreras en nyemission vid bolagsverket och därmed tillträder Sterner Stenhus Bostad AB 10 600 000 aktier i Nischer. Nischer tillförs ca 107 MSEK.
- David Aspehult tar över som tf VD i Nischer Properties från och med den 17 februari 2022 och efterträder Robert Vangstad.



DAVID ASPEHULT tfVD

David, har många års erfarenhet av att starta och bygga bolag inom olika branscher. Han grundade Nischer Properties 2015 och har bland annat byggt upp Gull Adam, DAAS och ansvarat för lanseringen av Viaplay i Skandinavien. David har studerat juridik och ekonomi och började sin karriär som management trainee (Luma) på MTG.

VD HAR ORDET

Året började starkt

Året startade kraftfullt med en försäljning av våra byggrätter i Järfälla vilket resulterade i ett kapitaltillskott för Nischer. Det var också startskottet för vårt fokus på att bygga upp ett förvaltningsben bestående av hyresrätter som komplement till vår projektutvecklingsverksamhet. Med beviljade bygglov både i projektet i Östersund om 116 hyresrätter samt i projektet i Ö-vik om 228 lägenheter har bolaget en bra start på aktiviteten att utveckla fastigheter för egen förvaltning. Året har också präglats av övergången till redovisningsstandarden IFRS vilket inneburit att vi för första gången redovisat per kvartal och därmed ökat transparensen och inblicken i bolaget. Ett resultat av detta tror vi oss se i en ökning av antalet aktieägare från cirka 4 000 i början av året till cirka 4 300 i slutet av året.

IFRS innebär att vi tar upp våra hyresrättsbyggrätter, där vi har en markanvisning, till marknadsvärdet på byggrätten i vår balansräkning. Effekten syns både på balansräkning och på resultaträkningen i takt med att vi utvecklar dessa byggrätter samt färdigställer våra projekt. I dagsläget är den sammanlagda värderingen av projekten i Östersund och Ö-vik 134 miljoner vilket kommer att öka i takt med att projekten färdigställs. Enligt marknadsvärdering av Sefa värderas de två projekten som färdigställda till 478 miljoner. Det finns också tillgångar i form av byggrätter för bostadsrätter som enligt IFRS redovisas som noll kr. Dessa har dock ett värde som inte syns i balansräkningen.

Projektutveckling och framtagande av detaljplaner och bygglov

Vårt affärsområde Projektutveckling har haft ett intensivt år med Östersundsprojektet i full produktion samt teknisk projektering av mark och hus för projektet i Ö-vik. Arbetet med detaljplanen i Idenor, Hudiksvall, har resulterat i en lagakraftvunnen detaljplan, vilket innebär bygglov under 2022. I Luleå lämnade Nischer in bygglovet före årsskiftet samt ansökan om statligt investeringsstöd, vi hann lämna in ansökan innan den togs bort efter årsskiftet. Nu återstår att få investeringsstödet beviljat från Länsstyrelsen. I vårt projekt i Säve har vi påbörjat arbetet med att ta fram en detaljplan. Som ett första steg genomför vi en naturvärdesinventering samt en arkeologisk undersökning.

PÅGÅENDE PROJEKT MED BYGGLOV

Tanken 1 – Östersund: 116 hyresrätter – Projektet är i full produktion. Tre källarvåningar är redan monterade och klara och den fjärde har färdigställs under februari månad. Samtliga moduler på hus 1 är monterade och färdigställande av det invändiga och utvändiga pågår för fullt. Andra huset är färdigmonterat under månaden. Produktionen av moduler till hus nummer 3 är i full gång i vår fabrik Mtree i Lettland. Målsättningen är fortfarande inflyttning till sommaren 2022 i första två husen och de övriga två under slutet av året. Marknadsföringen av projektet har kommit i gång och vi har en mycket lång kö redan som gott och väl täcker inflyttning för de första två husen till sommaren.

Hörnett – Örnsköldsvik: 228 hyresrätter – Den tekniska projekteringen av både hus och mark är klar vilket innebär att vi planerar för produktionsstart så snart vi fått startbesked och tillträtt marken. Kommunen genomför nu en fastighetsreglering som innebär att Nischer tillträder marken för ett hus i taget. Därmed kan vi färdigställa ett hus i taget och fylla upp med hyresgäster. Det gör att vi kan få ut det statliga investeringsstödet per hus samt att vi börjar generera kassaflöde snabbare så fort ett hus är färdigt och uthyrt. Varje hus kommer att innehålla 76 lägenheter och i det andra eller tredje huset kommer vi även att bygga 6+1 LSS lägenheter som kommunen avser blockhyra.

Statliga investeringsstödet och konsekvenserna för Nischer

Det statliga investeringsstödet har varit värdefullt för många av de orter där Nischer verkar idag. Utan stödet är det tveksamt om det byggts något överhuvudtaget på vissa platser eftersom hyresnivåerna är för låga för att bära de kostnader som är förknippade med vanlig nyproduktion. Centrala A-lägen går det oftast att bygga hyresrätter om orten har en tillräckligt stor efterfrågan på bostäder oavsett om det statliga investeringsstödet finns eller inte. För Nischers del så har stödet varit värdefullt för redan genomförda projekt samt för de två projekt som vi har produktion och planerad produktion. För kommande projekt så spelar stödet mindre stor roll då projekten hinner anpassa sig för de nya förutsättningarna. Som bostadsutvecklare arbetar vi med långa processer som ofta sträcker sig över 5–6 år från första kontakt till inflyttning vilket innebär att förutsägbarhet är viktigare än tillfälliga stöd som snabbt kan ryckas undan. Kortsiktighet och snabba kast är inte till fördel för en bostadsutvecklare.

Nischer stärker organisationen

Under året har Nischer stärkt upp organisationen på flera områden. Under första kvartalet rekryterades Carl Mähler som projektledare och regionansvarig för vår produktionsverksamhet i Södra & Norra Norrland. Carl är själv bosatt i Örnsköldsvik och hanterar just nu projekten i Östersund och Ö-vik. Senare på stämman den 26 maj valdes Erik Berfenhag in som ledamot i Styrelsen vilket tillförde värdefull kompetens inom finansiering och bolagsstyrning. Under fjärde kvartalet rekryterades Thomas Carlsson som affärsutvecklare/ackvisitör med fokus på södra Sverige. Thomas har med sin bakgrund som mäklare bevisad erfarenhet av att stänga affärer och kommer bli ett viktigt tillskott för att få in fler byggrätter i vår byggrättsportfölj. Thomas började på Nischer den 1 februari.

Händelser under fjärde kvartalet

Fjärde kvartalet blev händelserikt för Nischer med två värdefulla aktiviteter som ytterligare förstärker genomförandet av den strategi som bolaget satt. Inom ramen för vår projektutvecklingsverksamhet så fattades beslut den 4 oktober att bolaget tilldelas en markanvisning om cirka 100 bostäder i centrala Avesta där busstorget ligger idag. Ett värdefullt tillskott av byggrätter till vår portfölj. Det andra som skedde inom affärsområde projektutveckling är att detaljplanen för vårt småhusprojekt i Idenor, Hudiksvall, vann laga kraft. Det innebär att vi kan påbörja arbetet med att analysera marknaden, definiera produkten samt att ta fram ett bygglov.

Den andra aktiviteten påverkar mest vårt affärsområde förvaltning. I december fattar styrelsen i Nischer beslutet att genomföra en riktad nyemission mot Sterner Stenhus Bostad AB och nuvarande huvudägare David Aspehult samtidigt. Detta sker samtidigt som en av Nischers huvudägare, ordförande Tommy Marklund, säljer cirka 15% av sina aktier till Sterner Stenhus Bostad AB. Denna affär innebär att Nischer får en ny huvudägare. En huvudägare med stark balansräkning och mycket bra erfarenhet av fastighetstransaktioner. I samband med denna affär så tillförs bolaget cirka 107 miljoner i emissionslikvid. Detta skapar goda möjligheter för Nischer att påskynda arbetet med att bygga upp sitt eget fastighetsbestånd av hyresrätter genom förvärv som komplement till nuvarande projektutveckling.

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till 109,95 Mkr (19,40). Vi har under året sålt aktier i projektbolaget Nischer Luleå 1 AB. Soliditeten uppgick till 56 % vilket är en ökning jämfört med 54 % per 31 december 2020.

Ökat fokus på att bygga fastighetsbestånd

Nischer Properties hade vid årets slut 2021 fortfarande inga lån i koncernen förutom byggkreditiv. Tack vare nya huvudägare med ekonomiska muskler innebär det att bolaget får bättre finansieringslösningar till kommande projekt. Detta gäller både för egen projektutveckling samt vid förvärv av kassaflödesfastigheter. Detta innebär att vi till 2022 kommer få se ett ökat fokus på förvärv av befintliga hyresfastigheter på de orter vi har projekt idag. Målsättningen för 2022 är ett stabilt kassaflöde och en bra förvaltningsportfölj.

David Aspehult,
tfVD Nischer Properties AB (publ)

OM NISCHER PROPERTIES

Nischer Properties är ett fastighetsutvecklingsbolag som med nytänkande konceptutveckling erbjuder marknaden fler och bättre bostäder. Fokus ligger på svenska stor- och universitetsstäder.

Väl genomtänkta lösningar baserade på människors faktiska behov banar väg för en smidig process, ett stabilt resultat och bostäder där människor trivs, umgås och utvecklas.



VÄGEN HIT



2014

Nischer AB får nya ägare som riktar om verksamheten mot Fastighetsutveckling.



2015

Nischer Properties AB noteras på Nordic Growth Market.



2016-2017

5 starka koncept växer fram och projektportföljen växer.



2018

Bolagets projektportfölj uppgår nu till över 1000 bostäder.



2019

Bolaget förvärvar Nyhem och utökar på så sätt både projekt- och produktportföljen.



2020

Nischer förvärvar 20% i Ostby Sia, en Lettisk modul tillverkare/husleverantör.

ORGANISATION

Organisationen bygger på nära partnerskap med engagerade entreprenörer och externa konsulter som brinner för att utveckla och förverkliga bolagets koncept. På så sätt har vi tillgång till drivna medarbetare med rätt expertis vid rätt tidpunkt, men behåller en smidig och flexibel organisation med låga fasta kostnader.

Bostäder som passar nästan alla

Vi människor är mer lika än vi tror. I alla fall har vi ungefär samma behov och önskemål på vår bostad som andra i samma skede i livet.

Som bostadsutvecklare kan både tid och pengar sparas på att utveckla koncept med dessa gemensamma behov i åtanke.

Vi slipper uppfinna hjulet på nytt var gång, kommuner får en beprövad och trygg process samtidigt som de individer som flyttar in i bostäderna får ett funktionellt och prisvärt boende.



5 KONCEPT FÖR LIVETS OLIKA FASER



START LIVING

Bostäder riktade mot unga som söker sitt första egna boende.



COMPETENCE LIVING

Ett koncept som riktar sig mot företag som därmed kan lösa boende till sina anställda.



FAMILY LIVING

Ett flexibelt boende som kan anpassas efter den föränderliga familjen.



GRAND LIVING

Ett kvalitetsboende för seniorer som uppmuntrar till fungerande flyttkedjor och minskad bostadsbrist.



CARE LIVING

Ett boende med hemmakänsla för äldre som inte längre kan bo kvar hemma.

Nu bygger vi snabbare, billigare och bättre.



m^{TREE} (tidigare Ostby) har producerat hus till den nordiska marknaden sedan 2006.



Nischer Properties är sedan 2020 delägare i den Lettiska Modultillverkaren/husleverantören **m^{TREE}**.

Att använda standardiserade moduler för såväl trapphus och bostäder, som utvecklas på fabrik och levereras klara för en smidig montering på plats, har många fördelar. Förutom att produktionspriset och byggtiden minskas så förenklas även planering och projektering. Målet är att bygga både snabbare, billigare och bättre.

SPARAR TID & PENGAR

Standardiseringen möjliggör en förenklad och mycket kostnadseffektiv tillverkningsprocess på löpande band i fabrik, där skalfördelar snabbt kan hämtas hem i materialinköp, logistik och minskat spill.

Samtidigt som modultillverkningen pågår förbereds mark och grundläggning. Väl på byggarbetsplatsen kan modulerna ställas på plats och förankras på några timmar. Detta gör att produktionstiden minskar med mer än hälften jämfört med ett traditionellt bygge i betong.



DAG 1:



DAG 2:

Andra våningen på plats

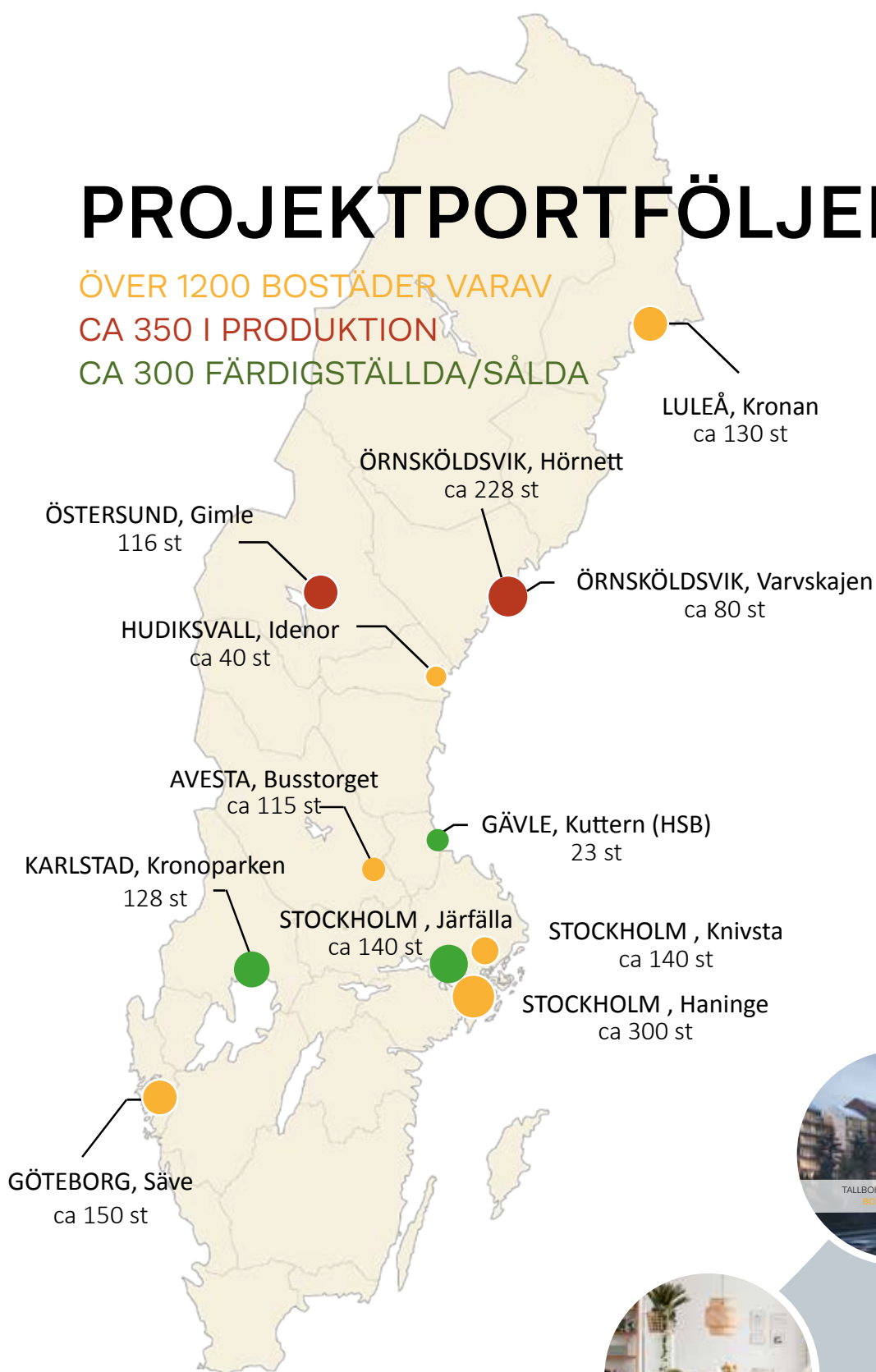


DAG 7:

Fjärde och sista våningen på plats

PROJEKTPORTFÖLJEN

ÖVER 1200 BOSTÄDER VARAV
CA 350 I PRODUKTION
CA 300 FÄRDIGSTÄLLDA/SÅLDA



AVESTA, BUSSTORGET

Avesta kommun har valt att gå vidare med Nischer Properties förslag till utveckling av ca 115 lägenheter på Busstorget i centrala Avesta. Projektet är en del av kommunens plan på att förtäta centrum, skapa mer liv och rörelse och därmed gynna centrumhandeln.

Vi ser stor potential i Avesta med eller utan Googles etablering på orten. Detta är vårt första projekt i Dalarna och vi ser fram emot att få till flera så att vi kan fortsätta att bygga upp vårt bostadsbestånd i regionen" förklarar Robert Vangstad, tidigare VD på Nischer Properties.



NÅGRA AV VÅRA PÅGÅENDE PROJEKT



HÖRNETT, ÖRNSKÖLD SVIK

Nischer Properties har fått en marktilldelning längs Varvsbergets sluttning direkt ovanför Örnköldsviksfjärden. Lagakraftvunnen detaljplan finns. Bygglövsprojekteringen påbörjades hösten 2019 och bygglov lämnades in under våren 2020. De ca. 228 lägenheterna, som fördelas på ett flertal flerbostadshus om fem våningar vardera, kommer att bestå av ett till tre rum och kök och får förutom vacker utsikt även nära till all tänkbar service och rekreation.



GIMLE, ÖSTERSUND

Produktionen av kvarter Gimle, på Frösön i Östersund, är nu i full gång och målet är att inflyttningen ska inledas sommaren 2022. Projektet innebär nyproduktion av ca 116 kvadratsmarta hyresrätter om ett till tre rum fördelat på fyra flerbostadshus med fyra till fem våningar.

Gimle finner du i anslutning till Valla centrum på Frösön. I Valla centrum finns matvarubutik, skola och förskola och bra bussförbindelser. Till Östersunds centrum är det mindre än fem kilometer.

MURTEGLET, KNIVSTA

I centrala Knivsta planeras ett nytt landmärke med ca 140 bostadsrätter att uppföras.

Projektet som är ritat av Thomas Sandell har en välkomnande lobby med anslutande sällskapsrum vid entrén och omges i bottenplan av lokaler som främjar handel, liv och rörelse. Byggnaden som har en total BOA (boarea) på ca 6000 kvm får mellan 8 till 14 våningar.



SÄVE, GÖTEBORG

Nischer planerar att uppföra cirka 150 bostäder i Gunnesby, ett naturskönt område 14 km från centrala Göteborg. Bostadsområdet, som kommer att bestå av både småhus och hyresrätter, blir en familjevänlig idyll med naturen utanför knuten och storstan inom bekvämt räckhåll.



HAMNEN, ÖRNSKÖLD SVIK

Hamnen i Övik kommer inom kort att få en ny profil. 60 bostäder om ca 65–70 kvadratmeter utvecklas för seniorer som vill byta villan utanför stan mot en lättskött vardag med guldkant och oslagbar utsikt.

Generösa och uppvärmda gemensamhetsytor gör utevistelsen behaglig även när snön ligger djup utanför. Här finns möjlighet att odla grönsaker, spela boule eller ta en promenad och insupa rymden av hav som möter himmel.

NORRA FOLKPARKEN, HANINGE

Nischer Properties har erhållit ytterligare en markanvisning för att utveckla bostäder i Haninge. Deltaljplaneprocessen pågår och projektets omfattning kommer att klargöras under processen.



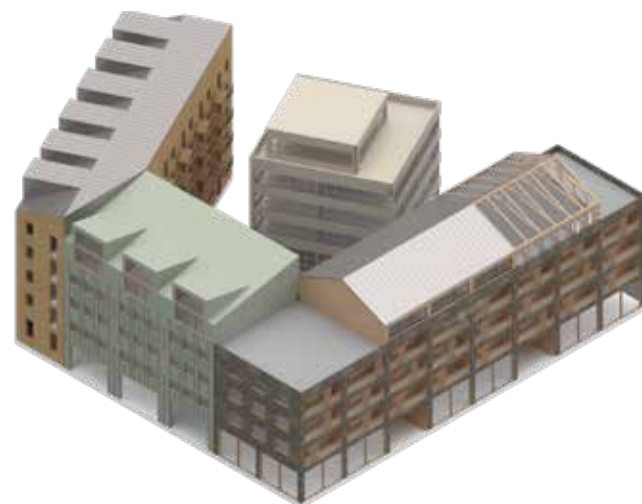
IDENOR, HUDIKSVALL

I Idenor, strax söder om Hudiksvall, planeras ungefär 30–50 hus och/eller radhus i ett eller flera plan att utvecklas. Det naturnära läget med närhet till havet, grönområden, förskola och skola, men även golfbana, padel-tennis och andra aktiviteter, gör området attraktivt för både aktiva barnfamiljer och medelålders par.



KRONAN, LULEÅ

Centrala bostäder till plånboksvänliga priser lockar både studenter och familjer till Luleås nya, gröna hjärta – Kronan. Här mitt i Luleås nya stadsdelscentrum utvecklas runt 100 bostäder för Luleåbor som inte vill välja mellan stad och natur eller kompromissa med boendekvalitén. Kvadratsmarta bostäder om 1–4 rum, en grönskande innergård för lugn och samvaro samt den nya stadsdelens liv och rörelse runt knuten utgör en svårslagen kombination.



TALLBOHOV, JÄRFÄLLA

I Järfälla strax utanför Stockholm har Nischer Properties sålt ett utvecklingsprojekt om ca 140 lägenheter i området Tallbohov till William Nagy AB. Lägenheterna, som utgörs av innovativa och flexibla moduler får 1 till 3 RoK och en storlek som varierar om mellan 27 – 67 kvadratmeter.

Att trivas där du bor handlar både om husen i sig och om de sociala hållbarhetsaspekterna i stadsplaneringen. Såväl den flexibla planlösningen, de tilltalande fasaderna, de inkluderande innergårdarna och de levande bottenvåningarna utformas därför med de boendes trivsel i åtanke.



HSB KUTTERN, GÄVLE

Nischer Properties har på uppdrag av HSB producerat 23 yteffektiva hyresrätter i Gävle. Med ett strategiskt läge väldigt nära tågstationen och centrum är detta ett välkommet tillskott av mindre hyresrätter i centrala Gävle.

Bostäderna som fördelas på två huskroppar har genomtänkt planlösning och baseras på Nyhems byggsystem i storleken ett och två rum och kök.



FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE



ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Nischers affärsidé är att köpa, sälja, utveckla och förvalta bostadsfastigheter i Sverige. Intäkter skapas genom fastigheternas värdeökning vid försäljning samt driftsnetto vid förvaltning. Nischer Properties AB har sitt säte i Stockholm. Vi kommer fortsätta fokusera på fastighetsutveckling av bostäder i stor- och tillväxtregioner samt stärka upp vår förvaltning.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Nischer Properties AB hade den 31 december 2021 4 309 ägare med varierande innehav. De tio största ägarna innehar tillsammans ca 74% av aktierna samt 74% av rösterna.

Namn	ANTAL AK B	Kapital %	Röster %
INVESTMENT WEPS I TJÖRN AB	3 777 604	18,85%	18,85%
DAMC AB	3 108 242	15,51%	15,51%
PROVOBIS INVEST AB	1 821 509	9,09%	9,09%
STRATEGIQ CAPITAL AB	1 560 989	7,79%	7,79%
ASPEHULT, DAVID	1 092 906	5,45%	5,45%
NORDNET PENSIONS FÖRSÄKRING AB	929 235	4,64%	4,64%
FÖRSÄKRINGSAKTIEBOLAGET, AVANZA PENSION	733 472	3,66%	3,66%
UTTERKOBLEN AB	721 046	3,60%	3,60%
GULLBERG, KARL JONAS OLLE	696 020	3,47%	3,47%
YE, PEI-QUAN	354 615	1,80%	1,80%
Summa	14 795 638	73,84%	73,84%
Övriga	5 240 964	26,16%	26,16%

KONCERNEN

	2021	2020	2019*	2018*	2017*	2016*
Nettoomsättning, kSEK	8 430	13 166	16 731	681	-	1 000
Resultat efter finansiella poster	109 954	19 403	-9 568	-12 193	-7 215	-12 526
Balansomslutning	333 079	177 292	180 803	53 058	13 879	25 125
Soliditet (%)	56	54	38	12	87	77
Antal anställda	6	5	5	2	2	2

MODERBOLAGET

	2021	2020	2019*	2018*	2017*	2016*
Nettoomsättning, kSEK	3 508	1 864	-	-	-	1 000
Resultat efter finansiella poster	-3 568	2 639	-1 261	-10 467	-18 976	-20 032
Balansomslutning	97 103	42 410	41 161	13 110	66 330	74 276
Soliditet (%)	5	20	3	19	19	22
Antal anställda	6	5	5	2	2	1

* siffrorna är upprättade enligt K3 och inte omräknade enligt IFRS

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSPERIODEN

- Den 1 januari övergår Nischer Properties att redovisa enligt IFRS.
- Den 29 januari är samtliga villkor uppfyllda för försäljningen av de 153 byggrätterna i Järfälla. Det innebär att bolaget fullföljer försäljningen för 69 miljoner efter en mindre justering av bygglovets innan det blev beviljat.
- I februari säkras Nischer finansiering till projektet i Östersund om 120 hyresrätter genom Kameo och ytterligare finansiellt institut. Därmed går projekteringen in i produktionsfasen.
- Bolaget påbörjar ett icke-publikt erbjudande att sälja cirka 26% av aktierna i projektbolaget Nischer Luleå 1 AB, försäljningen omfattar enbart hyresrättsdelen.
- Den 28 februari börjar Carl Mähler som projektledare baserad i Örnsköldsvik ansvarig för Nischers projekt i Norra Sverige.
- Nischer håller en digital kapitalmarknadspresentation hos aktiespararna den 17 mars och informerar marknaden om konsekvenserna av övergången till IFRS.
- Nischer meddelar försäljning av ca 31,4 % av aktierna till privata investerare i hyresdelen av projektbolaget Nischer Luleå 1 AB. Försäljningen har totalt genererat ca 8,3 Msek. Efterfrågan var mycket stor vilket gjorde att erbjudandet övertecknades med drygt 1 miljon kronor.
- Den 17 maj håller Nischer en digital kapitalmarknadsträff hos aktiespararna för att bland annat förtydliga innehållet i första kvartalsrapporten enligt IFRS samt status på pågående projekt.
- Nischer håller årsstämma den 26 maj och Erik Berfenhag, koncernkreditchef på Collector, väljs då in som ledamot i Styrelsen för Nischer Properties AB.
- Den 15 juni inleder Carlsquare Equity Reserach sin bevakning av Nischer Properties.
- Produktionen av samtliga moduler för första huset i Östersund är klar samt markarbete för de första två husen färdigställs.
- Den 20 september meddelar bolaget att man öppnar ett nytt norrlandskontor i Ö-vik där Projektledare och kontorsansvarig – Carl Mähler – bor och verkar.
- Nischer påbörjar den 22 september rekrytering av affärsutvecklare/ackvisitör av byggrätter till södra Sverige och meddelar samtidigt planerna på att sätta upp ett kontor i södra Sverige.
- Nischer erhåller beslut den 4 oktober om att tilldelas markanvisning för cirka 100 bostäder i centrala Avesta.
- Den 10 november meddelar Nischer att detaljplanen för 27 fristående hus i Idenor, Hudiksvall vinner laga kraft och Nischer planerar för att påbörja bygglov i början av 2022.
- Den 30 november håller Nischer en kapitalmarknadsträff hos aktiespararna.
- Styrelsen i Nischer föreslår en riktad emission mot Sterner Stenhus den 7 december vilket skulle innebära att bolaget får ny huvudägare med cirka 41% av aktierna.
- Den 14 december kallar Nischer till extra bolagsstämma för att besluta om riktad emission till Sterner Stenhus.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSPERIODEN

- 4 februari registreras en nyemission vid bolagsverket och därmed tillträder Sterner Stenhus Bostad AB 10 600 000 aktier i Nischer. Nischer tillförs ca 107 MSEK.
- Thomas Carlsson tillträder 4 februari som affärsutvecklare/ackvisitör och blir ansvarig för markförvärv i södra Sverige.
- David Aspehult tar över som tf VD i Nischer Properties från och med den 17 februari 2022 och efterträder Robert Vangstad.
- Nischer Properties har den 11 mars förvärvat tre fastigheter till en köpeskilling baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 29 250 000 kronor. Köpet har skett genom förvärv av aktierna i det fastighetsägande bolaget. Förvärvet klassificeras som ett tillgångsförvärv.
- Kriget i Ukraina som blossade upp i februari 2022 har inte påverka Nischers verksamhet överhuvudtaget, om konflikten skulle visa sig bli utdragen så kan det komma att påverka råvarupriser och tillgång på exempelvis betong vilket kan fördyra och försena byggprojekten. Detta är dock inte huvudscenariot då all byggnation av Nischer görs i huvudsak av trä som avverkas i Lettland och har därför en begränsad exponering av priser på andra råvaror och leverantörskedjor.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING SAMT VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

FRAMTIDA UTVECKLING

Nischer Properties fortsätter fokusera på fastighetsutveckling av bostäder i orter med tydlig tillväxt samt i stor- och universitetsstäder. Fokus kommer framöver att ligga på produktion av planerade projekt.

Nischer växer sig allt starkare och för att på ett tydligare sätt åskådliggöra de värden och tillgångar som byggts upp i bolaget har styrelsen beslutat att vi går från K3 till IFRS (International Financial Reporting Standards) som redovisningsstandard. Det innebär att vi från 1 januari 2021 rapporterar de värden som finns i bolaget på samma sätt som en majoritet i branschen gör. Det innebär bland annat att vi tar upp marknadsvärdet för de byggrätter vi avser behålla själva i förvaltning. Detta med hänsyn tagen till var i detaljplaneprocessen projekten befinner sig. Marknadsvärdet på byggrätterna i projektportföljen värderas av externt oberoende värderingsinstitut.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Årsredovisningen innehåller framåtriktade uttalanden som kan påverkas av framtida händelser, risker och osäkerhetsfaktorer. Nischer Properties verkliga resultat kan på grund av många faktorer skilja sig 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 önskvärdt sätt. Skulle någon av de ovan beskrivna riskerna realiseras skulle det ha en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

FINANSIERINGSRISK

Det finns 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.

LIKVIDITETSRIK

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 löpande utgifter.

EVENTUALFÖRPLIKTELSER

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. Projektet i Knivsta innefattar bygglovsrisk vilket innebär att Nischer är bundna till återköp av sålda aktier till anskaffningsvärde om projektet ej genomförs.

ICKE-FINANSIELLA UPPLYSNINGAR

HÅLLBARHETSUPPLYSNINGAR

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



Mål 13 – Bekämpa Klimatförändringarna

Vi väljer att uppföra våra bostäder med trästommar vilket radikalt minskar utsläppen av koldioxid. Trä har nämligen förmågan att lagra koldioxid. Ett fyravåningshus i trä kan lagra hela 150 ton koldioxid. Hos Nischer bor hyresgäster i en bostad med ett nettoutsläpp som är mer än 90% lägre än i ett betonghus. Trä är dessutom ett både förnybart och resurseffektivt material, som möjliggör snabbare byggprocesser, minskade transporter och lämpar sig väl för prefabricering vilket i sin tur ger mindre spill och mer återvinning i byggprocessen.

Mål 7 – Hållbar energi för alla

I takt med att kraven på minskad energianvändning och medvetenheten om dess effekter ökar blir det allt viktigare att fundera över hur vi producerar och konsumerar energi. För oss som fastighetsbolag kan vi trimma produktionsprocessen, men den stora energibesparingen gör vi genom att producera energinåla hem. Vi bygger därför hus som har väsentligt lägre energiförbrukning än vad svensk lagstiftning kräver, så kallade lågenergihus. Vi har dock högre ambitioner än så. Tack vare tjocka väggar och bjälklag, smarta produktval samt återanvändning av inomhusluft och bergvärme tar vi sikte på att halvera dessa nybyggnadskrav.

Mål 11 – Hållbara städer och samhällen

Det pratas ofta om smarta, cirkulära städer som grunden för ett hållbart samhälle, men många glömmer vem vi bygger för. Vi vill inte bara bygga bostäder för de med tjock plånbok och det innebär att vi måste bygga så att hyrorna kan ligga på en nivå som de flesta har råd med. Genom en kostnadseffektiv produktion och smarta produktval kan vi minska våra byggkostnader med ca 20% jämfört mot riksgenomsnittet. Och när vi bygger med investeringsstöd fastställs en låg normhyra för lång tid framöver även i orter med bostadsbrist.

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV FÖRLUST (SEK)

Till årsstämmans förfogande står följande ansamlad förlust

Balanserat resultat	- 3 462 686
Årets resultat	- 3 568 187
	- 7 030 873

Styrelsen föreslår att:

i ny räkning balanseras	- 7 030 873
-------------------------	-------------

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH STÄLLNING



Koncernen

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT

kSEK	Not	2021	2020
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	5, 6	8 430	13 166
Produktions- och driftkostnader	11	-11 957	-11 564
Bruttoresultat		- 3 527	1 602
Övriga rörelseintäkter	10	3	-
Övriga rörelsekostnader	12	-341	-4 108
Central administration	7, 9, 13	-5 637	-4 942
Andel i intresseföretagets resultat		797	255
Rörelseresultat före värdeförändring		-8 705	-7 193
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserat		124 133	26 590
Rörelseresultat		115 428	19 397
Finansiella intäkter		53	30
Finansiella kostnader		-5 527	-24
Finansiella poster - netto	14	-5 474	6
Resultat före skatt		109 954	19 403
Inkomstskatt	15	-25 386	-5476
Årets resultat		84 568	13 927
I koncernen återfinns inga poster som redovisas i övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat.			
Årets resultat/totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets ägare		84 394	14 330
Innehav utan bestämmande inflytande		174	-402
Resultat per aktie hänförligt till moderföretagets aktieägare			
före utspädning (kr)		4,21	0,72
efter utspädning (kr)		4,21	0,72
Vägt genomsnittligt antal aktier vid rapportperiodens utgång		20 036 602	20 036 602

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN

kSEK	Not	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01
TILLGÅNGAR				
Materiella anläggningstillgångar		-	-	-
Förvaltningsfastigheter	18	314 922	113 496	57 535
Nyttjanderättstillgångar	8	2 554	1 135	1 698
Andelar i intresseföretag	17, 32	2 393	3 736	2 513
Övriga finansiella anläggningstillgångar	20	-	2 255	1 000
Uppskjuten skattefordran	28	185	2	-
Summa anläggningstillgångar		320 054	120 624	62 746
Exploateringsfastigheter	19	-	52 990	73 465
Avtalstillgångar		-	-	15 306
Kundfordringar	22	1 448	1 038	132
Övriga kortfristiga fordringar	23	1 492	468	14 196
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	1 736	1 113	6 175
Likvida medel	25	8 349	1 059	8 783
Summa omsättningstillgångar		13 025	56 668	118 057
SUMMA TILLGÅNGAR	21	333 079	177 292	180 803
EGET KAPITAL				
	26			
Aktiekapital		550	550	500
Övrigt tillskjutet kapital		29 909	29 909	25 606
Balanserad vinst inklusive årets resultat		156 144	65 485	39 618
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		186 603	95 944	65 724
Innehav utan bestämmande inflytande		1 280	134	2 162
Summa eget kapital		187 883	96 078	67 886
SKULDER				
	21			
Långfristiga räntebärande skulder	27, 35	76 197	-	-
Leasingskuld	8, 35	663	531	1 078
Övriga långfristiga skulder	29	-	-	568
Uppskjuten skatteskuld	28	42 840	17 269	11 792
Summa långfristiga skulder		119 700	17 800	13 438
Kortfristiga räntebärande skulder	27	-	-	73 000
Leasingskuld	8, 35	2 212	566	572
Leverantörsskulder		15 841	54 766	13 672
Övriga kortfristiga skulder	30	6 444	6 998	9 186
Skatteskulder		174	152	1 251
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	825	932	1 798
Summa kortfristiga skulder		25 496	63 414	99 479
Summa skulder		145 196	81 214	112 917
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		333 079	177 292	180 803

Noterna på sidorna 27-60 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

BELOPP i kSEK	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital per 2020-01-01		500	25 606	39 618	65 724	2 162	67 886
Årets resultat och tillika totalresultat		-	-	14 330	14 330	-402	13 928
Transaktioner med aktieägare							
Nyemission		50	4 303	-	4 353	-	4 353
Emissionskostnader		-	-	-	-	-	-
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande		-	-	11 537	11 537	-1 626	9 911
Utgående eget kapital per 2020-12-31		550	29 909	65 485	95 944	134	96 078
Ingående eget kapital per 2021-01-01		550	29 909	65 485	95 944	134	96 078
Årets resultat och tillika totalresultat		-	-	84 394	84 394	174	84 568
Transaktioner med aktieägare							
Nyemission		-	-	-	-	-	-
Emissionskostnader		-	-	-	-	-	-
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande		-	-	6 265	6 265	972	7 237
Utgående eget kapital per 2021-12-31		550	29 909	156 144	186 603	1 280	187 883

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

kSEK		2021	2020
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
	Rörelseresultat före värdeförändring	- 8 705	-7 193
	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	36	2 282
	Betald inkomstskatt	-152	-
	Erhållen ränta	53	73
	Betald ränta	-3 042	-43
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		- 9 564	8 285
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
	Förändring av kortfristiga fordringar	-69	64 905
	Förändring av kortfristiga skulder	-1 002	38 905
Summa förändring av rörelsekapital		-1 071	103 810
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-10 635	112 095
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
	Försäljning av exploateringsfastighet	12 862	15 492
	Investeringar i exploateringsfastigheter	-	-35 967
	Investeringar i förvaltningsfastigheter	-77 293	-29 371
	Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	2 255	-2 478
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-62 176	-52 324
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
	Upptagna lån	76 197	-
	Amorterade lån	-	-73 568
	Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	2 126	2 273
	Förändring av leasingskuld	1 778	-533
	Nyemission	-	4 353
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		80 101	-67 495
Periodens kassaflöde			
	Periodens kassaflöde	7 290	-7 724
	Likvida medel vid årets början	1 059	8 783
Likvida medel vid periodens slut		8 349	1 059

KONCERNENS TILLÄGGSUPPGIFTER

NOT 1: ALLMÄN INFORMATION

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

Nischer Properties AB (publ) är ett moderbolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm med adress Centralplan 15, 111 20 STOCKHOLM. Moderbolagets och dess dotterbolags verksamhet omfattar fastighetsutveckling.

Styrelsen har den 29.04.2022 godkänt denna koncernredovisning för offentliggörande.

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

NOT 2: SAMMANSTÄLLNING AV VIKTIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

2.1 GRUND FÖR RAPPORTERNAS UPPRÄTTANDE

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

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

Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden, förutom:

- Förvaltningsfastigheter – värderade till verkligt värde

Detta är Nischer Properties första koncernredovisning som upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 tillämpas i koncernredovisning och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 i moderbolaget. Förklaringar till övergången från tidigare tillämpade redovisningsprinciper till IFRS och vilka effekter omräkningen har haft på koncernens rapport över totalresultat och eget kapital redogörs för i not 38.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande

inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i det påföljande årets finansiella rapporter beskrivs närmare i not 4.

Väsentliga tillämpade redovisningsprinciper

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

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

Nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Klassificeringar m.m.

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

2.2 KONCERNREDOVISNING

(a) Dotterföretag

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

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag

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

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

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

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

(b) Rörelseförvärv och tillgångsförvärv

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

Rörelseförvärv

Koncernen bedömer för respektive transaktion om ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv föreligger. Ett rörelseförvärv föreligger när företaget erhåller bestämmande inflytande över en rörelse/rörelser. En rörelse består av aktiviteter och tillgångar, som minimum utgörs av inputs

och substantiella processer, som kan producera varor eller tjänster till kunder för att ge avkastning i den ordinära verksamheten.

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

Tillgångsförvärv

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

Se även not 4.1 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål.

(c) Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande

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

(d) Försäljning till innehav utan bestämmande inflytande

Försäljning till innehav utan bestämmande inflytande, där bestämmande inflytande kvarstår, redovisas som en transaktion inom eget kapital, d.v.s. mellan moderbolagets ägare och innehav utan bestämmande inflytande. Skillnaden mellan erhållen likvid och innehav utan bestämmande

inflytandes proportionella andel av förvärvade nettotillgångar redovisas under balanserade vinstmedel.

(e) Intresseföretag

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

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

(f) Transaktioner som elimineras vid konsolidering

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

2.3 UTLÄNDSK VALUTA

(a) Transaktioner i utländsk valuta

Nischer Properties har majoriteten av sina transaktioner i SEK endast en mindre andel av transaktioner i utländsk valuta. Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer bolagen bedriver sin verksamhet. Funktionell valuta för samtliga bolag förutom det lettiska intressebolaget är SEK. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i årets resultat. Icke-monetära tillgångar och skulder som redovisas till historiska anskaffningsvärden omräknas till valutakurs vid transaktionstillfället. Icke-monetära tillgångar och skulder som redovisas till verkliga värden omräknas till den funktionella valutan till den kurs som råder vid tidpunkten för värdering till verkligt värde.

(b) Utländska verksamheters finansiella rapporter

Nischer Properties har endast en utlandsverksamhet i form av ett intressebolag vilket har funktionell valuta EUR. Tillgångar och skulder i utlandsverksamheter, omräknas från utlandsverksamhetens funktionella valuta till koncernens rapporteringsvaluta, svenska kronor, till den valutakurs som råder på balansdagen. Intäkter och kostnader i en utlandsverksamhet omräknas till svenska kronor till en genomsnittskurs som utgör en approximation av de valutakurser som förelegat vid respektive transaktionstidpunkt. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverk-

samheter redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i en separat komponent i eget kapital, benämnd omräkningsreserv. Vid avyttring av delar av intresseföretag och joint venture med betydande eller gemensamt bestämmande inflytande omklassificeras proportionerlig andel av omräkningsdifferenserna till årets resultat.

2.4 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

(a) Ägda tillgångar

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

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

(b) Tillkommande utgifter

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

En tillkommande utgift läggs till anskaffningsvärdet om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter eller delar därav. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till an-

skaffningsvärdet. Eventuella oavskrivna redovisade värden på utbytta komponenter, eller delar av komponenter, utrangeras och kostnadsförs i samband med utbytet. Reparationer kostnadsförs löpande.

Låneutgifter

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

(c) Avskrivningsprinciper

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

Beräknade nyttjandeperioder;

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

Använda avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje års slut. Fastigheterna är under uppförande varpå avskrivningar ej har påbörjats 2021.

2.5 NEDSKRIVNINGAR AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR OCH NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

Om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden för en enskild tillgång, och dess verkli-

ga värde minus försäljningskostnader inte kan användas, grupperas tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden – en så kallad kassagenererande enhet.

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

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

Återföring av nedskrivning

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

2.6 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

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

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

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

Verkligt värde för pågående projekt bedöms utifrån det lägsta av:

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

Beräkningen innehåller följande hierarkier

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

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

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

Värdeförändring på förvaltningsfastigheter

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

Tillkommande utgifter

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

2.7 EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Exploateringsfastigheter avser i sin helhet fastigheter som nyuppförs. Exploateringsfastigheter värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. I anskaffningsvärdet ingår utgifter för markanskaffning och projektering/fastighetsutveckling samt utgifter för ny- till- och/eller ombyggnation. Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningsvärdet i den löpande verksamheten efter avdrag för

uppskattade kostnader för färdigställande och för att åstadkomma en försäljning. Intäkter från bostadsutveckling till bostadsrättsföreningar redovisas när slutkunden erhåller kontroll över bostaden vilket sker vid en tidpunkts i samband med tillträdet (se även avsnitt intäkter nedan). I de fall en fastighet har omklassificerats från Förvaltningsfastighet till Exploateringsfastighet utgörs anskaffningskostnaden av Förvaltningsfastighetens senast fastställda verkliga värde.

2.8 FINANSIELLA INSTRUMENT

(a) Redovisning och första värdering

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

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

(b) Klassificering och efterföljande värdering

Finansiella tillgångar

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

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

Finansiella skulder – Klassificering, efterföljande värdering och vinster och förluster

Finansiella skulder klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via resultaträkningen.

(c) Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

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

Presentation av reserver för förväntade kreditförluster i rapporten över finansiell ställning

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

Bortskrivning

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

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

Finansiella tillgångar

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

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

Finansiella skulder

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

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

Kvittning

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

2.9 LIKVIDA MEDEL

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

2.10 AKTIEKAPITAL

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

2.11 UPPLÅNING

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Avgifter som betalas för lånefaciliteter redovisas som transaktionskostnader för upplåningen i den utsträckning det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas. I sådana fall redovisas avgiften när kreditutrymmet utnyttjas. När det inte föreligger några bevis för att det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas, redovisas avgiften som en förskottsbetalning för finansiella tjänster och fördelas över det aktuella lånelöftets löptid.

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

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

2.12 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN INKOMSTSKATT

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

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

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

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

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

2.13 INTÄKTSREDOVISNING

Prestationsåtaganden och intäktsredovisningsprinciper

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

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

Intäkter från fastighetsutveckling

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

Intäkter från entreprenadverksamhet

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

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

- **Projektintäkt:** Totala intäkter hänförliga till entreprenaduppdraget. Intäkterna ska vara av sådan karaktär att mottagaren kan tillgodogöra sig dem i form av faktiska inbetalningar eller annat vederlag.
- **Projektkostnad:** Totala kostnader hänförliga till entreprenaduppdraget som svarar mot projektintäkten.
- **Färdigställandegrad (upparbetningsgrad):** Beräknas normalt som nedlagda utgifter på balansdagen i förhållande till totalt beräknade utgifter för att fullgöra uppdraget.

Vid befarade förlustkontrakt görs reservationer för befarade förlustkontrakt som belastar resultatet respektive år. Reservation för förluster görs så snart dessa är kända.

Under räkenskapsår 2021 har det inte förekommit några intäkter från Entreprenadverksamhet.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte kontrollen övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande kontroll samt

engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt baserat på villkoren i hyresavtalen. Den sammanlagda kostnaden för lämnade förmåner redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden. Eventuella hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid, utom i fråga om rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler, vilka redovisas över den period begränsningen föreligger. Under räkenskapsår 2021 och 2020 har det inte förekommit några hyresintäkter då inga förvaltningsfastigheter ännu är färdigställda.

Statliga bidrag

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

2.14 LEASING

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

Koncernen som leasegivare

Där Nischer Properties är leasegivare fastställer Nischer Properties vid varje leasingavtals inledningsdatum huruvida leasingavtalet ska klassificeras som ett finansiellt eller operationellt lea-

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

Nischer Properties redovisar leasingavgifter från operationella leasingavtal avseende förvaltningsfastigheter som intäkt linjärt över leasingperioden som del av posten Hyresintäkter. Under räkenskapsåret 2021 och 2020 har det inte förekommit några leasingavtal där koncernen är leasegivare då inga förvaltningsfastigheter ännu är färdigställda.

Koncernen som leasetagare

Koncernen redovisar en nyttjanderättstillgång och en leasingkund vid leasingavtalets inledningsdatum. Nyttjanderättstillgången värderas initialt till anskaffningsvärde, vilket består av leasingkundens initiala värde med tillägg för leasingavgifter som betalats vid eller före inledningsdatumet plus eventuella initiala direkta utgifter.

Nyttjanderättstillgången skrivs av linjärt från inledningsdatumet till det tidigare av slutet av tillgångens nyttjandeperiod och leasingperiodens slut, vilket i normalfallet för koncernen är leasingperiodens slut.

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

Leasingavgifterna diskonteras i normalfallet med koncernens marginella upplåningsränta, vilken utöver koncernens kreditrisk återspeglar res-

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

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

Koncernen presenterar nyttjanderättstillgångar och leasingskulder som egna poster i rapporten över finansiell ställning.

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

2.15 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella intäkter och kostnader inkluderar:

- ränteintäkter,
- räntekostnader

Ränteintäkter eller räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

Effektivräntan är den ränta som exakt diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under den förväntade löptiden för det finansiella instrumentet till:

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

2.16 ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

(a) Kortfristiga ersättningar till anställda

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

(b) Avgiftsbestämda pensionsplaner

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

(c) Ersättningar vid uppsägning

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

2.17 UTDELNINGAR

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

2.18 RESULTAT PER AKTIE

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

2.19 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

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

2.20 SEGMENTSRAPPORTERING

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. Koncernens högste verkställande beslutsfattare är VD. Se not 5 för ytterligare beskrivning av indelningen och presentationen av rörelsesegment.

2.21 KASSAFLÖDESANALYS

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

NOT 3 FINANSIELL RISKHANTERING

3.1 FINANSIELLA RISKFAKTORER

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

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

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

(a) Marknadsrisk

i) Ränterisk

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

ii) Känslighetsanalys

Byggnadskreditiven har fasta räntor.

iii) Valutarisk

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

(b) Kreditrisk

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

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

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

(c) Likviditetsrisk

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

(d) Refinansieringsrisk

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

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

Per 2020-01-01	Mindre än 3 månader	Mellan 3 månader och 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år	Summa	Redovisat värde
Finansiella skulder							
Byggnadskreditiv	-	73 000	-	-	-	73 000	73 000
Leasingskulder	98	489	503	1 301	420	2 811	1 650
Leverantörsskulder	-	13 672	-	-	-	13 672	13 672
Övriga skulder	-	-	568	-	-	568	568
Summa	98	87 161	1 071	1 301	420	90 051	88 890

Per 2020-12-31	Mindre än 3 månader	Mellan 3 månader och 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år	Summa	Redovisat värde
Finansiella skulder							
Byggnadskreditiv	-	-	-	-	-	-	-
Leasingskulder	98	489	665	1 872	624	3 748	1 097
Leverantörsskulder	-	54 766	-	-	-	54 766	54 766
Övriga skulder	-	-	-	-	-	-	-
Summa	98	55 255	665	1 872	624	58 514	55 863

Per 2021-12-31	Mindre än 3 månader	Mellan 3 månader och 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år	Summa	Redovisat värde
Finansiella skulder							
Byggnadskreditiv	931	4 657	5 588	81 785	-	92 961	76 197
Leasingskulder	149	540	648	1 896	648	3 881	2 875
Leverantörsskulder	-	15 840	-	-	-	15 840	15 840
Övriga skulder	-	-	-	-	-	-	-
Summa	1 080	21 037	6 236	83 681	648	112 682	94 912

3.2 HANTERING AV KAPITAL

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

För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Koncernen bedömer sitt kapital på basis av skuldsättningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som nettoskuld dividerad med totalt kapital. Nettoskuld beräknas som total upplåning (omfattande posterna Långfristiga skulder till kreditinstitut och Kortfristiga skulder till kreditinstitut) med avdrag för likvida medel. Totalt kapital beräknas som Eget kapital i koncernens balansräkning plus nettoskulden.

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

	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01
Total upplåning Kredit institut	76 197	-	73 000
Avgår: likvida medel	-8 349	-	-8 783
Nettoskuld	67 848	-	64 217
Eget kapital	187 883	96 078	67 886
Summa totalt kapital	255 731	96 078	132 103
Skuldsättningsgrad	27%	0%	49%

Förändringen i skuldsättningsgrad mellan 2020 till 2021 om 27% var främst hänförlig till byggnadskreditiv.

3.3 BERÄKNING AV SAMT UPPLYSNING OM VERKLIGT VÄRDE

Finansiella instrument värderas till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts. För ytterligare information kring verkligt värde se not 18. De olika nivåerna definieras enligt följande:

(a) Finansiella instrument i nivå 1
Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.

(b) Finansiella instrument i nivå 2.
Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar).

(c) Finansiella instrument i nivå 3.
I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation.

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

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)
- Andra observerbara data för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar) (nivå 2).
- Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. ej observerbara data) (nivå 3)

Koncernens tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde i balansräkningen avser Förvaltningsfastigheter, se upplysning om hur det verkliga värdet beräknas i not 2.6. Förvaltningsfastigheter värderas i nivå 3 i verkligt värde hierarkin.

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

NOT 4: UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

Vissa viktiga redovisningsmässiga bedömningar och uppskattningar beskrivs nedan.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. Not 2.6 Förvaltningsfastigheter innehåller närmare information om bedömningar och antaganden i övrigt.

Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

När ett bolag förvärvas utgör det antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvets primära syfte är att förvärva fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. Under räkenskapsåren 2020 och 2021 har samtliga förvärv klassificerats som tillgångsförvärv.

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 5: RÖRELSESEGMENT OCH UPPDELNING AV INTÄKTER

Nischer Properties har följande rörelsesegment:

- Förvaltningsfastigheter: Fastigheter som innehas i syfte att hyras ut mot hyresersättning och/eller för att erhålla värdestegring i stället för användning i produktion eller leverans avseende varor eller tjänster eller för administrativa ändamål eller för försäljning i den löpande verksamheten.
- Entreprenadverksamhet: Genomför byggnadsprojekt inom bostad, samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter.
- Övriga rörelsesegment: Består främst av verksamhet från exploateringsfastigheter.

Koncernens rörelsessegment	Förvaltningsfastigheter		Entreprenadverksamhet		Övriga rörelsesegment		Summa		
	Tkr	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Rörelsens intäkter och kostnader									
Intäkter från externa kunder				3 780	8 430	9 386	8 430	13 166	
Intäkter från andra segment									
Produktions- och driftkostnader									
Bruttoresultat									
Central administration									
Övriga intäkter									
Andel i intresseföretags resultat									
Rörelseresultat före värdeförändring									
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, <i>realiserad</i>									
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, <i>orealiserad</i>									
Rörelseresultat									
Finansiella intäkter									
Finansiella kostnader									
Resultat före skatt									

Det förekommer inte någon försäljning mellan rörelsesegmenten. Intäkter 2021 härrör Tallbohov i Järfälla och intäkter 2020 härrör försäljning av Kronoparken i Karlstad. Ingen ytterligare uppdelning av intäkter görs.

Samtliga kunder och anläggningstillgångar är lokaliserade i Sverige.

Intäkter om cirka 8 105 KSEK (2020: 9 386 KSEK), avser en enskild extern kund.

NOT 6 FÖRDELNING HYRESINTÄKTER

Bolaget har inte haft några hyresintäkter under varken 2020 eller 2021.

Leasingskulder	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01
Kortfristiga leasingskulder	2 212	566	572
Långfristiga leasingskulder	663	531	1 078
Summa	2 875	1 097	1 650

NOT 7 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

Ersättningar till revisorerna	2021	2020
<i>KPMG</i>		
– Revisionsuppdraget	1 017	1 388
– Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
– Övriga tjänster	368	-
Summa	1 385	1 388

Ersättningar till revisorerna	2021	2020
<i>PwC</i>		
– Revisionsuppdraget	740	-
– Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	18	-
– Övriga tjänster	114	-
Summa	872	-

NOT 8 LEASINGAVTAL

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

Tillgång med nyttjanderätt	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01
Lokaler	2 507	1 115	1 667
Fordon	47	20	31
Utgående redovisat värde	2 554	1 135	1 698

Tillkommande nyttjanderätter under 2021 uppgick till 100 tkr.

I resultaträkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:

Avskrivning på nyttjanderätter	2021	2020
Lokaler	-418	-14
Fordon	-94	-
Totala avskrivningar	-512	-14

	2021	2020
Räntekostnader (ingår i finansiella kostnader)	-353	-24
Utgifter hänförliga till korttidsleasingavtal (ingår i posten övriga externa kostnader i rapport över totalresultat)	-	-
Utgifter hänförliga till leasingavtal för vilka den underliggande tillgången är av lågt värde som inte är korttidsleasingavtal (ingår i övriga externa kostnader)	-	-
Summa	-353	-24

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

Det totala kassaflödet gällande leasingavtal var 826 tkr.

Framtida sammanlagda minimileaseavgifter för icke uppsägningbara leasingavtal uppgår till 3 881 Tkr. Framtida leasingavgifter förfaller till betalning mellan 0-3 år.

NOT 9: ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA

Ersättning till anställda	2021	2020
Löner och andra ersättningar	3 421	4 432
Sociala avgifter	1 037	1 247
(Pensionskostnader (avgiftsbestämda planer)).	(535)	(808)
Summa	4 993	6 487

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader	2021		2020	
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	1477	839 (411)	2663	1 223 (387)
Övriga anställda	1944	732 (124)	1769	832 (422)
Koncernen totalt	3 421	1 571 (535)	4 432	2 055 (809)

Medelantal anställda med geografisk fördelning per land	2021		2020	
	Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
Sverige	4	4	5	5
Koncernen totalt	4	4	5	5

Könsfördelning i koncernen (inkl dotterföretag) för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare	2021		2020	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	2	2	2	2
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	1	1	1
Koncernen totalt	3	3	3	3

Ersättning och övriga förmåner 2020-01-01 – 2020-12-31	Grundlön/Styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pesionskostnad	Summa
Styrelseledamot David Aspehult	1 038	187	-	-	1 225
Styrelseledamot Tommy Marklund	200	-	-	-	200
Vd Robert Vangstad andra ledande befattningshavare	1 080	158	53	387	1 678
Summa	2 318	345	53	387	3 102

Ersättning och övriga förmåner 2021-01-01 – 2021-12-31	Grundlön/ Styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pesions- kostnad	Summa
Styrelseledamot David Aspehult	120	-	-	-	120
Styrelseledamot Tommy Marklund	240	-	-	-	240
Vd Robert Vangstad andra ledande befattningshavare	1 010	107	41	411	1 569
Summa	1 370	107	41	411	1 929

Styrelseledamoten David Aspehult och Tommy Marklund har utöver styrelsearvode erhållit 2 305 KSEK för konsultuppdrag avseende affärsutveckling inom koncernen. Övriga förmåner avser bilförmån.

Avgångsvederlag

Mellan företaget och verkställande direktören gäller en ömsesidig uppsägningstid om 3 månader. Vid uppsägning från företagets sida erhålls inget avgångsvederlag.

Mellan företaget och andra ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om 3 månader. Vid uppsägning från företagets sida erhålls inget avgångsvederlag.

NOT 10: ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	3	-
Summa	3	-

NOT 12: ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2021	2020
Övriga rörelse-kostnader		
Valutakurs-förlust	341	187
Nedskrivning	-	3 921
Summa	341	4 108

NOT 11: PRODUKTIONS- OCH DRIFTKOSTNADER

	2021	2020
Produktions-kostnader	8 370	8 095
Drifkostnader	3 587	3 469
Summa	11 957	11 564

NOT 13: CENTRAL ADMINISTRATION

Central administration består främst av kostnader för bolagsledningen och centrala stödfunktioner, revisionskostnader samt bolagskostnader för framtagande av information till aktieägarna, upprätthållande av börsnotering och liknande.

NOT 14: FINANSIELLA INTÄKTER OCH FINANSIELLA KOSTNADER

	2021	2020
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter	53	30
Övriga finansiella intäkter	-	-
Summa finansiella intäkter	53	30
	2021	2020
Finansiella kostnader		
Räntekostnader banklån	3 018	-
Räntekostnader för leasingkulder	353	24
Övriga finansiella kostnader	2 156	-
Summa finansiella kostnader	5 527	24
Finansiella poster - netto	-5 474	6

	2021	2020
Uppskjuten skatt		
Ökning/Minskning av uppskjutna skattefordringar	-	-
Ökning/Minskning av uppskjutna skatteskulder	-25 386	-5 476
Summa uppskjuten skatt	-25 386	-5 476

	2021	2020
Inkomstskatt		
Resultat före skatt	109 954	19 403
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats 20,6% (21,4%) i Sverige	-22 650	-4 152
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	-1 669	-1 627
Ej avdragsgilla intäkter		
Ej avdragsgilla kostnader	707	976
Ökning av underskott utan motsvarande aktivering av underskott	-1 774	-673
Inkomstskatt	-25 386	-5 476

NOT 15: INKOMSTSKATT

	2021	2020
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	-	-
Justeringar avseende tidigare år	-	-
Summa aktuell skatt	-	-

NOT 16: INNEHAV OCH INVESTERINGAR I DOTTERFÖRETAG

Koncernen hade följande dotterbolag den 2021-12-31:

Namn	Registrerings- och verksam- hetsland	Ägarandel moderföretaget (%)		Ägarandel koncernen (%)	
		2021	2020	2021	2020
Grand Living 1 AB	Sverige	97%	-	97%	-
Nischer Projektledning AB	Sverige	100%	-	100%	-
Nischer Utveckling 1 AB	Sverige	100%	-	100%	-
Nischer Utveckling 2 AB	Sverige	100%	-	100%	-
Nyhem Projektutveckling AB	Sverige	80%	80%	80%	80%
Nischer Luleå 1 AB (fd IndustriQ AB)*	Sverige	-	100%	100%	100%
Nischer Östersund 1 AB*	Sverige	-	-	77,49%	77,49%
Nischer Örnsköldsvik 1 AB*	Sverige	-	-	76,55%	76,55%
Nischer Knivsta 1 AB	Sverige	-	-	66,60%	66,60%
Nischer Säve 1 AB	Sverige	-	-	95%	-

* via Nischer Utveckling 2 AB)

NOT 17: INNEHAV OCH INVESTERINGAR I INTRESSEFÖRETAG

Specifikation andelar i intresseföretag

Namn	Registrerings- och verksamhetsland	Ägarandel moderföretaget (%)		Ägarandel koncernen (%)		Redovisat värde 2020	
		2021	2020	2021	2020	2021	2020
Nyhem Byggsystem AB	Sverige	20%	20%	20%	20%	380	2 513
ConPro SIA	Lettland	20%	20%	20%	20%	2 013	1 223
						2 393	3 736

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 736	2 513
Inköp	-	1 223
Nedskrivning	-2 133	-
Andel i intresseföretagets resultat	790	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 393	3 736

NOT 18: FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

	2021-12-31	2020-12-31
Verkligt värde, ingående balans	113 496	57 535
Investeringar i befintliga fastigheterna (tillkommande utgifter)	77 293	29 371
Förvärvade fastigheter	-	-
Avyttringar	-	-
Värdeförändringar redovisade i resultatet	124 133	26 590
Verkligt värde, utgående balans	314 922	113 496

Anläggningstillgångar som ställt som säkerhet

Upplåning har säkrats med förvaltningsfastigheter till ett värde av 90 676 KSEK (31 december 2020: 0 KSEK, 1 januari 2021: 0 KSEK). Se även not 33 Ställda säkerheter.

Väsentliga åtaganden

Koncernen har åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt Östersund, Örnköldsvik samt Luleå där återstående investeringsvolym uppgår till ca 390 MSEK. Projekten beräknar vara färdigställt Östersund 2022/2023 Örnköldsvik 2024 samt Luleå 2024.

Redovisade belopp i koncernens rapport över totalresultat avseende förvaltningsfastigheter

Inga förvaltningsfastigheter är ännu färdigställda och har genererat hyresintäkter under året. Det finns inga kostnader redovisade i resultaträkningen förknippade med dessa fastigheter.

Fastställande av verkligt värde

Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategori av fastigheter som värderats. De externa fastighetsvärderare som har använts för värderingar under 2020 och 2021 är Svefva, Nordier, Länsförsäkringar och Datcha.

Beräkning av verkligt värde

i) Hierarki för verkligt värde

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

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

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

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, marknads-

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

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

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

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

Bostadsfastigheter, Lokaler/ Kontorsfastigheter/Fastigheter under uppförande

Väsentliga antaganden i värderingsmodellen	Samband mellan icke observerbara indata och verkligt värde	Intervall för icke observerbara indata 2021-12-31	Intervall för icke observerbara indata 2020-12-31	Intervall för icke observerbara indata 2020-01-01
Diskonteringsränta	Ju högre diskonteringsränta desto lägre verkligt värde.	1,5% - 3%	1,5% - 3%	1,5% - 3%
Kalkylränta för restvärde	Ju högre kalkylränta desto lägre verkligt värde.	1,5% - 3%	1,5% - 3%	1,5% - 3%
Direktavkastning	Ju högre direktavkastningskrav desto lägre verkligt värde	4% - 6%	4% - 6%	4% - 6%
Förväntad vakansgrad	Ju högre förväntad vakansgrad, desto lägre verkligt värde	0% - 2%	0% - 2%	0% - 2%
Tillväxt hyresintäkter	Ju högre hyreshöjningstakt, desto högre verkligt värde	2%	2%	2%

Byggrätter

Väsentliga antaganden i värderingsmodellen	Samband mellan icke observerbara indata och verkligt värde	Intervall för icke observerbara indata 2021-12-31	Intervall för icke observerbara indata 2020-12-31	Intervall för icke observerbara indata 2020-01-01
Värde kr/kvm BTA	Ju högre värde kr/kvm BTA desto högre verkligt värde	6 266 kr/kvm	6 266 kr/kvm	6 266 kr/kvm

NOT 19: EXPLOATERINGSFASTIGHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående balans	52 990	73 465
Aktiverade projektutvecklingskostnader	-	52 990
Nedskrivning	-	-
Omklassificeringar	-	-
Avyttringar	-52 990	-73 465
Utgående balans	-	52 990

I posten exploateringsfastigheter ingår fastigheten Tallbyhov i Nischer Järfälla 1 AB.

NOT 20: ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående balans	2 255	1 000
Tillkommande	-	1 255
Omklassificerade	-	-
Reglerade	-2 255	-
Utgående balans	-	2 255

NOT 21: FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01
	Övriga långfristiga fordringar	-	2 250
Kundfordringar	1 448	1 038	132
Likvida medel	8 349	1 059	8 783
Summa:	9 797	4 347	9 915

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01
	"Skulder till kreditinstitut (lång- och kortfristig)"	76 197	-
Leverantörsskulder	15 841	54 766	13 672
Summa:	92 038	54 766	87 240

NOT 22: KUNDFORDRINGAR

Kundfordringar	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01
Kundfordringar	1 448	1 038	132
Minus: reservering för förväntade kreditförluster	-	-	-
Kundfordringar - netto	1 448	1 038	132

NOT 23: ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01
Ingående balans	468	14 196	14 196
Förändring kortfristi- ga fordringar	1 024	-13 728	-
Omföring			
Summa	1 492	468	141 96

NOT 24: FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01
Förutbetalda kost- nader	1 736	1 040	6 175
Upplupna intäkter	-	73	-
Summa	1 736	1 113	6 175

NOT 25: LIKVIDA MEDEL

	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01
Banktillgodo- havanden	8 349	1 059	8 783
Summa	8 349	1 059	8 783

NOT 26: AKTIEKAPITAL OCH ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL

	Antal aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital
Per 2020-01-01	18 215 093	500	25 606
Nyemission	1 821 509	50	4 303
Per 2020-12-31	20 036 602	550	29 909
Per 2021-12-31	20 036 602	550	29 909

Aktiekapitalet består per 2021-12-31 av 20 036 602 stamaktier med kvotvärdet 36,43 kr. Aktier-
na har ett röstvärde med 1 röst/aktie.

Alla aktier som emitterats av moderföretaget är
till fullo betalda.

NOT 27: UPPLÅNING

Långfristiga lån	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01
Byggnadskreditiv	76 197	-	-
Summa	76 197	-	-
Kortfristiga lån	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01
Byggnadskreditiv	-	-	73 000
Summa	-	-	73 000

Byggnadskreditivet förfaller december 2023 och
löper med en fast ränta om 6,5 % per år. Kon-
cernens upplåning är i SEK.

Det finns inga outnyttjade kreditfaciliteter vid
något av bokslutstidpunkterna.

För byggnadskreditivet har säkerhet ställts i form
av fastighetsinteckningar till ett värde av 105 Mkr.
För ytterligare upplysningar se not 33 Ställda sä-
kerheter.

NOT 28: UPPSKJUTEN SKATT

Förändring i uppskjutna skatteskulder under året, utan hänsyn tagen till kvittningar som gjorts inom samma skatterättsliga jurisdiktion, framgår nedan:

Uppskjutna skatteskulder	Verkligt värde förvaltningsfastigheter	Obeskattade reserver	Övrigt	Summa
Per 2020-01-01	11 792	-	-	11 792
Ökning genom förvärv	-	-	-	-
Redovisat i resultaträkningen	5 477	-	-	5 477
Redovisat i övrigt totalresultat	-	-	-	-
Per 2020-12-31	17 269	-	-	17 269
Ökning genom förvärv	-	-	-	-
Redovisat i resultaträkningen	25 571	-	-	25 571
Redovisat i övrigt totalresultat	-	-	-	-
Per 2021-12-31	42 840	-	-	42 840

Uppskjutna skattefordringar	Leasingavtal	Underskottsavdrag	Övrigt	Summa
Per 2020-01-01	-	-	-	-
Ökning genom förvärv	-	-	-	-
Redovisat i resultaträkningen	2	-	-	2
Redovisat i övrigt totalresultat	-	-	-	-
Per 2020-12-31	2	-	-	2
Ökning genom förvärv	-	-	-	-
Redovisat i resultaträkningen	185	-	-	185
Redovisat i övrigt totalresultat	-	-	-	-
Per 2021-12-31	187	-	-	187

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag eller andra avdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Outnyttjade underskottsavdrag för vilka ingen uppskjuten skattefordran har redovisats uppgår till 70 006 KSEK per den 31 december 2021 (31 december 2020: 50 044 KSEK, 1 januari 2020: 40 413 KSEK). Underskottsavdragen förfaller ej vid någon tidpunkt.

NOT 29: ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01
Övrigt	-	-	568
Totalt	-	-	568

NOT 30: ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01
Skatteverket	189	104	-
Anstånd till Skatte- verket	6 238	6 238	-
Övrigt	-	-	8530
Intresseföretag	17	656	656
Summa	6 444	6 998	9 186

NOT 31: UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01
Upplupna revisions- kostnader	335	335	335
Övrigt	490	597	1 463
Totalt	825	932	1 798

NOT 32: REDOVISAT VÄRDE AV KAPITALANDEL

	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01
Kapital andel	2 393	2 513	2 513
Tillkommande värde kapital andel	-	1 223	-
Summa	2393	3736	2513

NOT 33: STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01
Företagsinteckningar	7 000	7 000	7 000
Fastighetsinteckning	105 000	-	-
Aktie i dotterföretag	-	-	-
Summa	112 000	7 000	7 000

Eventual- förpliktelser	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01
"Konsultarbete, bolag som kontrolleras av ledande befattnings- havare"	-	-	-
Utköp minoritet	10 158	10 158	10 158
Summa	10 158	10 158	10 158

NOT 34: TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Det högsta moderbolaget i koncernen är Nischer Properties AB (publ). Närstående parter är samtliga dotterföretag och intresseföretag, ledande befattningshavare och deras närstående. Därutöver utgörs närstående av bolag som kontrolleras av ledande befattningshavare.

Följande transaktioner har skett med närstående:

(a) Köp av varor tjänster	2021	2020
"Konsultarbete, bolag som kontrolleras av ledande befattnings- havare"	2 305	1 700
Intressebolag	-	-
Totalt	2 305	1 700

Bolaget har under året haft följande transaktioner med närstående bolag som främst avser konsultarbete kring projekt- och bolagsfinansiering enligt nedan. DAMC AB (som styrelseledamot David Aspehult äger) äger 15,5 procent i bolaget, Investment WEPS AB (som styrelseordförande Tommy Marklund äger) äger 18,9 procent av bolaget och respektive bolag har en representant i styrelsen.

Bolaget har under perioden betalat ersättning till DAMC AB om 2,0 Mkr (1,2) vilket avser konsultuppdrag inom affärsutveckling och finansiering under perioden när David Aspehult avgick som tf VD. Ersättning har också utgått till Investment WEPS AB om 0,29 Mkr (0,5) vilket framförallt avser konsultuppdrag för arbete med att stärka bolagets ägarsida.

Fordringar och skulder vid årets slut till följd av försäljning och köp av varor och tjänster

	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01
<i>Fordringar på närstående:</i>			
Konsultarbete, bolag som kontrolleras av ledande befattningshavare	-	-	-
Intressebolag	-	-	-
<i>Skulder till närstående:</i>			
Konsultarbete, bolag som kontrolleras av ledande befattningshavare	-	-	-
Intressebolag	-	-	-
Summa	-	-	-

Koncernen har inte några avsättningar för osäkra fordringar hänförliga till närstående. Koncernen har inte heller redovisat några kostnader avseende osäkra fordringar på närstående under perioden. Ingen säkerhet är ställd för fordringarna.

Fordringar på närstående härrör till största delen från försäljningstransaktioner och förfaller 1 månader efter försäljningsdagen.

Skulderna till närstående härrör till största delen från inköpstransaktioner och förfaller 1 månader efter inköpsdagen.

Ersättning till ledande befattningshavare

Se not 9 Ersättningar till anställda m.m

NOT 35:

FÖRÄNDRINGAR I SKULDER SOM TILLHÖR FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

	2020-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	Inte kassaflödes-påverkande poster	2020-12-31
Leasingskuld	1 650	-	-541	-12	1 097
Byggnadskreditiv	73 000	-	-73 000	-	-
Summa	74 650	-	-73 541	-12	1 097

	2021-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	Inte kassaflödes-påverkande poster	2021-12-31
Leasingskuld	1 097	-	-642	2 420	2 875
Byggnadskreditiv	-	76 197	-	-	76 197
Summa	1 097	76 197	-642	2 420	79 072

NOT 36: JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivningar	-	-
Realisationsresultat	-	11 527
Nedskrivningar	2 133	3 921
Övrigt	149	-
Summa	2 282	1 5448

NOT 37: HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS SLUT

- 4 februari registreras en nyemission vid bolagsverket och därmed tillträder Sterner Stenhus Bostad AB 10 600 000 aktier i Nischer. Nischer tillförs ca 107 MSEK.
- Thomas Carlsson tillträder 4 februari som affärsutvecklare/ackvisitör och blir ansvarig för markförvärv i södra Sverige.
- David Aspehult tar över som tf VD i Nischer Properties från och med den 17 februari 2022 och efterträder Robert Vangstad.
- Nischer Properties har den 11 mars förvärvat tre fastigheter till en köpeskilling baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 29 250 000 kronor. Köpet har skett genom förvärv av aktierna i det fastighetsägande bolaget. Förvärvet klassificeras som ett tillgångsförvärv.
- Kriget i Ukraina som blossade upp i februari 2022 har inte påverka Nischers verksamhet överhuvudtaget, om konflikten skulle visa sig bli utdragen så kan det komma att påverka råvarupriser och tillgång på exempelvis betong vilket kan fördyra och försena byggprojektet. Detta är dock inte huvudscenariot då all byggnation av Nischer görs i huvudsak av trä som avverkas i Lettland och har därför en begränsad exponering av priser på andra råvaror och leverantörskedjor.

NOT 38: FÖRSTA GÅNGEN INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS (IFRS) TILLÄMPAS

Denna finansiella rapport för koncernen är den första som upprättats med tillämpning av IFRS, vilket framgår av not 1.

De redovisningsprinciper som anges i not 1 har tillämpats vid upprättandet av koncernens finansiella rapporter för räkenskapsåret 2021 och för jämförelseåret 2020 samt för koncernens öppningsbalans den 1 januari 2020. Vid upprättandet av koncernens öppningsbalans har belopp som redovisats enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper justerats enligt IFRS. Förklaringar till hur övergången från tidigare redovisningsprinciper till IFRS har påverkat koncernens finansiella ställning, finansiella resultat och kassaflöden framgår av följande tabeller och förklaringar till dessa.

För moderbolaget har övergången från K3 till RFR 2 inte lett till några justeringar.

IAS 40 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastigheter under uppförande infattar även markanvisningar med tillhörande byggrätter. Enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper redovisades förvaltningsfastigheterna enligt anskaffningsvärdemetoden. Från och med tidpunkten för övergången till IFRS har bolaget valt att värdera sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde.

IFRS 16 Leasingavtal

Enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper klassificerades leasingavtal som operationella eller finansiella. Operationella leasingavtal redovisades med en leasingkostnad linjärt över leasingperioden utan någon tillhörande nyttjanderättstillgång och leasingskuld. Övergången till IFRS har medfört att nyttjanderättstillgång som representerar en rätt att använda den underliggande tillgången och en leasingskuld som representerar en skyldighet att betala leasingavgifter redovisas

för de flesta leasingavtal. I resultaträkningen ersätts leasingkostnaden av avskrivningar och räntekostnader.

För Nischer Properties AB består de underliggande tillgångarna kopplade till redovisade nyttjanderättstillgångar och leasingkulder av lokaler och fordon. Därutöver förekommer korttidsleasor och leasingavtal av lågt värde (t.ex. för enkla kontorsutrustning) vilka också har uteslutits från beräkningarna av nyttjanderättstillgång och leasingkulda, se nedan.

Leasingkulden har per övergångsdatumet till IFRS värderats till nuvärdet av de leasingavgifter som återstår att betala över den bedömda leasingperioden diskonterade med koncernens marginella låneränta. Nyttjanderättstillgångens värde har satts lika med leasingkulden justerat för förutbetalda leasingavgifter som existerade i balansräkningen omedelbart före övergången till IFRS.

Vid övergången till IFRS 16 har koncernen använt följande praktiska lösningar från IFRS 1:

- Tillämpat en enda diskonterings-sats på en portfölj av leasingavtal med någorlunda liknande egenskaper.
- Nyttjanderättstillgångar och leasingkulder har inte redovisats för leasingavtal för vilka leasingperioden avslutas inom 12 månader efter övergångstidpunkten (korttidsleasingavtal) samt för leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde (under ca 50 tkr).
- Gjort bedömningar i efterhand vid fastställandet av leasingperioden om avtalet innehåller möjligheter att förlänga eller säga upp leasingavtalet.

Omklassificeringar

Vid övergången till IFRS ändrar bolaget resultaträkningen från kostnadsslagsindelad till funktionsindelad och då ingår även omklassificeringar av balansposter.

Effekter på resultaträkning, rapport över finansiell ställning och kassaflödesanalys

Koncernens övergång till redovisning enligt IFRS har inte haft någon påverkan på de totala kassaflödena från den löpande verksamheten, investeringsverksamheten eller finansieringsverksamheten. Däremot har en omklassificering av kassaflöde skett mellan finansieringsverksamheten och kassaflödet från den löpande verksamheten då amortering av leasingkulden redovisas inom finansieringsverksamheten efter övergång till IFRS. Enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper redovisades det totala kassaflödet från leasingavtal i rörelsen

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen, 1 januari–31 december 2020

KSEK	Enligt tidigare principer	Effekt av IAS 40	Effekt av IFRS 16	Effekt av IFRS 16 i intressebolag	Omklassificering	Enligt IFRS
Nettoomsättning	3 780				9 386	13 166
Övriga rörelseintäkter	9 386				-9 386	0
Aktiverat arbete för egen räkning	16 015				-16 015	0
Andel i intresseföretags resultat	263				-263	0
Produktions- och driftkostnader					-11 564	-11 564
Bruttoresultat	29 444	0	0	0	-27 842	1 602
Övriga externa kostnader	-26 092				26 092	0
Nedskrivning av omsättningstillgångar	-3 921				3 921	0
Nedskrivning av anläggningstillgångar						0
Personalkostnader	-6 443				6 443	0
Av- och nedskrivningar						0
Övriga rörelsekostnader	-187				-3 921	-4 108
Central administration			14		-4 956	-4 942
Övriga intäkter						0
Andel i intresseföretags resultat				-8	263	255
Rörelseresultat före värdeförändring	-7 199	0	14	-8	0	-7 193
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		26 590				26 590
Rörelseresultat	-7 199	26 590	14	-8	0	19 398
Finansnetto	30		-24			6
Resultat före skatt	-7 169	26 590	-10	-8	0	19 403
Skatt		-5 478	2			-5 476
Periodens resultat	-7 169	21 113	-8	-8	0	13 928
Periodens övrigt totalresultat						-
Periodens totalresultat	-7 169	21 113	-8	-8	0	13 928
<i>Hänförligt till:</i>						
Moderföretagets aktieägare	-6 767	21 113	-8	-8	0	14 330
Innehav utan bestämmande inflytande	-402					-402
Resultat per aktie						
före utspädning (kr)	-0,34	1,05	0,00	0,00	0,00	0,72
efter utspädning (kr)	-0,34	1,05	0,00	0,00	0,00	0,72

Rapport över finansiell ställning för koncernen, 1 januari 2020

KSEK	Enligt tidigare principer	Effekt av IAS 40	Effekt av IFRS 16	Effekt av IFRS 16 i intressebolag	Omklassificering	Enligt IFRS
Tillgångar						
Immateriella anläggningstillgångar						–
Materiella anläggningstillgångar	293				–293	0
Förvaltningsfastigheter		57 242			293	57 535
Nyttjanderättstillgångar			1 698			1 698
Finansiella anläggningstillgångar	3 513					3 513
Uppskjuten skattefordran						0
Summa anläggningstillgångar	3 806	57 242	1 698	0	0	62 746
Pågående arbeten	88 771				–15 306	73 465
Avtalstillgångar					15 306	15 306
Kundfordringar och andra fordringar	20 551		–48			20 503
Kassa och bank/Likvida medel	8 783					8 783
Summa omsättningstillgångar	118 105	0	–48			118 057
Summa tillgångar	121 911	57 242	1 650	0	0	180 803
Eget kapital						0
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	20 274	45 450				65 724
Innehav utan bestämmande inflytande	2 162					2 162
Summa eget kapital	22 436	45 450				67 886
Skulder						
Långfristiga räntebärande skulder						0
Leasingskuld			1 078			1 078
Övriga långfristiga skulder	568					568
Uppskjuten skatteskuld		11 792				11 792
Summa långfristiga skulder	568	11 792	1 078			13 438
Kortfristiga räntebärande skulder	73 000					73 000
Leasingskuld			572			572
Övriga skulder	24 656					24 656
Skatteskulder	1 251					1 251
Avsättningar						0
Summa kortfristiga skulder	98 907	0	572			99 479
Summa skulder	99 475	11 792	1 650			112 916
Summa eget kapital och skulder	121 911	57 242	1 650			180 803

Rapport över finansiell ställning för koncernen, 31 december 2020

kSEK	Enligt tidigare principer	Effekt av IAS 40	Effekt av IFRS 16	Effekt av IFRS 16 i intressebolag	Omklassificering	Enligt IFRS
Tillgångar						
Immateriella anläggningstillgångar						-
Materiella anläggningstillgångar	82 654				-82 654	-
Förvaltningsfastigheter		83 832			29 664	113 496
Nyttjanderättstillgångar			1 135			1 135
Finansiella anläggningstillgångar	5 999			-8		5 991
Uppskjuten skattefordran			2			2
Summa anläggningstillgångar	88 653	83 832	1 137	-8	-52 990	120 624
Pågående arbeten					52 990	52 990
Avtalstillgångar						0
Övriga fordringar	2 667		-48			2 619
Kassa och bank/Likvida medel	1 059					1 059
Summa omsättningstillgångar	3 726	0	-48	0	52 990	56 668
Summa tillgångar	92 379	83 832	1 089	-8	0	177 292
Aktiekapital	550					550
Reservfond	11 199					11 199
Balanserad vinst	-5 814	45 450				39 637
Övriga fria reserver	30 198					30 198
Årets resultat	-6 737	21 113	-8	-8		14 360
Eget kapital						-
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	29 397	66 563	-8	-8	0	95 944
Innehav utan bestämmande inflytande	134					134
Summa eget kapital	29 531	66 563	-8	-8	0	96 078
Skulder						
Långfristiga räntebärande skulder						-
Leasingskuld			531			531
Övriga långfristiga skulder						-
Uppskjuten skatteskuld		17 269				17 269
Summa långfristiga skulder	0	17 269	531	0	0	17 801
Kortfristiga räntebärande skulder						-
Leasingskuld			566			566
Övriga skulder	62 696					62 696
Skatteskulder	152					152
Avsättningar						0
Summa kortfristiga skulder	62 848	0	566	0	0	63 413
Summa skulder	62 848	17 269	1 097	0	0	81 214
Summa eget kapital och skulder	92 379	83 832	1 089	-8	0	177 292

Moderbolaget

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

kSEK	Not	2021	2020
Nettoomsättning	2	3 508	1 864
Övriga rörelseintäkter	6	2 669	5 709
Summa intäkter		6 177	7 573
Administrationskostnader	3, 4, 5	-17 881	-14 996
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar			
Övriga rörelsekostnader		-	-29
Rörelseresultat		-11 704	-7 452
Resultat från andelar i koncernbolag	7	8 667	10 098
Övriga räntekostnader	8	-531	-6
Resultat efter finansiella poster		-3 568	2 639
Bokslutsdispositioner		-	-
Resultat före skatt		-3 568	2 639
Inkomstskatt	9	-	-
Årets resultat		-3 568	2 639

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

Noterna på sidorna 66 till 72 utgör en integrerad del av denna årsredovisning.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

kSEK	Not	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
		-	-	-
Pågående nyanläggning	12	12 779	9 220	4 776
Summa materiella anläggningstillgångar		12 779	9 220	4 776
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andelar i koncernföretag	10	15 760	14 910	15 687
Andelar i intresseföretag	11	1 603	3 736	2 513
Summa finansiella anläggningstillgångar		17 363	18 646	18 200
Summa anläggningstillgångar		30 142	27 866	22 976
Omsättningstillgångar				
Exploateringsfastigheter		-	-	-
Kundfordringar		34	-	-
Fordringar hos koncernföretag		65 031	13 448	11 588
Övriga kortfristiga fordringar	13	991	246	248
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	78	98	6 005
Summa		66 134	13 792	17 841
Kassa och bank	15	827	752	343
Summa omsättningstillgångar		66 961	14 544	18 184
SUMMA TILLGÅNGAR		97 103	42 410	41 160

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING forts.

kSEK	Not	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
<i>Bundet eget kapital</i>				
Aktiekapital	16	550	550	500
Reservfond		11 199	11 199	11 199
<i>Fritt eget kapital</i>				
Överkursfond		4 303	4 303	-
Balanserad vinst eller förlust		-7 766	-10 405	-9 145
Årets resultat		-3 568	2 639	-1 261
Summa eget kapital		4 718	8 286	1 293
Skulder				
<i>Långfristiga skulder</i>				
Skulder till koncernföretag		-	-	-
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Leverantörsskulder		2 944	655	689
Skulder till koncernföretag		88 306	32 428	37 527
Aktuella skatteskulder		-	-	118
Övriga kortfristiga skulder	17	190	156	796
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	945	885	737
Summa kortfristiga skulder		92 385	34 124	39 867
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 103	42 410	41 160

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Not	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
	Aktiekapital	Reservfond	Överkurs- fond	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
BELOPP I kSEK					
Ingående eget kapital per 2020-01-01	500	11 199	-	-10 405	1 294
Årets resultat och tillika totalresultat	-	-	-	2 639	2 639
Nyemission	50	-	4 303	-	4 353
Utgående eget kapital per 2020-12-31	550	11 199	4 303	-7 766	8 286

Not	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
	Aktiekapital	Reservfond	Överkurs- fond	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
BELOPP I kSEK					
Ingående eget kapital per 2021-01-01	550	11 199	4 303	-7 766	8 286
Årets resultat och tillika totalresultat	-	-	-	-3 568	-3 568
Nyemission	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital per 2021-12-31	550	11 199	4 303	-11 334	4 718

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

kSEK	Not	2021	2020
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-11 704	-7 452
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	20	2 133	-7 279
Erhållen ränta		-	-
Erhållen utdelning		12 000	10 000
Erlagd ränta		-531	-6
Betald inkomstskatt		-152	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 746	-4 737
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Minskning/ökning av fordringar		-44 373	-894
Minskning/ökning av skulder		46 261	6 131
Summa förändring av rörelsekapital		1 888	5 237
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 634	500
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 559	-4 444
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 559	-4 444
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	4 353
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	4 353
Periodens kassaflöde			
Periodens kassaflöde		75	409
Likvida medel vid periodens början		752	343
Likvida medel vid årets slut		827	752

MODERBOLAGETS TILLÄGGSUPPGIFTER

NOT 1: SAMMANSTÄLLNING AV MODERBOLAGETS VIKTIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

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

I samband med övergången till redovisning enligt IFRS i koncernredovisningen, har moderbolaget övergått till att tillämpa RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Övergången har inte gett någon effekt på moderbolagets redovisning.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

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

Klassificering och uppställningsformer

För moderbolaget redovisas en resultaträkning och en rapport över resultat och övrigt totalresultat, där för koncernen dessa två rapporter tillsammans utgör en rapport över resultat och övrigt totalresultat. Vidare används för moderbolaget benämningarna balansräkning respektive kassaflödesanalys för de rapporter som i koncernen har titlarna rapport över finansiell ställning respektive rapport över kassaflöden. Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget

uppställda enligt årsredovisningslagens schema, medan rapporten över resultat och övrigt totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av finansiella intäkter och kostnader, värdeförändringar förvaltningsfastigheter, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik i balansräkningen.

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag. I koncernredovisningen redovisas transaktionsutgifter hänförliga till dotterföretag direkt i resultatet när dessa uppkommer.

Villkorade köpeskillningar värderas utifrån sannolikheten av att köpeskillningen kommer att utgå. Eventuella förändringar av avsättningen/fordran läggs på/reducerar anskaffningsvärdet. I koncernredovisningen redovisas villkorade köpeskillningar till verkligt värde med värdeförändringar över resultatet.

Finansiella instrument och säkringsredovisning

Moderbolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 för finansiella instrument. Delar av principerna i IFRS 9 är dock ändå tillämpliga – såsom avseende nedskrivningar, inbokning/bortbokning, kriterier för att säkringsredovisning ska få tillämpas och effektivräntemetoden för ränteintäkter och räntekostnader.

I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde tillämpas IFRS 9s nedskrivningsregler.

Rörelsesegmentrapportering

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

Leasade tillgångar

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

Låneutgifter

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

Förvaltningsfastigheter

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

NOT 2: NETTOOMSÄTTNING

Under perioden uppgick moderbolagets nettoomsättning till 3 508 KSEK (1 864). Nettoomsättningen i moderbolaget utgörs till stor del av internfakturerings av projektledningstjänster till koncernens dotterbolag inom Sverige.

NOT 3: ARVODE TILL REVISORER

<i>KPMG</i>	2021	2020
Revisionsuppdrag	957	1 124
Skatterådgivning	368	-
Summa	1 325	1 124

<i>PWC</i>	2021	2020
Revisionsuppdrag	740	-
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	18	-
Övriga tjänster	114	-
Summa	872	-

NOT 4: LEASINGAVTAL

Moderbolaget har leasingavtal avseende en bil och en kontorslokal.

	2021	2020
<i>Framtida minimileasingavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Förfaller till betalning inom 1 år	667	542
Totalt	667	542

	2021	2020
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	643	542
Totalt	643	542

NOT 5: ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA, M.M.

<i>Ersättning till anställda (tkr)</i>	2021	2020
Löner och andra ersättningar	3 421	4 432
Sociala avgifter	1 571	2 055
(varav pensionskostnader)	(535)	(808)
Summa	4 996	6 487

	2021			2020		
	Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader (tkr)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader	(varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader
Styrelseledamöter mm	1 477	839	(411)	2 663	1 223	(387)
Övriga anställda	1 944	732	(124)	1 769	832	(422)
Moderföretag totalt	3 421	15 71	(535)	4 432	2 055	(808)

Medelantal anställda med geografisk fördelning per land	Medelantal anställda	2021		2020	
		Varav män	Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda
Sverige	4	4	5	5	5
Koncernen totalt	4	4	5	5	5

Könsfördelning i koncernen (inkl dotterföretag) för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare	Antal på balansdagen	2021		2020	
		Varav män	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen
Styrelseledamöter	2	2	2	2	2
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	1	1	1	1
Koncernen totalt	3	3	3	3	3

NOT 6: ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Aktiverade lönekostnader	2 667	5 709
Summa	2 667	5 709

NOT 7: RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNBOLAG

	2021	2020
Nedskrivning andelar i koncernföretag	-3 333	-4 402
Utdelning	12 000	14 500
Anteciperad utdelning	-	-
Summa	8 667	10 098

NOT 8: FINANSIELLA INTÄKTER OCH FINANSIELLA KOSTNADER

Finansiella intäkter	2021	2020
Ränteintäkter	-	-
Summa finansiella intäkter	-	-

Finansiella kostnader	2021	2020
Räntekostnader	531	6
Summa finansiella kostnader	531	6

NOT 9: INKOMSTSKATT

	2021	2020
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	-	-
Justering avseende tidigare år	-	-
Summa aktuell skatt	-	-

	2021	2020
Uppskjuten skatt		
Ökning/minskning av uppskjutna skattefordringar	-	-
Ökning/minskning av uppskjutna skatteskulder	-	-
Summa uppskjuten skatt	-	-
Inkomstskatt	-	-

	2021	2020
Inkomstskatt		
Resultat före skatt	-3 568	2 639
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats 20,6 (21,4%) i Sverige	735	-565

Skatteeffekt av:		
ej skattepliktiga intäkter	-2 472	-2 161
ej avdragsgilla kostnader	707	969
ökning av underskott utan motsvarande aktivering av underskott	1 030	1 757
effekt av ändrat skattesats	-	-
Inkomstskatt	-	-

NOT 10: INNEHAV OCH INVESTERINGAR I DOTTERFÖRETAG

Moderbolaget hade följande dotterbolag den 2021-12-31:

Namn	Regist- rerings- och verksam- hetsland	Ägarandel moderföretaget (%)		Rösträttsandel (%)		Redovisat värde	
		2021	2020	2021	2020	2021	2020
Nischer Luleå 1 AB	Sverige	-	100%	-	100%	-	1 000
Grand Living 1 AB	Sverige	97%	97%	97%	97%	588	538
Nischer Projektledning AB	Sverige	100%	100%	100%	100%	1 952	152
Nischer Utveckling 1 AB	Sverige	100%	100%	100%	100%	50	50
Nischer Properties Utveckling 2 AB	Sverige	100%	100%	100%	100%	50	50
Nyhem Projektutveckling AB	Sverige	80%	80%	80%	80%	13 120	13 120
Total						15 760	14 910

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 910	15 687
Inköp	-	-
Aktieägarestillskott	3 050	3 625
Sålda andelar i koncernföretag	-1 000	-
Nedskrivning	-1 200	-4 402
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 760	14 910

NOT 11: INNEHAV OCH INVESTERINGAR I INTRESSEFÖRETAG

Moderbolaget hade följande innehav i intresseföretag den 2021-12-31:

Namn	Registrerings- och verksamhetsland	Ägarandel moderföretaget (%)		Rösträttsandel (%)		Redovisat värde	
		2021	2020	2021	2020	2021	2020
Nyhem Byggsystem AB	Sverige	20%	20%	20%	20%	380	2 513
ConPro SIA	Lettland	20%	20%	20%	20%	1 223	1 223
						1 603	3 736

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 736	2 513
Inköp	-	1 223
Nedskrivning	-2 133	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 603	3 736

NOT 12: PÅGÅENDE NYANLÄGGNING

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	9 220	4 776
Aktiverade kostnader	3 559	4 444
Omklassificeringar		
Vid årets slut	12 779	9 220

NOT 13: ÖVRIGA FORDRINGAR

	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01
Skatteverket	949	171	173
Övrigt	42	75	75
Summa	991	246	248

NOT 14: FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01
Förutbetalda hyror	42	42	-
Förutbetalda försäkringskostnader	18	-	5
Förutbetalda räntekostnader	-	-	-
Ofakturerade intäkter	-	-	6 000
Övrigt	18	56	-
Summa	78	98	6 005

NOT 15: LIKVIDA MEDEL

	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01
Banktillgodohavanden	827	752	343
Summa	827	752	343

NOT 16: AKTIEKAPITAL OCH ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL

För information om aktiekapital se not 26 i koncernredovisningen.

NOT 17: ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01
Skatteverket	156	122	762
Övrigt	34	34	34
Summa	190	156	796

NOT 18: UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01
Upplupna löner	166	105	230
Upplupna räntekostnader	311	311	311
Övrigt	468	469	196
Summa	945	885	737

NOT 19: STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01
Företagsinteckningar	7 000	7 000	7 000
Totalt	7 000	7 000	7 000

Eventualförpliktelser	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01
Utköp minoritet	10 158	10 158	10 158
Totalt	10 158	10 158	10 158

Eventualförpliktelser avser det åtagande bolaget gjort avseende försäljning av aktier i projektbolaget Nischer Knivsta 1 AB. Utifrån det åtagande som gjorts utlovar bolaget att återbetala förpliktelserna i det fall som bygglov inte medges för projektet. Nischer kommer antingen reglera åtagandet genom vidareförsäljning av projektet eller genom återbetalning.

NOT 20: JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

	2021-12-31	2020-12-31
Lämnade aktieägartillskott		400
Strukturaffär med aktiebyte		
Strukturaffär med andelar i intressebolag		1223
Anteciperad utdelning		-4500
Nedskrivningar	2133	-4402
Summa	2133	-7279

NOT 21: BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2021-12-31	2020-12-31
Återföring periodiseringsfond	-	-
Avsättning till periodiseringsfond	-	-
Koncernbidrag	-	-
Skillnad mellan bokförd och planenlig avskrivning	-	-
Total	-	-

NOT 22: FÖRSLAG TILL BEHANDLING AV ANSAMLAD FÖRLUST

Till årsstämman förfogande står följande

Balanserat resultat	-3 462 686
Årets resultat	-3 568 187
Summa	-7 030 873

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så att i ny räkning överförs (kr) -7 030 873

NOT 23: HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

- 4 februari registreras en nyemission vid bolagsverket och därmed tillträder Sterner Stenhus Bostad AB 10 600 000 aktier i Nischer. Nischer tillförs ca 107 MSEK.
- Thomas Carlsson tillträder 4 februari som affärsutvecklare/ackvisitör och blir ansvarig för markförvärv i södra Sverige.
- David Aspehult tar över som tf VD i Nischer Properties från och med den 17 februari 2022 och efterträder Robert Vangstad.
- Nischer Properties har den 11 mars förvärvat tre fastigheter till en köpeskilling baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 29 250 000 kronor. Köpet har skett genom förvärv av aktierna i det fastighetsägande bolaget. Förvärvet klassificeras som ett tillgångsförvärv.
- Kriget i Ukraina som blossade upp i februari 2022 har inte påverka Nischers verksamhet överhuvudtaget, om konflikten skulle visa sig bli utdragen så kan det komma att påverka råvarupriser och tillgång på exempelvis betong vilket kan fördyra och försena byggprojekten. Detta är dock inte huvudscenariot då all byggnation av Nischer görs i huvudsak av trä som avverkas i Lettland och har därför en begränsad exponering av priser på andra råvaror och leverantörskedjor.



UNDERSKRIFTER & REVISIONS- BERÄTTELSE



UNDERSKRIFTER

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman 2022-05-24 för fastställelse.

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

Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 29 april 2022

Tommy Marklund
Styrelseordförande

Robert Vangstad
Styrelseledamot

David Aspehult
Styrelseledamot & tfVD

Erik Berfenhag
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-29
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Henrietta Segenmark
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Nischer Properties AB (publ) för år 2021. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 15-76 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 5 maj 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2-14 samt 79-82. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller

koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Nischer Properties AB (publ) för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:



- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den 29 april 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Henrietta Segenmark
Auktoriserad revisor



ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Aktien och huvudägare

Bolagets aktie noterades 17 december 2015 på NGM Nordic MTF under kortnamnet NIS MTF. Aktiekapitalet i Nischer Properties uppgick till 550 TSEK fördelat på 20 036 602 aktier per 2021.12.31.

HUVUDÄGARE per 5 mars 2022



STERNER STENHUS
Sterner Stenhus: 30%

Elias Georgeadis är huvudägare i Sterner Stenhus AB (publ.), med ett börsvärde om cirka fem miljarder SEK. Bland övriga storägare kan nämnas Balder och Öresund. Elias är en serieentreprenör som i rollen som VD drivit egna verksamheter inom entreprenad- och fastighetsbranschen i över 23 år.



DAVID ASPEHULT
Privat och DAMC: 21%

David, grundade Nischer Properties 2015 och har innan dess bland annat byggt upp Gull Adam, DAAS och ansvarat för lanseringen av Viaplay i Skandinavien. David har studerat juridik och ekonomi och började sin karriär som management trainee (Luma) på MTG.

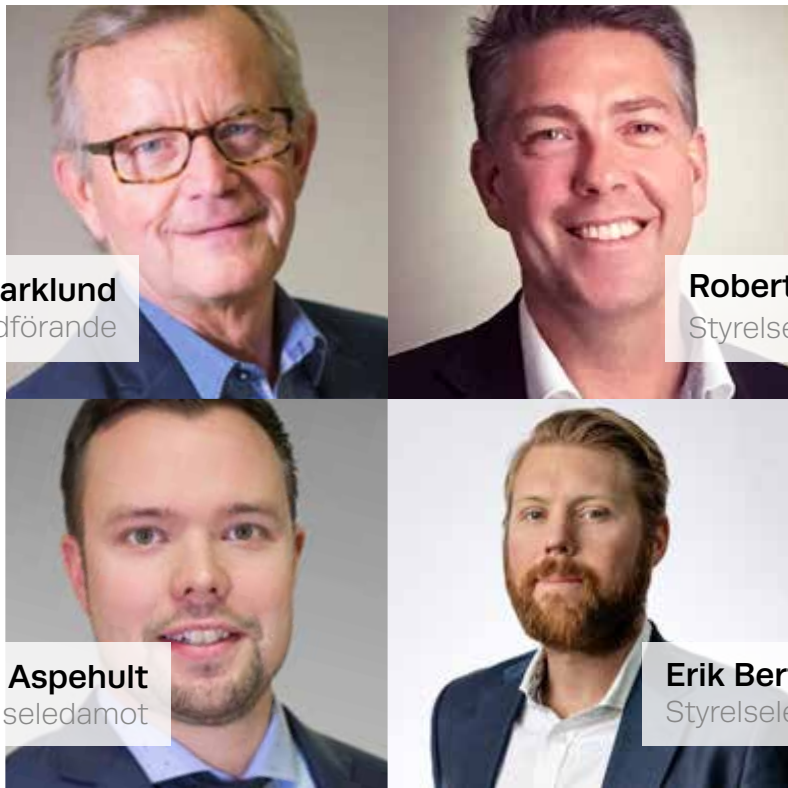


PROVOBIS INVEST
Provobis Invest AB 10%

Rolf Lundström är VD för Provobis Holding AB. Han och bolaget Provobis Invest AB är dominerande ägare i investmentbolaget Svolder. Han grundade också och var tidigare huvudägare i hotellkoncernen Provobis Hotel & Restauranger AB med 16 hotell.

Styrelse & Ledning

Nischer Properties AB · org nr: 556513-5869 · Stockholm 2021-12-31



Tommy Marklund
Styrelseordförande

Robert Vangstad
Styrelseledamot

David Aspehult
tf VD & Styrelseledamot

Erik Berfenhag
Styrelseledamot

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman som kommer att hållas 2022-05-24



Årsstämma

Årsstämman kommer att hållas den 24 maj 2022. Årsredovisningen kommer att finnas tillgänglig på bolagets hemsida den 29 april 2022.

Kommande rapporttillfällen

Bolagsstämma
24 maj 2022, kl 13.00-14.00

Delårsrapport för perioden jan – mar 2022
30 maj 2022

Delårsrapport för perioden apr – jun 2022
20 augusti 2022

Delårsrapport för perioden jul – sept 2022
30 november 2022

Bokslutskommuniké för perioden jan – dec 2022
28 februari 2023



CENTRALPLAN 15, 111 20 STOCKHOLM
WWW.NISCHER.SE