



ÅRSREDOVISNING NISCHER PROPERTIES AB (PUBL): 1 januari - 31 december 2018



# Innehåll

## ÅRET SOM GÅTT

VD har ordet .....	3
Om Nischer Properties .....	5
Bostäder som passar nästan alla .....	6
Våra projekt .....	8

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE .....	11
------------------------------	----

NOTER .....	27
-------------	----

REVISIONSBERÄTTELSE .....	44
---------------------------	----

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR .....	47
---------------------------	----







## David Aspehult, VD

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

Jag har varit med som ägare i Nischer Properties AB sedan noteringen av den nya verksamheten 2015 och är tacksam över att nu få förtroendet att fortsätta resan som VD. Nischer har under 2018 ökat antalet bostäder i projektportföljen från ca 600 till ca 1000 bostäder genom nya marktilldelningar i Örnsköldsvik, Haninge och Hudiksvall.

I december genomfördes en strukturaffär med Nyhem Bostad AB som innebär att Nischer förvärvar 80 procent av aktierna i Nyhem Projektutveckling AB samt 20 procent av aktierna i Nyhem Byggsystem AB. Köpeskillingen erläggs i delar genom att Nischer betalar med 10 procent av aktierna i projektbolaget för utveckling av bostäder i Hörnnett, Örnsköldsvik samt 7 procent av aktierna i projektbolaget för utveckling av bostäder i Knivsta. Affären innebär att vi stärker upp vår organisation med ytterligare kunnande inom produktion och fastighetsutveckling. Redan i januari 2019 ledde detta till ytterligare en markanvisning i Järfälla genom dotterbolaget Nyhem

Projektutveckling och vi har nu även fått förtroendet att utveckla vårt första projekt, byggsystem åt HSB Södra Norrland. I mars 2019 tecknade vi rätten att förvärva och utveckla vårt första projekt i Göteborgsregionen. Vi har nu totalt ca 1300 bostäder i projektportföljen och 151 bostäder i produktion.

Rörelseresultatet uppgick under året till - 10,3 Mkr (-18,6)

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till -12,2 Mkr, en förändring om ca 6,8 Mkr mot 2017. Soliditeten uppgick till 12,41 % vilket är en förändring jämfört med 86,94 per 31 december 2017.

Vi fortsätter att fokusera på utveckling av funktionssmarta och prisvärda bostäder främst i tillväxtregioner. Vi fortsätter att utveckla både hyres- och bostadsrätter, vilket ger oss viss flexibilitet på dagens fortsatt avvaktande bostadsmarknad.

Under året har vi fått investeringsstöd om 17,6 Mkr beviljat för våra studentbostäder i Karlstad. Styrelsen gör bedömningen att samtliga kriterier för att få detta investeringsstöd efter slutbesiktning är uppfyllda. Under september påbörjade vi produktionen av de 128 studentbostäderna. I december 2018 tecknade vi avtal om försäljning av projektet till ett värde om 100 mkr med en förväntad vinstmarginal om ca 20%. Köparen, Living at Campus, kommer att tillträda tomträtten under hösten 2019.

Nischer Properties har idag inga lån utöver byggkreditivet i Karlstad om 76 mkr. Genom att erbjuda investerare delägarskap i våra projekt använder vi eget kapital i stället för dyr lånefinansiering.

Vi har sålt 20,2 procent av aktierna i vårt projektbolag Nischer Knivsta 1 AB till privata investerare för ca 8,8 Mkr.

Vi planerar att fortsätta att finansiera en del av verksamheten med hjälp av koncernens eget kapital och har under 2019 påbörjat försäljningen av andelar andelar i vårt projektbolag Nischer Örnsköldsvik 1 AB där vi planerar att avyttra 20 procent av aktierna för totalt 10 Mkr

Arbetet med detaljplanerna i Knivsta, Örnsköldsvik Varvskajen och Haninge pågår samtidigt är vi i initialt skede av bygglovsprojektering i Örnsköldsvik Hörnett samt Järfälla.

Jag ser fram emot en fortsatt spännande resa under 2019.

David Aspehult, VD

# ca 1.300

Bostäder i produktportföljen varav ca 400 med lagakraftvunnen detaljplan

# 0,7 mkr

Nettoomsättning

# -0,67 kr

Resultat per aktie

# 12,41 %

Soliditet

# 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



2015

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



2015

Nischer Properties AB noteras på Nordic Growth Market.



2016 - 2017

Fem starka koncept växer fram och projektportföljen växer.



2018

Bolagets projektportfölj uppgår nu till över 1 000 bostäder.



2019

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

## 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.

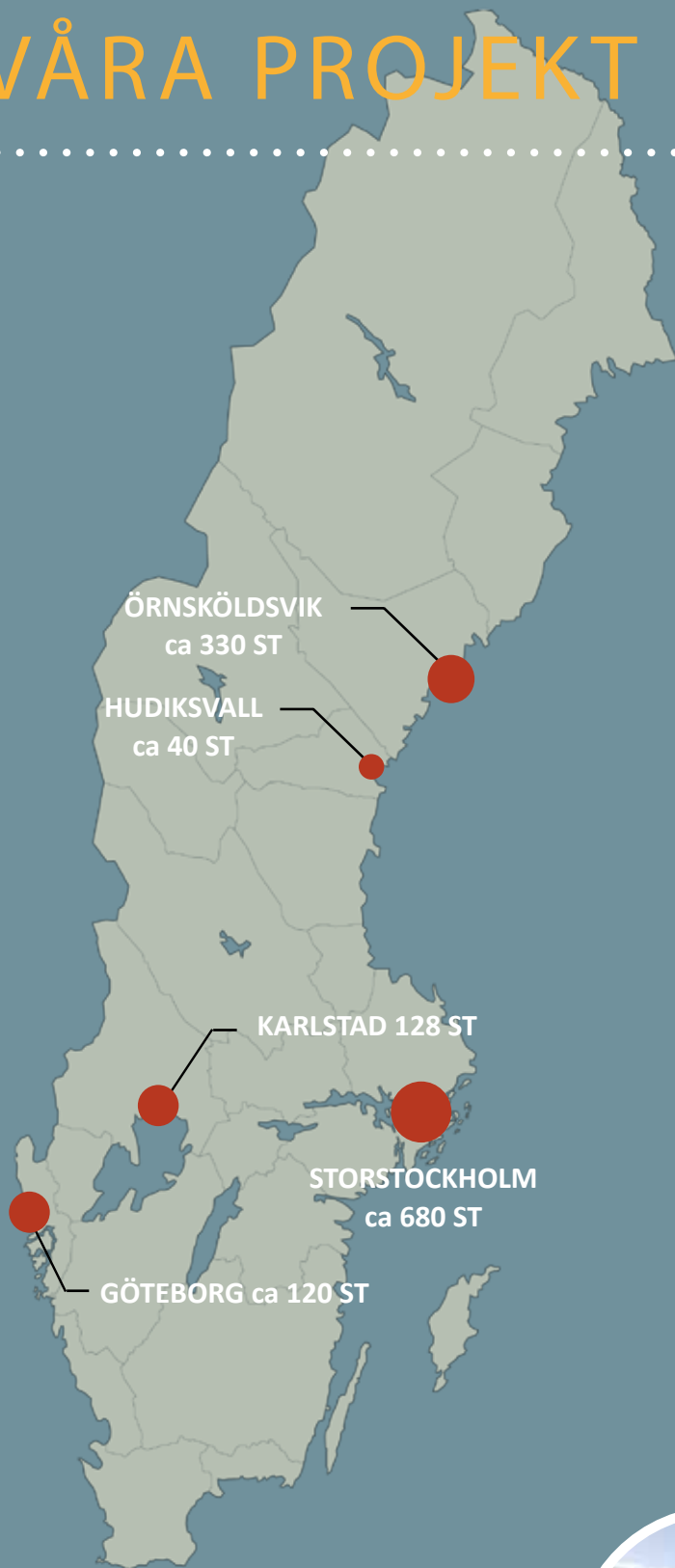


## CARE LIVING

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



# VÅRA PROJEKT







### NORRA SÖDERBY, HANINGE

I Haninge planeras utvecklingen av cirka 270 bostäder på grönområdet som ligger mellan Järnåldersringen och Torfastleden i bostadsområdet Söderby. På 28.000 kvadratmeter BTA vill vi här uppföra bostäder i symbios med naturen. Bostäderna får en blandad upplåtelseform.

Området ligger två kilometer från Haninge Centrum och härifrån tar man sig smidigt in till Stockholm city med pendeltåg på 25 minuter. Stormarknad, skola och en större matbutik finns i närheten.

### 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.



### 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.



### HAMNEN, ÖRNSKÖLDSEVIK

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 lättkött 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.

## HÖRNETT, ÖRNSKÖLDSVIK

Nischer Properties har fått en mark-tilldelning längs Varvsbergets sluttning direkt ovanför Örnsköldsviksfjärden. Lagakraftvunnen detaljplan finns och bygglovsprojektering för bostadsområdet Hörnett kommer att påbörjas under hösten 2018. De ca. 270 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.



## MURTEGLET, KNIVSTA

I centrala Knivsta planeras ett nytt landmärke med ca 140 bostadsrätter 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 på ca 6000 kvm får mellan 8 till 14 våningar.



## TALLBOHOV, JÄRFÄLLA

I Järfälla strax utanför Stockholm utvecklar Nischer Properties ca 200 smarta lägenheter med 1 till 3 ROK. Lagakraftvunnen detaljplan finns.

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 och de inkluderande innergårdarna som de säkra trafiklösningarna och de levande bottenvåningarna utformas därför med de boendes trivsel i åtanke.



## KRONOPARKEN, KARLSTAD

I närheten av Karlstad universitetet är nu 128 yteffektiva hyresrätter med 1 ROK under produktion. Den totala BOA:n i projektet är 3 232 kvm.

Närheten till universitetet gör den primära målgruppen - studenter - självklar och bostäderna byggs därför enligt vårt koncept Start Living. Ett koncept som bygger på kvadratsmarta bostäder till en överkomlig hyra.



# FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE



Styrelsen och verkställande direktören i Nischer Properties AB (publ), (org.nr 556513-5869) avger härmed års- och koncernredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

## 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.

## EKONOMISK ÖVERSIKT

Resultatet efter finansiella poster är fortfarande negativt, dock mindre än föregående år då det inte finns motsvarande jämförelsestörande poster. Under året har vi också valt att aktivera kostnader hänförliga till projekten. Koncernens nettoomsättning har ökat från föregående år till följd av att Nischer Karlstad haft viss fakturering av sitt projekt.

### KONCERNEN

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, TSEK	681	-	1 000	-	-
Resultat efter finansiella poster	-12 193	-7 215	-12 526	-49 057	-3 838
Balansomslutning	53 058	13 879	25 125	223 241	40 450
Avkastning på eget kapital (%)	neg	neg	-	-	-
Avkastning på totalt kapital (%)	neg	neg	-	-	-
Soliditet	12	87	77	14	65
Antal anställda	2	2	2	1	0

### MODERBOLAGET

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, TSEK	-	-	1 000	-	120
Resultat efter finansiella poster	-10 467	-18 976	-20 032	-3 739	-3 267
Balansomslutning	13 110	66 330	74 276	35 548	35 266
Avkastning på eget kapital (%)	neg	neg	neg	neg	neg
Avkastning på totalt kapital (%)	neg	neg	neg	neg	neg
Soliditet	19	19	22	53	64
Antal anställda	2	2	1	-	-

## UTVECKLING AV FÖRETAGETS VERKSAMHET, RESULTAT OCH STÄLLNING

Nischer Properties fortsätter att utvecklas och under år 2018 togs flera spännande steg som drev verksamheten framåt.

Projektportföljen har byggts på med tre nya projekt med stor potential. I **Örnsköldsvik**, längs Varvsbergets sluttning, har Nischer Properties fått en marktilldelning för bostadsområdet Hörnnett. Här kommer Nischer att utveckla ca 270 bostäder fördelat på ett flertal flerbostadshus.

I **Hudiksvall** har vi tilldelats mark för att uppföra ca 30-50 hus och/eller radhus strax söder om staden och i **Haninge** har vi tilldelats ytterligare en markanvisning för bostäder.

Årets nettoomsättning för koncernen uppgick till 0,7 mkr (0,0). Årets rörelseresultat uppgick till -10,3 mkr (-18,6) och resultatet efter skatt blev -12,2 mkr (-19,0).

## HÅLLBARHETSUPPLYSNINGAR

Vår målsättning är att våra projekt skall uppfylla gällande krav och normer enligt Boverkets Byggregler (BBR) och i enlighet med de krav som ställs i respektive kommun. Vi ställer även höga miljökrav på våra leverantörer och försöker minimera miljöpåverkan. Vi vill även hjälpa våra hyresgäster att skapa bra, miljövänliga vanor.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

- Nischer sålde under året genom ett icke-publikt erbjudande totalt 15,3% av aktierna i projektbolaget Nischer Knivsta 1 AB. Försäljningen resulterade i en vinst om ca 6,7mkr.
- I juni erhöll Nischer Properties markanvisning avseende utveckling av 50-70 bostäder i Hudiksvall.
- I augusti erhöll Nischer Properties markanvisning avseende utveckling av ca 300 bostäder i Örnsköldsvik.
- För projektet, Haninge Söderby har detaljplanen varit på samråd och vi inväntar nu besked om projektets fortskridande, nyckelbiotoper har identifierats i området vilket fördröjer exploateringen.
- Kreditavtal om 73 mkr tecknades med Fastum UBC Förvaltning AB för byggnationen av 128 studentbostäder i Karlstad.
- I november meddelades att David Aspehult ersätter Urban Larsson som tf. VD. Urbans sista dag som anställd är den 13/3.
- I november erhöll Nischer Properties markanvisning gällande del av Norra Folkparken för utveckling av bostäder i Haninge.
- Nischer Properties tecknade i december ett avtal med Nyhem Bostad om en strukturaffär som innebär att Nischer köper 80 procent av aktierna i Nyhem Projektutveckling AB samt 20 procent av aktierna i Nyhem Byggsystem AB med tillträde 31 januari 2019.

## FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING AV FÖRETAGETS VERKSAMHET

Nischer Properties fortsätter fokusera på fastighetsutveckling av bostäder i tillväxtregioner och arbetar även på uppdrag av andra markägare med kostnadseffektiv produktion av hyresbostäder. Bolagets projektportfölj består idag av över +1 300 bostäder i olika detaljplaneskeden som kommer att genomföras och levereras under de kommande åren. Målet är att fortsatt finansiera verksamheten med eget kapital fram till byggstart av projekten.

## ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Nischer Properties AB hade, den 28 februari 2019, 4 085 ägare med varierande innehav. Tio ägare har ett innehav på över 1 % vardera.

Namn	AK B	Röster %
Investment WEPS i Tjörn AB	4 656 606	25,56
DAMC AB	4 018 997	22,06
Lars Grönberg	3 587 123	19,69
Sweagle AB	1 208 190	6,63
David Aspehult	1 092 906	6,00
Wilhelm Burman	455 377	2,50
Tommy Marklund	362 222	1,99
Mangold Fondkommission AB	307 490	1,69
Försäkringsbolaget Avanza pension	298 347	1,64
Mats Anders Backlund	198 720	1,09

## STYRELSENS ARBETE

Nischer Properties styrs enligt de regler för bolagsstyrning som anges i Aktiebolagslagen och bolagsordningen. Styrelsen består av ordföranden och två stämموvalda ledamöter. Styrelsens arbetsordning innehåller bland annat uppgifter om ansvarsfördelning mellan styrelsen, samt verkställande direktören. Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltning. Styrelsen och VD jobbar efter framtagna dokument "arbetsordning för styrelsen" samt "VD-instruktion"

## RESULTAT OCH STÄLLNING 2018

Årets rörelseresultat i koncernen uppgick till -10,3 Mkr (-18,6 Mkr).

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till -12,2 mkr (-19,0). Intäkter från aktieförsäljning i de båda fastighetsbolagen Nischer Karlstad 1 AB och Nischer Knivsta 1 AB påverkar inte i koncernens resultat, det ger endast en positiv påverkan på det egna kapitalet. Rörelsekostnaderna är huvudsakligen av administrativ karaktär inkluderande personal, konsulter, administrativa kostnader samt marknadsföring.

Balansomslutningen per bokslutsdagen uppgick till 53,1 mkr (13,9) vilket ger en soliditet på 12,41 % (86,94).

Likvida medel uppgick till 4,1 mkr (0,2).

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till -10,5 mkr (-5,0) och balansomslutningen 13,1 mkr (66,3). Soliditeten i moderbolaget var 19,5 % (18,7).



## OMSÄTTNING OCH RESULTAT

### Koncernen

#### Intäkter

Under perioden uppgick koncernens nettoomsättning till 0,7 mkr (0,0), ökningen beror på fakturering relaterat till produktionen av projektet i Karlstad.

#### Kostnader och resultat

Rörelseresultatet uppgick till -10,3 mkr (-18,6) mkr för helåret. Rörelsekostnaderna uppgick till -11,0 mkr (-19,6), vilka huvudsakligen är av administrativ karaktär inkluderande personal, konsulter, administrativa kostnader samt marknadsföring.

Avskrivningarna för år 2018 uppgick till -0,0 mkr (-0,0). Resultatet efter finansiella poster uppgick till -12,2 mkr (-19,0). Resultat efter skatt per aktie uppgår till -0,67 (-1,04) kronor.

## LIKVIDITET OCH FINANSIERING

### Koncernen

Nischer Properties bedriver en kapitalintensiv verksamhet och tillgång till kapital är en grundläggande förutsättning för att vidareutveckla bolaget. Bolaget kommer i framtiden att använda sig av olika finansieringslösningar för att finansiera sina projekt.

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens slut till 4,1 MSEK vilket innebär en ökning med 3,9 MSEK jämfört med 2017. Årets kassaflöde uppgick till 3,9 MSEK (-0,2). Koncernens kortfristiga skulder består av det byggnadskreditiv som är kopplat till projektet i Karlstad. Övrig kapitalanskaffning har gjorts genom försäljning av aktier i projektbolag. I

produktionsfasen finansieras kostnaderna med traditionellt byggnadskreditiv fram tills det att koncernen erhåller intäkter i form av att köpare tillträder sina bostäder och återbetalning av kreditiv kan göras.

I Karlstad bedömer styrelsen att kriterierna för investeringsstöd är uppfyllda och att bolaget därmed bör erhålla ett positivt besked om investeringsstöd om 17,6 Mkr för projektet.

Styrelse och ledning bedömer att likviditeten och den fortsatta driften de kommande 12 månaderna är säkerställd med kända intäkter och tillskott i kassan. Koncernen har endast leverantörsskulder och liknande kortfristiga skulder utöver byggnadskreditivet för Karlstad. Det innebär att vi bedömer koncernen klara den löpande driften bra även framöver

## INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

### Koncernen

#### Investeringar

Anläggningstillgångarna i balansräkningen består till största delen av finansiella anläggningstillgångar. De finansiella anläggningstillgångarna består av andelar i intresseföretag samt fordringar som uppstått vid försäljningar av projektbolagen. Investeringarna i immateriella anläggningstillgångar uppgick vid periodens slut till 0,0 mkr (0,0). Materiella anläggningstillgångar uppgick till 0,0 mkr (4,3). Finansiella anläggningstillgångar uppgick till 4,1 mkr (4,1). Per den 31 december uppgick de kortfristiga fordringarna till 0,7 mkr (0,7). Kortfristiga skulder per sista december uppgick till 37,0 (0,0) mkr. Bolagets pågående projekt redovisas som omsättningstillgång och uppgår till 43,1 mkr (4,7).

### Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -39,9 mkr (-8,0).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 0,1 mkr (7,9).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 43,7 mkr (0,0).

### Belåning och förfallostruktur

Totala räntebärande skulder per sista december uppgick till 37,0 mkr (0,0).

Koncernens förfallostruktur för skulder inklusive avsättningar:

0 – 1 år: 46,4 mkr

1 – 3 år: 0,0 mkr

Över 3 år: 0,0 mkr

Totalt: 46,4 mkr

### EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick till 6,6 mkr (12,1).

Soliditeten vid periodens utgång uppgick till 12,41 % (86,94).

### MODERBOLAG

Verksamheten i moderbolaget Nischer Properties AB har koncernövergripande funktioner samt förvaltar dotterföretagen.

### MEDARBETARE

Per den 31 december 2018 uppgick antalet anställda i koncernen till två (2) personer. Från och med februari 2019 uppgår antalet anställda till fyra (4) personer. Utöver dessa finns ett antal konsulter knutna till bolaget på heltid och på deltid.

Vi har valt att bygga upp bolaget genom engagerade partners som driver våra projektbolag med stöd från moderbolaget. Dessa partners är inte anställda av Nischer utan har istället erhållit noterade aktier i projektbolaget de är knutna till. Som delägare i projektbolaget får de utdelning när projektet säljs vidare till slutkund.

### NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Bolaget har under året haft följande transaktioner med närstående bolag som främst avser konsultarbete kring projekt- och bolagsfinansiering enligt nedan. Damc AB, som presenteras av nuvarande VD, äger 22,1 procent i bolaget, Investment WEPS AB äger 26,1 procent av bolaget och har en representant i styrelsen och G&G Grönberg Marketing KB äger 19,7 procent av bolaget och har en representant i styrelsen.

Bolaget har under året haft följande transaktioner med närstående bolag som främst avser konsultarbete kring projekt- och bolagsfinansiering enligt nedan: DAMC AB 1 871 tkr 2018 (1020 tkr), Investment WEPS AB 440 tkr 2018 (419 tkr), G&G Grönberg Marketing KB 30 tkr 2018 (30 tkr).

### 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. Årsredovisningen har upprättats med antagan-

de om att företaget kommer att ha förmåga att fortsätta driften. Grunden för detta är att styrelse och ledning bedömer att koncernen och moderbolaget kommer att fortsatt ha säkerställd finansiering och likviditet över kommande 12 månaders period.

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

##### **Beroende av lagar, tillstånd och beslut**

Bolagets verksamhet regleras och påverkas av ett stort antal olika lagar och regelverk såväl som olika processer och beslut relaterade till dessa regelverk, både på politisk och tjänstemannanivå. Det finns en risk att bolaget i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett önskvärt sätt. Skulle någon av de ovan beskrivna riskerna realiseras skulle det ha en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

##### **Finansieringsrisk**

Nischer har idag extern finansiering till de projekt som bedrivs. Med finansiering genom externa skulder, obligationer etc. föreligger na-

turligtvis risk. Bland annat brott mot låne- eller obligationsvillkor som kan leda till att lånet eller obligationen förfaller till omedelbar betalning. Det finns även en risk att Nischer Properties inte kommer att kunna erhålla nödvändig finansiering i tid på godtagbara villkor till framtida projekt. Finansieringsrisker kan påverka Nischer Properties verksamhet, resultat, finansiella ställning och framtidsutsikter negativt.

##### **Likviditetsrisk**

Det finns en risk att inte ha tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för täckande av betalningsåtagande. Nischer Properties betalningsåtaganden består idag av investeringsutgifter och ränteutgifter samt löpande utgifter.

##### **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 vidare 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. Eventualförpliktelser redovisas till belopp bland poster inom linjen endast om det föreligger något ekonomiskt ansvar som har identifierats.

Ett bolag i koncernen har under året sålt aktier i bolaget Nischer Knivsta 1 AB med förbehållet att försäljningssumman kommer att återbetalas om bygglov inte erhålls. Inget bygglov är ännu erhållet. Summan av försäljningen för 2018 uppgår till ca 6,7 Mkr och totalt uppgår försäljningen nu till ca 8,8 Mkr.



## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION, UTDELNINGSPOLICY

Styrelsens ambition är att i framtiden dela ut minst 50 procent av Bolagets vinst efter skatt. Styrelsens förslag till utdelning tar även hänsyn till Bolagets behov av konsolidering, likviditet och kapital för framtida expansion. Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman och utbetalning ombesörjs av Euroclear. Rätt till utdelning tillkommer den som är registrerad som aktieägare i den av Euroclear förda aktieboken på den avstämningsdag för utdelningen som beslutas av bolagsstämman. Utdelning utbetalas normalt som ett kontant belopp per aktie genom försorg av Euroclear, men kan också avse annat än kontanter som till exempel sakutdelning. Om aktieägare ej kan nås för mottagande av utdelning kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget och begränsas endast genom allmänna regler för preskription. Vid preskription tillfaller hela beloppet Bolaget. Nischer tillämpar inte några restriktioner eller särskilda förfaranden vad avser kontant utdelning till aktieägare bosatta utanför Sverige. Med undantag för eventuella begränsningar som följer av bank och clearingsystem sker utbetalning på samma sätt som för aktieägare bosatta i Sverige. För aktieägare som inte är skatterättsligt hemmahörande i Sverige utgår dock normalt svensk kupongskatt.

## FÖRSLAG TILL BEHANDLING AV ANSAMLAD FÖRLUST

Till årsstämmans förfogande står följande

SEK	2018
Ansamlad förlust	-42 518 119
Överkursfond	25 605 769
Årets förlust	-9 826 376
	-26 738 726
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så att i ny räkning överförs (kr)	-26 738 726

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande Resultat och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med tilläggsupplysningar.

## DEFINITIONER

### Moderbolaget

Nischer Properties AB (publ) eller Bolaget

### Koncernen

Nischer Properties AB (publ) tillsammans med dess hel- och delägda dotterföretag.

### Avkastning på eget kapital, %

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital, baserat på rullande 12 månader.

### Projektfastigheter eller utvecklingsfastigheter

Avser fastigheter för vidareutveckling.

### Resultat per aktie, kr

Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter utdelning till preferensaktieägarna.

### Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

# Koncernen

## Koncernens resultaträkning\*

kSEK	Not	2018	2017
Nettoomsättning		681	-
Aktiverat arbete för egen räkning		-	1 005
Övriga rörelseintäkter		2	1
<b>Summa</b>		<b>683</b>	<b>1 006</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-6 222	-3 940
Personalkostnader	4	-3 052	-574
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	5, 12	-17	-48
Nedskrivningar av omsättningstillgångar	7	-1 635	-14 710
Övriga rörelsekostnader		-40	-320
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-10 967</b>	<b>-19 592</b>
<b>Rörelseresultat</b>	6	<b>-10 283</b>	<b>-18 586</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	-	3
Nedskrivningar av finansiella tillgångar	13	-	-99
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	110	285
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 020	-579
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-1 910</b>	<b>-390</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-12 193</b>	<b>-18 976</b>
Skatt på årets resultat	28	-	-
<b>Årets resultat</b>		<b>-12 193</b>	<b>-18 976</b>
Moderbolagets aktieägares andel av årets resultat		-12 173	-18 980
Innehav utan bestämmande inflytandes		-20	4
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental		18 215	18 215
Resultat per aktie, kr		-0,70	-1,04

\* Resultaträkningen för helår och delår 2017 har korrigerats enligt specifikation i not 2.

# Koncernens balansräkning

kSEK			
	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Övriga Immateriella tillgångar	5	10	12
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggning	11	-	4 093
Inventarier och verktyg	12	-	171
		-	4 275
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	133	133
Andra långfristiga fordringar	14	-	4 000
		-	
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>143</b>	<b>8 408</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Pågående nyanläggning	15	43 142	4 659
Övriga kortfristiga fordringar	18	5 263	359
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	414	292
Summa kortfristiga omsättningstillgångar		48 819	5 310
Kassa och bank	26	4 096	161
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>52 915</b>	<b>5 471</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>53 058</b>	<b>13 879</b>

kSEK	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>			
Aktiekapital	17	500	500
Övrigt tillskjutet kapital		25 606	25 606
Annat Eget Kapital, inklusive årets resultat		-19 530	-14 086
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>6 576</b>	<b>12 020</b>
<b>Innehav utan bestämmande inflytande</b>			
Innehav utan bestämmande inflytande		10	47
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 586</b>	<b>12 067</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	21	37 000	-
Leverantörsskulder		8 559	1 263
Aktuella skatteskulder		83	92
Övriga kortfristiga skulder	20	153	153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	677	304
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>46 472</b>	<b>1 812</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>53 058</b>	<b>13 879</b>

## Förändringar i Koncernen eget kapital

BELOPP I KSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan Bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans 2017-01-01	19 836	25 606	-26 203	17	19 256
Ägarförändringar i koncernen	-	-	-	26	26
Nedsättning av aktiekapital	-19 336	-	19 336	-	-
Transaktioner med aktieägare	-	-	11 761	-	11 761
Periodens resultat	-	-	-18 980	4	-18 976
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	<b>500</b>	<b>25 606</b>	<b>-14 086</b>	<b>47</b>	<b>12 067</b>
<b>Ingående balans 2018-01-01</b>	<b>500</b>	<b>25 606</b>	<b>-14 086</b>	<b>47</b>	<b>12 067</b>
Ägarförändringar i koncernen	-	-	6 729	-17	6 711
Periodens resultat	-	-	-12 173	-20	-12 192
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>	<b>500</b>	<b>25 606</b>	<b>-19 530</b>	<b>10</b>	<b>6 586</b>



## Kassaflödesanalys för koncernen

kSEK		2018	2017
<b>Den löpande verksamheten</b>			
	Rörelseresultat	-10 283	-6 825
	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	25	2 997
	Erhållen utdelning	-	3
	Erlagd ränta	-	-557
	Betald inkomstskatt	-96	-51
	Betald ränta och finansiella kostnader	-861	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-9 548</b>	<b>-4 433</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
	Förändring av pågående nyanläggningar	-36 142	-4 659
	Förändring av kortfristiga fordringar	-965	1 994
	Förändring leverantörsskulder	6 305	-584
	Förändring av kortfristiga skulder	459	-360
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-39 892</b>	<b>-8 042</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
	Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-	-3 927
	Försäljning av koncernföretag	-	11 784
	Försäljning av materiella anläggningstillgångar	115	-
	Transaktioner med minoritet	6 711	3
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>6 826</b>	<b>7 860</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
	Upptagna lån	37 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>37 000</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>3 935</b>	<b>-183</b>
	<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>161</b>	<b>344</b>
	<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 096</b>	<b>161</b>

# Moderbolaget

## Moderbolagets resultaträkning

		2018	2017
TSEK	Not	1 jan - 31 dec	1 jan - 31 dec
<b>Nettoomsättning</b>		<b>5 092</b>	<b>13</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-5 979	-3 579
Personalkostnader	4	-3 052	-574
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	12	-16	-46
Nedskrivning av omsättningstillgångar	7	-1 523	-14 710
Övriga rörelsekostnader		-40	-320
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-10 610</b>	<b>-19 229</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-5 518</b>	<b>-19 216</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	16	-1 828	15 706
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	-	3
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	49	207
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-3 170	-1 662
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-4 949</b>	<b>14 254</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-10 467</b>	<b>-4 962</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Koncernbidrag		640	1 031
Resultat före skatt		<b>-9 826</b>	<b>-3 931</b>
Skatt på årets resultat	28	-	-
<b>Årets resultat</b>		<b>-9 826</b>	<b>-3 931</b>

## Moderbolagets balansräkning

kSEK	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Maskiner och inventarier	12	-	171
Pågående nyanläggning		-	2 040
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	29	2 567	53 748
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	13	133	133
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 700</b>	<b>56 092</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Pågående nyanläggning	15	5 176	4 659
Fordringar hos koncernföretag		598	5 057
Övriga kortfristiga fordringar	18	250	310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	3 514	116
<b>Summa</b>		<b>9 538</b>	<b>10 142</b>
<i>Kassa och bank</i>	<b>26</b>	<b>872</b>	<b>96</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 410</b>	<b>10 238</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 110</b>	<b>66 330</b>

kSEK	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		500	500
Uppskrivningsfond		17 594	17 594
Reservfond		11 199	11 199
		29 293	29 293
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		25 606	25 606
Balanserad vinst eller förlust		-42 518	-38 587
Årets resultat		-9 826	-3 931
		-26 738	-16 912
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 555</b>	<b>12 381</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 883	1 049
Skulder till koncernföretag	20	7 857	52 366
Aktuella Skatteskulder		83	87
Övriga kortfristiga skulder	20	153	153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	579	294
		10 555	53 949
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 555</b>	<b>53 949</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 110</b>	<b>66 330</b>

## Förändringar i Moderbolaget eget kapital

BELOPP i kSEK	Aktiekapital	Reservfond och uppskrivningsfond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående balans 2017-01-01</b>	<b>19 836</b>	<b>28 793</b>	<b>-32 318</b>	<b>16 312</b>
Nedsättning av aktiekapital	-19 336	-	19 336	-
Periodens resultat	-	-	-3 931	-3 931
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	<b>500</b>	<b>28 793</b>	<b>-16 912</b>	<b>12 381</b>
<b>Ingående balans 2018-01-01</b>	<b>500</b>	<b>28 793</b>	<b>-16 912</b>	<b>12 381</b>
Periodens resultat	-	-	-9 826	-9 826
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>	<b>500</b>	<b>28 793</b>	<b>-26 738</b>	<b>2 555</b>



## Kassaflödesanalys för moderbolaget

kSEK		2018	2017
<b>Den löpande verksamheten</b>			
	Rörelseresultat	-5 518	-19 216
	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	25	14 757
	Erhållen ränta	18	-
	Erhållen utdelning	13 950	3
	Erlagd ränta	-860	-557
	Betald skatt	-91	-52
<hr/>			
	<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>9 078</b>	<b>-5 065</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
	Förändring av varulager/pågående nyanläggning	-	-4 659
	Förändring av kortfristiga fordringar	-2 866	947
	Förändring leverantörsskulder	-322	-620
	Förändring av kortfristiga skulder	-5 179	11 485
<hr/>			
	<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>711</b>	<b>2 088</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
	Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-	-2 040
	Försäljning av materiella anläggningstillgångar	115	-
	Förvärv av koncernföretag	-50	-
<hr/>			
	<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>65</b>	<b>-2 040</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
<hr/>			
	<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<hr/>			
	<b>Årets kassaflöde</b>	<b>776</b>	<b>48</b>
	<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>96</b>	<b>48</b>
	<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>872</b>	<b>96</b>

# NOTER



# NOTER

## NOT 1: REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Moderföretaget och koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper om inte annat framgår nedan.

### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Uppdragsinkomster och uppdragsutgifter för uppdrag till fast pris redovisas som intäkt och kostnad med utgångspunkt från färdigställandegraden på balansdagen. Intäkt redovisas endast med det belopp som motsvarar de uppkomna uppdragsutgifterna som sannolikt kommer att ersättas av beställaren eftersom det ekonomiska utfallet inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Färdigställandegraden beräknas som nedlagda uppdragsutgifter för utfört arbete på balansdagen i förhållande till beräknade totala uppdragsutgifter.

### Koncernredovisning

#### **Konsolideringsmetod**

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till verkligt värde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget.

Innehav utan bestämmande inflytande är den del av dotterföretagets resultat och nettotillgångar i koncernredovisningen hänförliga till egetkapitalinstrument som inte, direkt eller indirekt genom dotterföretag, ägs av moderföretaget.

Innehav utan bestämmande inflytande redovisas i koncernens balansräkning som en särskild post inom koncernens egna kapital. Redovisningen tar sin utgångspunkt i koncernen som en enhet enligt den så kallade enhetsteorin. Samtliga tillgångar som koncernen har bestämmande inflytande över inkluderas i koncernens balansräkning, även de som delvis har andra ägare. Innehav utan bestämmande inflytandes andel av resultatet efter skatt redovisas separat.

Förvärv och avyttring av innehav utan bestämmande inflytande redovisas inom eget kapital. Som intresseföretag räknas sådana företag där företaget har ett betydande men inte bestämmande inflytande. Ett betydande inflytande anses normalt föreligga när företaget äger minst 20 % men inte mer än 50 % av rösterna i ett annat företag. Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov. Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

Avyttras andelar i ett dotterföretag eller bestämmande inflytande upphör på annat sätt, anses andelarna som avyttrade i koncernredovisningen och vinst eller förlust vid avyttringen redovisas i koncernresultaträkningen. Om andelar finns kvar efter att bestämmande inflytande har upphört redovisas dessa med det verkliga värdet vid förvärvstidpunkten som anskaffningsvärde.

#### **Tilläggsköpeskillning**

Är det vid förvärvstidpunkten sannolikt att köpeskillningen kommer att justeras vid en senare tidpunkt och

beloppet kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt, ska beloppet ingå i det beräknade slutliga anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten. Justering av värdet på tilläggsköpeskillning inom tolv månader från förvärvstidpunkten påverkar goodwill/ negativ goodwill. Justering senare än tolv månader efter förvärvstidpunkten redovisas i koncernresultaträkningen.

## Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet samt skälig andel av indirekta kostnader. Exempelvis del av personalkostnader såsom projektledartid etc. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

*Immateriella anläggningstillgångar*  
Rättigheter 10 år

Då fastighetsprojekten i de förvärvade bolagen har en löptid på mer än fem år tillämpar bolaget en avskrivningstakt på tio år.

*Materiella anläggningstillgångar*  
Mark Skrivs ej av  
Inventarier, verktyg och installationer 5-15 år

## Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

## Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas utifrån anskaffningsvärdet. Tillgångar och skulder redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i tillgångarna eller skuldernas avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelse har reglerats eller på annat sätt upphört.

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

## Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

## Andra långfristiga värdepappersinnehav

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

## Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som förväntas inflyta.

## Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

## Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

## Leasingavtal

Koncernen samt moderbolaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyramen exklusive utgifter för tjänster och försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden. Eftersom de leasingkontrakt som klassificeras som finansiella inte är väsentliga på koncernnivå redovisas dessa som operationella

## Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.



### **Aktuell skatt**

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

### **Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver. Uppskjuten skatt beräknas inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill.

### **Eventualförpliktelser**

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

### **Ersättningar till anställda**

I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

### **Resultat per aktie**

Årets resultat i kronor i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier på balansdagen.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### **Resultat efter finansiella poster**

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### **Antal anställda**

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

#### **Balansomslutning**

Företagets samlade tillgångar.

#### **Avkastning på eget kap. (%)**

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

#### **Avkastning på totalt kap. (%)**

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

#### **Soliditet (%)**

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

#### **Uppskattningar och bedömningar**

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Enligt företagsledningen är väsentliga bedömningar avseende tillämpade redovisningsprinciper samt källor till osäkerhet i uppskattningar, främst relaterade till värdet av bolagets immateriella tillgång som dock nedskrivningsprövas på varje balansdag.

## NOT 2: ÄNDRING I UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR SAMT RÄTTELSER AV FEL

Bolaget har uppmärksammat att tidigare avlämnade rapporter för 2017 har byggts på felaktiga antaganden vid försäljning av aktier i dotterbolag varför rättelser har gjorts av tidigare redovisade resultaträkningar. Försäljning av andelar i koncernföretag där bestämmande inflytande kvarstår, redovisades tidigare år i koncernresultaträkningen istället för som en transaktion inom eget kapital. Rättelsen av detta har ej haft någon påverkan på det totala egna kapitalet. Dessa rättelser utförs retroaktivt och förklaras nedan.

RESULTATRÄKNING, (RR)			
År 2017-01-01 - 2017-12-31 (kSEK)	Koncernen enligt tidigare avlämnad rapportering	Effekt av rättelse	RR efter justering
Rörelsens intäkter			
Resultat från andelar i koncernföretag	11 761	-11 761	-
Rörelseresultat	-6 825	-11 761	-18 586
Resultat före skatt	-7 215	-11 761	-18 976
Skatt	-	-	-
PERIODENS RESULTAT	-7 215	-11 761	-18 976
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	-7 219	-11 761	-18 980

Förklaringar justeringar RR	År 2017-01-01 - 2017-12-31
Försäljning av aktier i dotterbolag som redovisas direkt över Eget kapital	-11 761

## NOT 3: ARVODE TILL REVISORER

### Koncernen

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

KPMG	2018	2017
Revisionsuppdrag	743	526
Skatterådgivning	-	-
	<b>743</b>	<b>526</b>

### Moderbolaget

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

KPMG	2018	2017
Revisionsuppdrag	653	475
Skatterådgivning	-	-
	<b>653</b>	<b>475</b>

## NOT 4: ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

**Koncernen** 2018 2017

### Medelantalet anställda

Kvinnor	0	0
Män	2	2
	<b>2</b>	<b>2</b>

### Löner och andra ersättningar

Styrelseordföranden	60	1 054
Ledamot (ej anställd i bolaget)	30	30
Verkställande direktör	995	964
Övriga anställda	827	712
	<b>1 912</b>	<b>1 766</b>

### Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	215	215
Pensionskostnader för övriga anställda	144	145
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	714	666
Övriga personalkostnader	67	41
	<b>1 140</b>	<b>1 067</b>

### Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

**3 052 2 833**

Aktiverade löner: hänförliga till pågående nyanläggningar - -2 259

### Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	0%	0%
Andel män i styrelsen	100%	100%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0%	0%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100%	100%

Samtliga av koncernens 3 (3) ledande befattningshavare är män.

## Moderbolaget

	2018	2017
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	0	0
Män	2	2
	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1 085	1 054
Övriga anställda	827	712
	<b>1 912</b>	<b>1 766</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	215	215
Pensionskostnader för övriga anställda	144	145
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	714	666
Övriga personalkostnader	67	41
	<b>1 140</b>	<b>1 067</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>3 052</b>	<b>2 833</b>

Aktiverade löner: hänförliga till pågående nyanläggningar - -2 259

### Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	0%	0%
Andel män i styrelsen	100%	100%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0%	0%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100%	100%

Samtliga av moderbolagets 3 (3) ledande befattningshavare är män.

## Definitioner

Högsta ledningen utgörs av styrelsens ordförande och verkställande direktören. Beslutsprocess rörande ersättning till bolagets VD, styrelse och ledande befattningshavare Till styrelsens ordförande och övriga ledamöter utgår arvode enligt bolagsstämans beslut. Styrelsens ordförande och övriga styrelsemedlemmar har inga pensionsförmåner eller avtal om avgångsvederlag. Ersättning till verkställande direktören beslutas av styrelsen på grundval av rekommendation från styrelsens ordförande.

Ersättning och andra förmåner till bolagets VD, styrelse och ledande befattningshavare Ersättning till styrelseledamöter har utgått med 30 tusen per ledamot som ej är anställd i bolaget och till styrelsens ordförande med 60 tusen kronor. Befattningen som verkställande direktör har under året upprätthållits av Urban Larsson. VDs pensionsöverenskommelse följer bolagets vid var tid gällande försäkrings- och pensionspolicy (motsvarande ITP). Avtal om avgångsvederlag med VD löper på maximalt tolv månader begränsat till mellanskillnaden av högst 80% av den fasta månadslönen avräknat den nya intjänningen från förvärvsverksamhet. I avtalet stipuleras en ömsesidig uppsägningstid om tre månader.



## NOT 5: IMMATERIELL TILLGÅNG

<b>Koncernen</b>	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16	16
Inköp	-	-
Försäljning	-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16</b>	<b>16</b>
Ingående avskrivningar	-4	-3
Årets avskrivningar	-2	-1
Försäljning	-	-
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6</b>	<b>-4</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10</b>	<b>12</b>

En immateriell tillgång uppstod i samband med köpen av bolagen Concent Pendlingen AB, Concent Hälsövägen AB och Concent Utveckling 10 AB och avser förvärvsrättigheter. Projektbolagen såldes under det första kvartalet 2016. Kvarvarande värde under 2018 avser projektbolaget Grand Living 1 AB.

## NOT 6: LEASINGAVTAL DÄR FÖRETAGET ÄR LEASETAGARE

	2018	2017
Framtida minimileasing- avgifter avseende icke upp- sägningbara operationella leasingavtal		
Inom ett år	105	63
	2018	2017
Räkenskapsårets kostnads- förda leasingavgifter	277	659

## NOT 7: EXCEPTIONELL KOSTNAD

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Nedskrivning korfristig fordran Rönn- skärs Båk	-	-14 710	-	-14 710
Summa ned- skrivningar	-	-14 710	-	-14 710

I enlighet med försiktighetsprincipen så valde bolaget att skriva ner fordran på Rönnskärs BÅK till fullo men bolaget kommer arbeta vidare med att få denna fordran betald.

## NOT 8: RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRING- AR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILL- GÅNGAR

<b>Koncernen</b>	2018	2017
Nedskrivningar	-	-
Utdelningar	-	3
Realisationsresultat	-	-
Återföring av nedskrivningar	-	-
	-	<b>3</b>

<b>Moderbolaget</b>	2018	2017
Nedskrivningar	-	-
Utdelningar	-	3
Realisationsresultat	-	-
	-	<b>3</b>

## NOT 9: ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

### Koncernen

	2018	2017
Övriga ränteintäkter	110	285
	<b>110</b>	<b>285</b>

### Moderbolaget

	2018	2017
Övriga ränteintäkter	30	205
Koncerninterna ränteintäkter	19	2
	<b>49</b>	<b>207</b>

Avser ränteintäkter på utlånade pengar som uppstod i samband med försäljningen av aktierna i Concent Holding.

## NOT 10: RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

### Koncernen

	2018	2017
Övriga räntekostnader	223	53
Övriga finansiella kostnader	1 797	526
	<b>2 020</b>	<b>579</b>

### Moderbolaget

	2018	2017
Övriga räntekostnader	222	1 662
Koncerninterna räntekostnader	1 151	-
Övriga finansiella kostnader	1 797	-
	<b>3 170</b>	<b>1 662</b>

## NOT 11: PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

### Koncernen

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	4 093	-
Investeringar	-	4 093
Omklassificeringar	-4 093	-
Utgående anskaffningsvärde	0	4 093

Den pågående nyanläggningen avser kostnader som har aktiverats för projektet i Haninge och Karlstad, dessa har under 2018 klassificerats om som omsättningstillgång.

## NOT 12: INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

### Koncernen

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	233	233
Avyttringar och utrangeringar	-233	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>-</b>	<b>233</b>
Ingående avskrivningar	-62	-16
Årets avskrivningar	-	-46
Försäljning	62	-
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-</b>	<b>-62</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>171</b>

**Moderbolaget**

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	233	233
Inköp	-233	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>-</b>	<b>233</b>
Ingående avskrivningar	-62	-16
Årets avskrivningar	-	-46
Försäljning	62	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-</b>	<b>-62</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>171</b>

**NOT 13: ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV****Koncernen**

2018-12-31 2017-12-31

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	232	232
Tillkommande tillgångar	-	-
Avgående tillgångar	-	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>232</b>	<b>232</b>
<i>Uppskrivning</i>		
Vid årets början	-	-
Avgående tillgångar	-	-
Årets uppskrivningar	-	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-99	-
Avgående tillgångar	-	-
Årets nedskrivningar	-	-99
<b>Vid årets slut</b>	<b>-99</b>	<b>-99</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>133</b>	<b>133</b>

## Moderbolaget

2018-12-31 2017-12-31

### Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	2 273	2 273
Tillkommande tillgångar	-	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 273</b>	<b>2 273</b>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-2 140	-2 140
Årets nedskrivningar	-	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>-2 140</b>	<b>-2 140</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>133</b>	<b>133</b>

## NOT 14: ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

### Koncernen

2018-12-31 2017-12-31

### Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	4 000	4 000
Tillkommande fordringar	-	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>4 000</b>	<b>4 000</b>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-	-
Reglerade fordringar	-	-
Årets nedskrivningar	-	-
Omföring	-4 000	-
Vid årets slut	-	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>4 000</b>

Avser en extern fordran som uppstod i samband med försäljningen av bolagen Concent Pendlingen AB, Concent Hälsövägen AB och Concent Utveckling 10 AB. Fordran förfaller till betalning 2019-12-31

## NOT 15: PÅGÅENDE NYANLÄGGNING

**Koncernen** 2018-12-31 2017-12-31

Vid årets början	4 659	
Förändring pågående nyanläggningar	38 483	4 659
<b>Vid årets slut</b>	<b>43 142</b>	<b>4 659</b>
<i>Moderbolaget</i>		
Vid årets början	4 659	
Förändring pågående nyanläggningar	517	4 659
<b>Vid årets slut</b>	<b>5 176</b>	<b>4 659</b>

Den pågående nyanläggningen avser kostnader som har aktiverats för projekten i Karlstad och Haninge.

## NOT 16: RESULTAT ANDELAR I KONCERNBOLAG

	2018	2017
Nedskrivning andelar i koncernföretag	-51 303	-
Anteciperad utdelning	49 475	15 778
<b>Summa</b>	<b>-1 828</b>	<b>15 778</b>

## NOT 17: ANTAL AKTIER OCH KVOTVÄRDE

	2018-12-31	2017-12-31
Antal aktier	18 215	18 215
Kvotvärde	0,03kr/aktie	0,03kr/aktie

## NOT 18: ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

<b>Koncernen</b>	2018-12-31	2017-12-31
Omföring	4 000	-
Övriga poster	1 263	359
	<b>5 263</b>	<b>359</b>

<b>Moderbolaget</b>	2018-12-31	2017-12-31
Övriga poster	250	309
	<b>250</b>	<b>309</b>

## NOT 19: FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

<b>Koncernen</b>	2018-12-31	2017-12-31
Övriga poster	414	292
	<b>414</b>	<b>292</b>

<b>Moderbolaget</b>	2018-12-31	2017-12-31
Management fee	3 423	-
Övriga poster	91	116
	<b>3 514</b>	<b>116</b>

## NOT 20: ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

<b>Koncernen</b>	2018-12-31	2017-12-31
Kortfristiga skulder	-	14
Avalanche Capital AB		
Övriga poster	153	139
	<b>153</b>	<b>153</b>

<b>Moderbolaget</b>	2018-12-31	2017-12-31
Koncerninterna skulder	7 857	52 366
Övriga poster	153	153
	<b>8 010</b>	<b>52 519</b>

Den relativt stora minskningen av koncerninterna skulder under året beror på att dotterbolaget Industriq AB (556782-7653) har gjort en utdelning till moderbolaget som har minskat större delen av mellanhavandet.



## NOT 21: SKULDER TILL KREDITINSTITUT

<b>Koncernen</b>	2018-12-31	2017-12-31
Byggnadskreditiv	37 000	-
	<b>37 000</b>	<b>-</b>

Byggnadskreditivet avser det pågående projektet i Karlstad.

## NOT 22: UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

<b>Koncernen</b>	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna lönerelaterade poster	159	108
Övriga poster	518	196
	<b>677</b>	<b>304</b>

Övriga poster avser periodiserade kostnader som främst utgörs av revisions-och konsultarvoden.

<b>Moderbolaget</b>	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna lönerelaterade poster	159	108
Övriga poster	420	186
	<b>579</b>	<b>294</b>

Övriga poster avser periodiserade kostnader som främst utgörs av revisions-och konsultarvoden.

## NOT 23: STÄLLDA SÄKERHETER

<b>Koncernen</b>	2018-12-31	2017-12-31
<i>För egna skulder och säkerheter</i>		
<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
Företagsinteckningar	7 000	7 000
Aktier i dotterföretag	-	-
	<b>7 000</b>	<b>7 000</b>

## **Moderbolaget** 2018-12-31 2017-12-31

*För egna skulder och säkerheter*

<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
Företagsinteckningar	7 000	7 000
	<b>7 000</b>	<b>7 000</b>

## NOT 24: EVENTUALFÖRPLIKTELSE

### **Koncernen och Moderbolaget**

	2018-12-31	2017-12-31
Eventualförpliktelser	8 532	1 828
	<b>8 532</b>	<b>1 828</b>

Försäljning av aktier i projektbolag. Reglering kommer att ske vid vidareförsäljning av projektet alternativt genom återbetalning om bygglov inte erhålls.

## NOT 25: JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

<b>Koncernen</b>	2018-12-31	2017-12-31
Realisationsresultat från andelar i koncernföretag		- 11 761
Realisationsresultat anläggningstillgångar	40	
Nedskrivning fordran	1 635	14 710
Avskrivningar	17	48
	<b>1 692</b>	<b>2 997</b>

## **Moderbolaget** 2018-12-31 2017-12-31

Nedskrivning fordran	-	14 710
Återförda aktiverade kostnader	1 523	-
Realisationsresultat anläggningstillgångar	40	-
Avskrivningar	16	47
	<b>1 579</b>	<b>14 757</b>

## NOT 26: LIKVIDA MEDEL

### Koncernen

2018-12-31 2017-12-31

Likvida medel

Banktillgodohavanden	4 096	161
Kortfristiga placeringar, jämställda med likvida medel	-	-
	<b>4 096</b>	<b>161</b>

### Moderbolaget

2018-12-31 2017-12-31

Likvida medel

Banktillgodohavanden	872	96
Kortfristiga placeringar, jämställda med likvida medel	-	-
	<b>872</b>	<b>96</b>

Samtliga av koncernens likvida medel finns tillgängliga för användning.

## NOT 27: INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

### Moderbolaget

Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

	2018	2017
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	0,00 %	0,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	100,00%	0,00 %

## NOT 28: AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

### Koncernen

2018 2017

#### Skatt på årets resultat

Aktuell skatt koncernen	-	-
<b>Totalt redovisad skatt</b>	-	-

	2018		2017	
	%	belopp	%	belopp
<b>Redovisat resultat före skatt</b>	<b>22%</b>	<b>-12 193</b>	<b>22%</b>	<b>-18 976</b>
Skatt enligt gällande skattesats	22%	2 682	22%	1 587
Skatteeffekt av: Ej avdragsgilla kostnader	-	-782	-	-3 269
Ej skattepliktiga intäkter	-	5	-	2 587
Förändring underskottsavdrag	-	-1 905	-	-2 269
<b>Redovisad effektiv skatt</b>		<b>0</b>		<b>0</b>

### Moderbolaget

2018 2017

#### Skatt på årets resultat

Aktuell skatt	-	-
<b>Totalt redovisad skatt</b>	-	-

Avstämning av effektiv skatt, moderbolaget

	2018		2017	
	%	belopp	%	belopp
<b>Redovisat resultat före skatt</b>	<b>22%</b>	<b>-9 826</b>	<b>22%</b>	<b>-3 931</b>
Skatt enligt gällande skattesats	22%	2 162	22%	-865
Skatteeffekt av: Ej avdragsgilla kostnader	-	-424	-	-3 246
Ej skattepliktiga intäkter	-	5	-	3 455
Förändring underskottsavdrag	-	-1 743	-	-656
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	-	<b>0</b>	-	<b>0</b>

Utgående outnyttjat underskott är 32 602 (24 680) Kkr i moderbolaget och 38 995 (30 335) Kkr i koncernen.

## NOT 29: ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

### Moderbolaget

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 748	53 576
Inköp	50	-
Aktieägartillskott	72	245
Sålda andelar i koncernföretag	-	-73
Nedskrivningar	-51 303	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 567</b>	<b>53 748</b>

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 567</b>	<b>53 748</b>
---------------------------------	--------------	---------------

### Specifikation andelar i koncernföretag

#### Moderbolaget

	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
IndustriQ AB	100%	100%	1 000	1 000
Nischer Utveckling 1 AB	100%	100%	500	50
Grand Living 1 AB	97%	97%	970	463
Nischer Projektledning AB	100%	100%	500	1 004
Nischer Utveckling 2 AB	100%	100%	5 000	50
				<b>2 567</b>

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
IndustriQ AB	556782-7653	Stockholm	52 303 (52 303)	0 (0)
Nischer Utveckling 1 AB	559024-1864	Stockholm	8 581 (15 828)	6 703 (11 761)
Grand Living 1 AB	559004-3922	Stockholm	48 (123)	-34 (39)
Nischer Projektledning AB	559029-4145	Stockholm	391 (944)	-553 (721)
Nischer Utveckling 2 AB	559175-5722	Stockholm	50	0

## NOT 30: NÄRSTÅENDE- TRANSAKTIONER

Bolaget har under året haft följande transaktioner med närstående bolag som främst avser konsultarbete kring projekt-och bolagsfinansiering enligt nedan. Damc AB äger 22,1 procent i bolaget, Investment WEPS AB äger 26,1 procent av bolaget och har en representant i styrelsen och G&G Grönberg Marketing KB äger 19,7 procent av bolaget och har en representant i styrelsen.

Bolaget har under året haft följande transaktioner med närstående bolag som främst avser konsultarbete kring projekt-och bolagsfinansiering enligt nedan: DAMC AB 1 871 tkr 2018, 1 020 tkr 2017, Investment WEPS AB 440 tkr 2018, 419 tkr 2017, G&G Grönberg Marketing KB 30 tkr 2018, 30 tkr 2017.

## NOT 31: UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet. Enligt företagsledningen är väsentliga bedömningar avseende tillämpade redovisningsprinciper samt källor till osäkerhet i uppskattningar, främst relaterade till värdet av bolagets immateriella tillgång som dock nedskrivnings prövas på varje balansdag.

## NOT 32: FÖRSLAG TILL BEHANDLING AV ANSAMLAD FÖRLUST

Till årsstämman  
förfogande står följande

SEK	2018
Ansamlad förlust	-42 518 119
Överkursfond	25 605 769
Årets förlust	- 9 826 376
	-26 738 726
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så att i ny räkning överförs (kr)	-26 738 726

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat-, och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med tilläggsupplysningar.

## NOT 33: VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRET

- David Aspehult ersätter Urban Larsson som tf. VD den 13/3.
- Nischer Properties tillträdde avtalet gällande strukturaffären med Nyhem Bostad den 31 januari 2019.
- Nischer Properties erhåller markanvisning i Järfälla genom dotterbolaget Nyhem Projektutveckling.
- Nischer Properties erhåller uppdrag att bygga 23 lägenheter åt HSB Södra Norrland i Gävle.
- Nischer Properties tecknar rätt att förvärva ca 15 000 kvm råmark i Säve, Göteborg

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att Årsredovisningen ger en rättvisande översikt av företagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 30 april 2019

Tommy Marklund  
Styrelseordförande

Urban Larsson  
Styrelseledamot

Matthias Grönberg  
Styrelseledamot

David Aspehult  
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-30  
KPMG AB

Mattias Lötborn  
Auktoriserad revisor

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman  
som kommer att hållas 2019-05-23





# 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 2018. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 11-43 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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.

### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 3-10 samt på sidorna 47-49.

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. 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 revisionssed 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Riskerna för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är

högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar

slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktor eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande

transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## 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 2018 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.

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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.



Stockholm den 30 april 2019

KPMG AB

Mattias Lötbom  
Auktoriserad revisor



# ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

# Aktien och ägare

Bolagets aktie noterades 17 december 2015 på NGM Nordic MTF under kortnamnet NIS MTF. Aktiekapitalet i Nischer Properties uppgick i slutet av 2018 till 500 000 SEK fördelat på 18 215 093 aktier med ett röstvärde av 18 215 093 och ett kvotvärde på 3 öre.

## AKTIEÄGARE

Per 28 februari 2019 uppgick antalet aktieägare enligt den offentliga aktieboken till 4 085 stycken.

## STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 28 FEBRUARI 2019

Namn	AK PR	AK A	AK B	Kapital %	Röster %
Investment WEPS i Tjörn AB			4 656 606	25,56	25,56
DAMC AB			4 018 997	22,06	22,06
Lars Grönberg			3 587 123	19,69	19,69
Sweagle AB			1 208 190	6,63	6,63
David Aspehult			1 092 906	6,00	6,00
Wilhelm Burman			455 377	2,50	2,50
Tommy Marklund			362 222	1,99	1,99
Mangold Fondkommission AB			307 490	1,69	1,69
Försäkringsbolaget Avanza pension			298 347	1,64	1,64
Mats Anders Backlund			198 720	1,09	1,09



## Årsstämma

Årsstämman kommer att hållas den 23 maj 2019. Årsredovisningen kommer att finnas tillgänglig på bolagets hemsida den 30 april 2019.

## Kommande rapporttillfällen

Delårsrapport, perioden jan - jun 2019:  
30 augusti 2019

Bokslutskommuniké för 2019:  
28 februari 2020

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019:  
30 april 2020





CENTRALPLAN 15, 111 20 STOCKHOLM  
[WWW.NISCHER.SE](http://WWW.NISCHER.SE)