

BOKSLUTSKOMMUNIKÈ NISCHER PROPERTIES AB (PUBL)  
Perioden 1 januari – 31 dec 2020





# Innehåll

## ÅRET SOM GÅTT

Väsentliga händelser .....	3
VD har ordet.....	4
Projektportföljen .....	6

VERKSAMHETSBEKRIVNING .....	8
-----------------------------	---

BOKSLUT.....	14
--------------	----

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR.....	22
--------------------------	----



**-10,6** Mkr (-10,7)

Årets resultat

**3 780** Tkr (16 731)

Nettomosättning

**-0,53** SEK (-0,59)

Resultat per aktie

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE



### Väsentliga Händelser **UNDER** räkenskapsåret

- Nischer Properties färdigställde och avyttrade 128 studentlägenheter i Karlstad under januari månad till Ledstången. Försäljningen resulterade i en vinst om drygt 20 miljoner, varav drygt hälften tillfaller Nischer.
- Nischer beslutar om en riktad nyemission till Provobis Invest omfattande 1 821 509 aktier till en teckningskurs om 2,39 kronor per aktie. Detta tillför bolaget en emissionslikvid om cirka 4 353 407 kronor före transaktionskostnader.
- Årsstämman i Nischer Properties AB genomfördes den 26 maj 2020 i Nischers lokaler på Centralplan 15, Stockholm.
- Robert Vangstad tillträder som VD den 1 juni.
- Nischer Properties AB har i ett icke-publikt erbjudande sålt ca 32,5% av aktierna till privata investerare i projektbolaget Nischer Tanken 1 AB (Östersund), försäljningen har genererat ca 6,5 Msek.
- Nischer förvävar den 24 juli 20% av den Lettiska modulverkaren Conpro SIA.
- Luleå blir en ny ort på kartan för Nischer den 21 oktober då bolaget tilldelas en markanvisning om cirka 130 hyresrätter och bostadsrätter i den nya stadsdelen Kronan.
- Den 5 november erhåller Nischer ett positivt planbesked för projektet i Säve, vilket innebär att arbetet med detaljplanen kan påbörjas under våren 2021 för ca 150 byggrätter.
- De 23 hyresrätterna som utvecklats åt HSB Södra Norrland överlämnas efter godkänd slutbesiktning och slutbesked från kommunen den 30 november. Inflyttning sker 1 december.

- Nischer erhåller laga kraft vunnet bygglov för de 228 hyresrätterna i Hörnett, Örnsköldsvik den 15 december.
- Nischer erhåller laga kraft vunnet bygglov för de 128 hyresrätterna i Tanken, Östersund den 15 december.
- Året avslutas med att bolaget ingår ett villkorat avtal om försäljning av 153 byggrätter i Järfälla, Tallbohov för 69 miljoner den 31 december.

### Väsentliga Händelser **EFTER** räkenskapsåret

- 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 bygglovet innan det blev beviljat.
- Den 28 februari börjar nyanställd projektledare baserad i Örnsköldsvik ansvarig för Nischers projekt i Norra Sverige.
- Marken för Östersunds projektet har förvärvats och full betalning har erlagts till säljaren, Östersunds kommun. Förvärvet har skett med egna medel. Östersunds blir första projektet där fastigheten efter byggnation kommer att behållas och förvaltas i egen regi.



## Robert Vangstad, VD

Robert har gedigen erfarenhet inom fastighetsbranschen kommer närmast från en befattning som koncern-VD för Nyhem Bostad. Bland tidigare meriter kan nämnas positionen som affärsutvecklingschef på JM samt som verkställande direktör för anläggningsbolaget Markona.

## VD HAR ORDET

För Nischer Properties präglades året av tre stora händelser. Dels har vi en pågående pandemin som påverkade oss och våra anställda privat och i vår verksamhet. Även om vi och vår bransch generellt kom lindrigt undan. Men framförallt var 2020 året då Nischer avslutade två fina referensprojekt samtidigt som vi drivit fram två stora projekt till produktionsstart samt fortsatt att bygga vår portfölj med byggrätter. Den tredje stora händelsen för Nischer är att vi fortsatt att stärka upp vår ägarsida med en riktad nyemission till Provobis Invest under våren som numera äger drygt 17% av aktierna i bolaget. Därmed står vi starka med en solid plattform för tillväxt och projektgenomförande under 2021.

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till -10,6 Mkr (-9,5). Vi har under året sålt aktier i projektbolaget Östersund Tanken 1 AB. Soliditeten uppgick till 71 % vilket är en kraftig ökning jämfört med 18,7 % per 31 december 2019.

Året började starkt då vi i januari fick slutbesked för vårt projekt i Karlstad där vi planerat och byggt 128 studentlägenheter enligt vårt koncept Start Living. Projektet sålde vi i samband med slutbeskedet för sista fastigheten till Ledstängen AB och deras organisation Living at Campus. Projektet genererade en vinst om ca 20 Mkr varav hälften är Nischers andel och är ett bra

exempel på vilka värden vi har förmågan att producera inom ramen för vår verksamhet.

Det andra referensprojektet som avslutades under året var de 23 ungdomslägenheter som vi producerade åt HSB i Gävle. Projektet drabbades av en viss försening som effekt av Covid-19 och inflyttning skedde 1 december. Detta var ett första projekt inom affärsområdet Entreprenad då vi bygger med vår fabrik och metodik åt andra. Det återstår mindre kompletteringar av fasaden under våren 2021. Vi är under uppbyggnad av verksamheten Entreprenad och har i och med förvärvet av 20% i fabriken Conpro Sia ytterligare förstärkt vår position och möjligheter att bygga effektivt åt andra i framtiden.

Vårt affärsområde Projektutveckling har haft ett framgångsrikt år med framtagande av 3 stycken bygglov om totalt 497 bostäder, ett för 120 hyresrätter i Östersund, 228 hyresrätter i Örnköldsvik samt 149 bostadsrätter i Järfälla (beviljat januari 2021). De 149 bostadsrätterna såldes i bolag den 31 december 2020 till William Nays AB för 69 miljoner efter justering av bygglovet. Främsta anledningen till försäljningen är att Nischer vill fokusera verksamheten på att utveckla hyresrätter i egen förvaltning samt att stärka upp kassan och det egna kapitalet inför 2021. Hela vinsten från denna affär kommer att redovisas under 2021.

Nischer växer sig allt starkare och för att på ett korrekt 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 av övriga bostadsutvecklare i branschen gör. Det innebär bland annat att vi tar upp byggrätter där vi har en markanvisning till 15% av marknadsvärdet på byggrätten samt att de projekt som vi avser behålla själva i förvaltning tas upp till 100% av marknadsvärdet. För Nischer innebär det till exempel att vi tar upp projektet i Östersund om 120 lägenheter samt projektet i Örnsköldsvik om 228 lägenheter till marknadsvärde i vår balansräkning. Enbart dessa två projekt skulle vid en värdering av bedömt marknadsvärde teoretiskt öka tillgångssidan i balansräkningen med minst 400 Mkr.

Vid sidan av byggloven driver vi ett flertal detaljplaner. I Idenor, Hudiksvall var detaljplanen om 27 äganderätter (småhus) ute på granskning under hösten och är uppe för antagande under våren 2021. I Knivsta pågår utredningar som beräknas vara klara under våren 2021 och sedan ska detaljplanen upp till antagande. I Örnsköldsvik pågår arbetet med utredningar för att bygga bostadsrätter (Grand Living) mycket vackert i centrum vattennära på varvskajen. Då det är många faktorer som kräver noggranna analyser, kajen, spårtrafik nära och sluttning bakom fastigheterna så kommer detaljplanen att ta mellan 1 -2 år att färdigställa. I Haninge, Folkparken har kommunen påbörjat arbetet med detaljplanen och återkommer med en ungefärlig tidplan under året. Avslutningsvis så fick vi ett väldigt positivt besked från Göteborgs Stad då detaljplanen för Säve och de cirka 150 byggrätterna kommer att starta under våren 2021.

Byggrätter och vår byggrättsportfölj är ett av de viktigaste verktygen för oss att bygga värde på lång sikt. Det är både det som genererar intäkter till vår löpande verksamhet genom aktieförsäljningar i projektbolagen, genererar projektvinster vid färdigställande samt ligger till grund för att bygga upp vårt eget fastighetsbestånd av hyresrätter och lokaler i bostadshus. Vår strategi för att bygga vår byggrättsportfölj bygger på att vi har tydligt paketerade koncept som vi riktar mot prioriterade kommuner. Vi prioriterar kommuner/orter med tydlig lokal/regional

tillväxt där markpriset per BTA inte är för högt. Därmed undviker vi att låsa väldigt mycket eget kapital i markförvärv och genom förvärvet av 20% i modultillverkaren Conpro SIA (tidigare OSTBY) kan vi kan vi kvalitetssäkra och kosntadseffektivisera produktionen redan i tidigt skede.

Luleå blir en ny ort på kartan för Nischer då vi tilldelades en markanvisning i den nya stadsdelen Kronan. Projektet innebär ett tillskott om cirka 130 hyresrätter och bostadsrätter. Under 2021 kommer vi att ta fram bygglov för projektet.

Vår strategi ligger fast. Nischer Properties hade vid årets slut 2020 inga lån i koncernen. Genom att erbjuda investerare delägarskap i våra projekt får vi in eget kapital för utveckling av projekten i tidiga skeden och undviker därmed dyra lånefinansieringar. Under våren planerar vi att påbörja försäljning av ca 25% av aktierna i projektbolaget för Luleå.

Vi fortsätter att fokusera på utveckling av funktionssmarta och prisvärda hyres- och bostadsrätter i tillväxtregioner, och strävar efter att fortsätta jobba med hög självfinansieringsgrad fram till produktionsstart i samtliga projekt. Detta är möjligt genom vår effektiva organisation och att vi håller overhead kostnaderna så låga som möjligt.

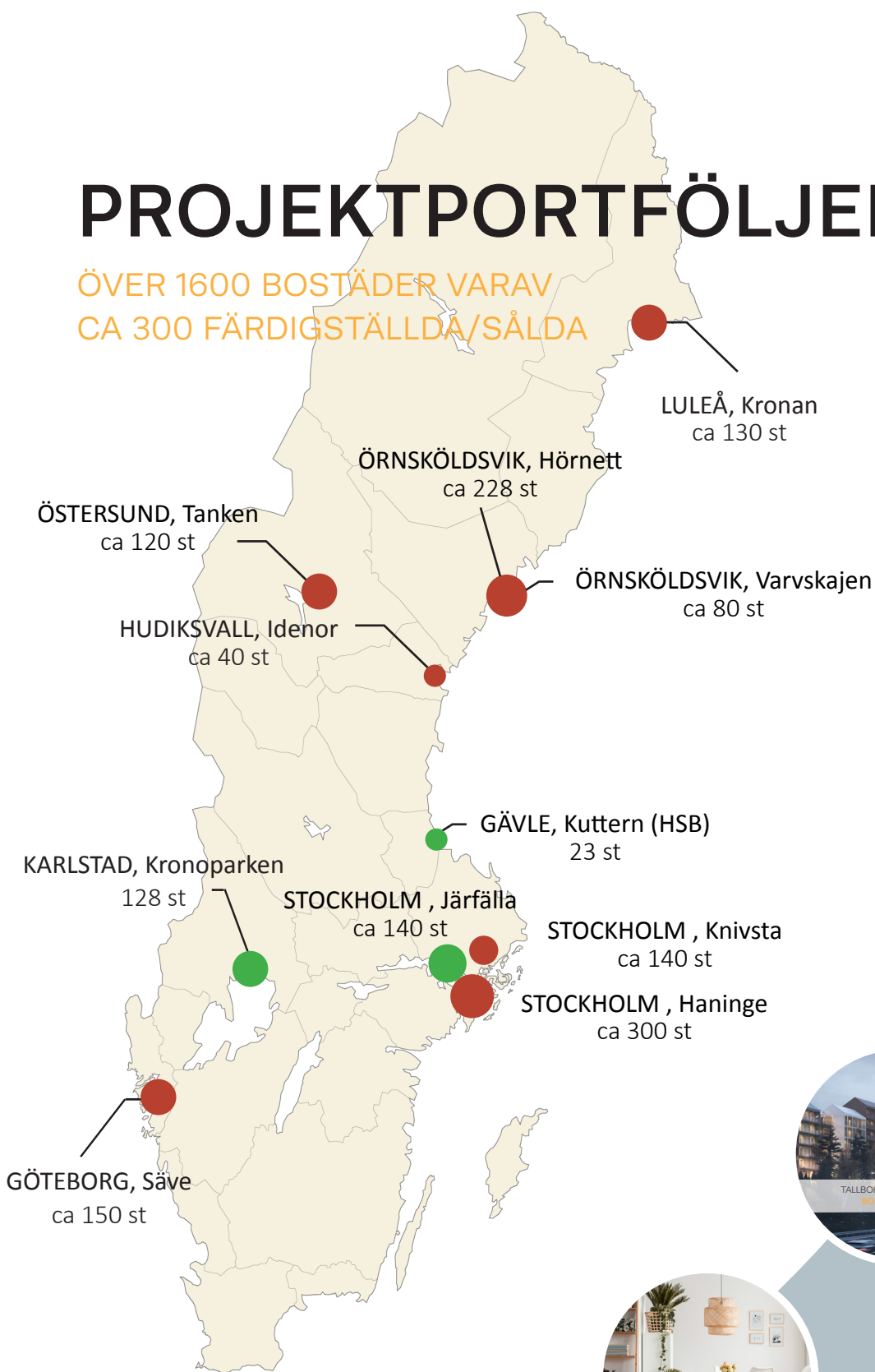
Arbetet med att utöka vår byggrättsportfölj fortsätter samtidigt som vi produktionsstartar två fina projekt under året. Detta lägger grunden för vår förvaltningsverksamhet som har målsättningen att nå 1 000 bostäder i förvaltning inom de kommande åren.

Vi ser fram emot ett för Nischer spännande år!

**Robert Vangstad**  
**VD Nischer Properties AB (publ)**

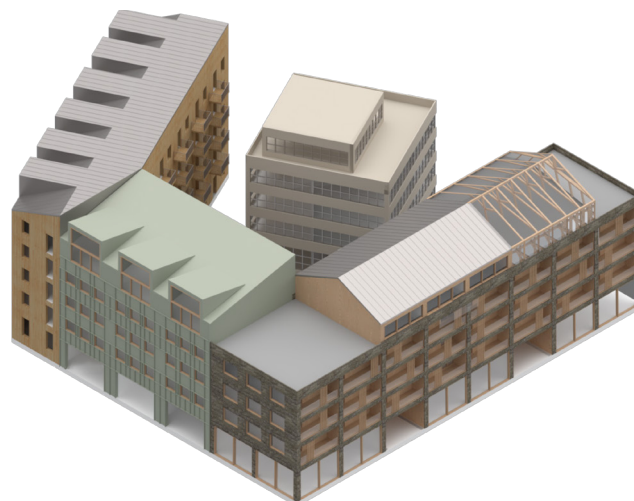
# PROJEKTPORTFÖLJEN

ÖVER 1600 BOSTÄDER VARAV  
CA 300 FÄRDIGSTÄLLDA/SÅLDA



### 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 tulla på 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.



## FÄRDIGSTÄLLDA/SÅLDA PROJEKT 2020

### 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.



### 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.



# VERKSAMHETS- BESKRIVNING



**Styrelsen och den verkställande direktören i Nischer Properties AB (publ), (org.nr 556513–5869) avger härmed bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2020.01.01 – 2020.12.31.**

## UTVECKLING AV FÖRETAGETS VERKSAMHET, RESULTAT OCH STÄLLNING

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till -10,6 Mkr (-9,5). Vi har under året sålt aktier i projektbolaget Östersund Tanken 1 AB. Denna försäljning har stärkt vårt eget kapital till 9,4 Mkr (1,7 Mkr). Soliditeten uppgick till 71 % vilket är en kraftig ökning jämfört med 18,7 % per 31 december 2019.

Årets nettoomsättning för koncernen uppgick till ca 3,8 mkr (16,7), och resultatet efter skatt blev -10,6 mkr (-10,7).

## FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING AV FÖRETAGETS VERKSAMHET

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 korrekt 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 av övriga bostadsutvecklare i branschen gör. Det innebär bland annat att vi tar upp byggrätter där vi har en markanvisning till 15% av marknadsvärdet på byggrätten

samt att de projekt som vi avser behålla själva i förvaltning tas upp till 100% av marknadsvärdet. För Nischer innebär det till exempel att vi för upp projektet i Östersund om 120 lägenheter och Örnköldsvik 228 lägenheter till marknadsvärde i vår balansräkning. Enbart dessa två projekt om de värderas till bedömt marknadsvärde skulle teoretiskt öka tillgångssidan i balansräkningen med minst 400 Mkr.

## ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Nischer Properties AB hade vid årets utgång 4 264 ägare med varierande innehav. De tio största ägarna innehar tillsammans ca 73% av aktierna samt 73% av rösterna.

## 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 2020

**Koncernens** rörelseresultat uppgick till -18,2 Mkr (-9,3). Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till -10,6 Mkr (-9,5). Balansomslutningen per bokslutsdagen uppgick till 33,7 Mkr (122,3) med en soliditet på 71% (18,67%).

Likvida medel uppgick till 1,1 Mkr (8,8). Efter årsskiftet har försäljning av samtliga byggrätter i Järfälla sålts för 69 Mkr och aktier i Luleå projektet kommer att säljas till externa investerare för ca 8 Mkr.

**Moderbolagets** resultat efter finansiella poster uppgick till 3,7 Mkr (-1,3) och balansomslutningen 43,5 Mkr (36,2).

## OMSÄTTNING OCH RESULTAT

### *Koncernen*

#### **Intäkter**

Under perioden uppgick koncernens nettoomsättning till 3,8 MSEK (16,7).

#### **Kostnader och resultat**

Rörelseresultatet uppgick till -18,2 Mkr (-9,3) för helåret. Rörelsekostnaderna uppgick till -30,5 Mkr (-106) avskrivningarna för 2020 uppgick till -0,0 MSEK (-0,0). Resultatet efter finansiella poster uppgick till -10,6 MSEK (-9,5). Resultat efter skatt per aktie uppgår till -0,53 kronor (-0,59).

## LIKVIDITET OCH FINANSIERING

### *Koncernen*

Under 2021 kommer vi fortsätta att ta in eget kapital för utveckling av projekten i tidiga skeden och arbeta med lånefinansiering för produktion.

## 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. Materiella anläggningstillgångar uppgick till 0,03 MSEK (0,0). Finansiella anläggningstillgångar uppgick till 6,0 Mkr (3,5). Per den 31 december uppgick de kortfristiga skulderna 9,7 Mkr (98,9).

#### **Kassaflöde**

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -45,0 Mkr (-55,4).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 32,9 Mkr (23,5).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 4,3 Mkr (0).

### **Belåning och förfallostruktur**

Totala räntebärande skulder per sista december uppgick till 0,0 Mkr (73,0).

### **Eget Kapital**

Det egna kapitalet uppgick till 23,9 Mkr (22,8). Soliditeten vid periodens utgång uppgick till 71% (18,7%)

### **MODERBOLAG**

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

### **MEDARBETARE**

Per den 31 december 2020 uppgick antalet anställda i koncernen till 3,0 FTE. Utöver dessa finns ett antal konsulter knutna till bolaget på heltid och på deltid.

### **NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER**

Bolaget har under perioden betalat ersättning till DAMC AB om 1,2 Mkr vilket avser konsultuppdrag inom affärsutveckling och finansiering. Ersättning har också utgått till Investment Weps AB om 0,5 Mkr.

### **UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR**

Upprättande av bokslutskommuniké kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar som påverkar koncernens redovisning. Dessa bedömningar och uppskattningar har gjorts utifrån vad som är känt vid tidpunkten för bokslutskommunikéns avgivande och baseras på historiska erfarenheter och de antaganden som styrelsen bedömer vara rimliga under gällande omständigheter. De slutsatser som styrelsen och företagsledningen har dragit ligger till grund för redovisade värden. Faktiska utfall, bedömningar och uppskattningar i framtida finansiella rapporter under det kommande året kan skilja sig från de gjorda i denna rapport på grund av ändrade omvärldsfaktorer och nyvunnen erfarenhet.

### **RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER**

Bokslutskommunikén innehåller framåtriktade uttalanden som kan påverkas av framtida händelser, risker och osäkerhetsfaktorer. Nischer Properties verkliga resultat kan på grund av många faktorer skilja sig väsentligt från de förväntade resultaten i dessa framåtriktade uttalanden.

## Huvudsakliga risker relaterade till Bolaget och/eller branschen utgörs av:

### Projektrisker

Projektutveckling av fastigheter medför ett antal risker vilka var och en kan medföra en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Sådana risker och faktorer inbegriper exempelvis tillstånd och myndigheters beslut, tillgång till finansiering, förmåga att producera vad marknaden efterfrågar, kalkylering och tekniska risker. Skulle någon av de ovan beskrivna riskerna realiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### Beroende av lagar, tillstånd och beslut

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

### Finansieringsrisk

Med finansiering genom externa skulder, obligationer etc. föreligger naturligtvis 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 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.



## REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna bokslutskommuniké i sammandrag har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och Koncernredovisning. Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden. För ytterligare information och fullständiga redovisningsprinciper, se vidare Nischer Properties AB:s årsredovisning för tidigare år.

## GRANSKNING

Denna Bokslutskommuniké har inte granskats av bolagets revisor.

## 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.

# BOKSLUT

Perioden 1 januari – 31 december 2020



# Ekonomisk översikt

## KONCERNEN

	2020	2019
	1 jan–31 dec	1 jan – 31 dec
Nettoomsättning, TSEK	3 780	16 731
Bruttoresultat, TSEK	-	-
Rörelseresultat före avskrivningar (EBITDA), TSEK	-18 262	-8 927
Resultat före skatt, TSEK	-10 626	-9 568
Resultat per aktie, SEK	-0,53	-0,59
Eget kapital per aktie, SEK	1,20	1,12
Soliditet, %	70,97%	18,67%

\* Beräkningar per aktie är baserade på antal aktier vid periodens slut 20 036 602 aktier.

## MODERBOLAGET

	2020	2019
	1 jan – 31 dec	1 jan – 31 dec
Nettoomsättning, TSEK	1 864	6 054
Bruttoresultat, TSEK	8 573	6 054
Rörelseresultat före avskrivningar (EBITDA), TSEK	-6 384	-6 588
Resultat före skatt, TSEK	3 706	-1 261
Resultat per aktie, SEK	0,19	-0,06
Eget kapital per aktie, SEK	0,47	0,07
Soliditet, %	21,47%	18,40%

\* Beräkningar per aktie är baserade på antal aktier vid periodens slut 20 036 602 aktier.

# Koncernen

## Koncernens resultaträkning

	2020	2019
TSEK	1 jan-31 dec	1 jan - 31 dec
<b>Rörelsens intäkter</b>		
Nettoomsättning	3 780	16 731
Övriga rörelseintäkter	-	1 791
Aktiverat arbete för egen räkning	8 254	78 418
Andel i intresseföretags resultat	263	-
<b>Summa</b>	<b>12 297</b>	<b>96 940</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Övriga externa kostnader	-23 929	-97 432
Nedskrivning av omsättningstillgångar	-	-400
Nedskrivningar av anläggningstillgångar	-	-2
Personalkostnader	-6 443	-5 998
Av- och nedskrivningar	-	-
Övriga rörelsekostnader	-187	-2 437
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-30 559</b>	<b>-106 269</b>
Rörelseresultat	-18 262	-9 329
<b>Resultat från andelar i koncernföretag</b>	<b>7 606</b>	-
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>30</b>	<b>-239</b>
Resultat före skatt	-10 626	-9 568
Skatt på årets resultat	-	-1 089
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-10 626</b>	<b>-10 657</b>
Moderbolagets ägares andel av resultatet	-10 982	-11 762
Innehav utan bestämmande inflytandes andel	356	1 105



# Koncernens balansräkning

	2020	2019
TSEK	31-dec	31-dec
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Materiella anläggningstillgångar	36	293
Finansiella anläggningstillgångar	5 999	3 513
Summa anläggningstillgångar	6 035	3 806
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Pågående nyanläggning	23 456	88 771
Kundfordringar	1 196	-
Övriga kortfristiga fordringar	590	15 335
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 388	5 216
Kassa och bank	1 059	8 783
Summa omsättningstillgångar	27 689	118 105
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>33 724</b>	<b>121 911</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
Aktiekapital	550	500
Övrigt tillskjutet kapital	11 199	25 606
Annat eget kapital, inklusive årets resultat	12 005	-5 832
Innehav utan bestämmande inflytande	180	2 162
Summa eget kapital	23 934	22 436
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>-</b>	<b>568</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	1 691	13 673
Aktuella skatteskulder	152	1 251
Skulder till kreditinstitut	-	73 000
Övriga kortfristiga skulder	7 015	9 186
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	932	1 797
Summa kortfristiga skulder	9 790	98 907
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>33 724</b>	<b>121 911</b>

## Kassaflödesanalys för **koncernen** i sammandrag

TSEK	2020	2019
	1 jan–31 dec	1 jan – 31 dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-45 012	-55 436
Kassaflöde från investeringsverksamheten	32 936	23 555
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 353	-
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-7 723</b>	<b>4 687</b>
Likvida medel vid periodens början	8 783	4 096
Likvida medel vid periodens slut	1 060	8 783

## 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 2019-01-01	500	25 606	-19 530	10	6 586
Ägarförändringar i koncernen	-	-	25 459	1 047	26 506
Årets resultat	-	-	-11 762	1 105	-10 657
<b>Eget kapital 2019-12-31</b>	<b>500</b>	<b>25 606</b>	<b>-5 833</b>	<b>2 162</b>	<b>22 436</b>
Ingående balans 2020-01-01	500	25 606	-5 833	2 162	22 436
Återföring av uppskrivningsfond	-	-14 407	14 407	-	-
Nyemission	50	4 303	-	-	4 353
Ägarförändringar i koncernen	-	-	8 965	-1 194	7 771
Årets resultat	-	-	-10 982	356	-10 626
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>550</b>	<b>15 502</b>	<b>6 557</b>	<b>1 324</b>	<b>23 934</b>

# Moderbolaget

## Moderbolagets resultaträkning

	2020	2019
TSEK	1 jan–31 dec	1 jan – 31 dec
<b>Nettoomsättning</b>	<b>1 864</b>	<b>6 053</b>
<b>Aktiverat arbete för egen räkning</b>	<b>6 709</b>	
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Övriga externa kostnader	-8 486	-6 644
Personalkostnader	-6 443	-5 998
Av- och nedskrivningar	-	-400
Nedskrivning av omsättningstillgångar	-	-
Övriga rörelsekostnader	-29	-
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-14 958</b>	<b>-13 042</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-6 385</b>	<b>-6 989</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Resultat från andelar i koncernföretag	10 097	6 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	-	159
Räntekostnader och liknande resultatposter	-6	-431
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>	<b>10 091</b>	<b>5 728</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>3 706</b>	<b>-1 261</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Resultat före skatt	3 706	-1 261
Skatt på årets resultat	-	-
<b>Årets resultat</b>	<b>3 706</b>	<b>-1 261</b>

# Moderbolagets balansräkning

	2020	2019
TSEK	31-dec	31-dec
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Andelar i koncernföretag	14 910	15 687
Andelar i intresseföretag	3 736	2 380
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	-	133
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>18 646</b>	<b>18 200</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Pågående arbeten	9 945	4 776
Fordringar hos koncernföretag	13 440	12 696
Övriga kortfristiga fordringar	398	248
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	380	6
Kassa och bank	752	343
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>24 915</b>	<b>18 069</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>43 561</b>	<b>36 269</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
Aktiekapital	550	500
Reservfond	11 199	11 199
<b>Summa</b>	<b>11 749</b>	<b>11 699</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Överkursfond	30 198	25 606
Balanserade vinst eller förlust	-36 300	-34 750
Årets resultat	3 706	-1 261
<b>Summa</b>	<b>-2 396</b>	<b>-10 405</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>9 353</b>	<b>1 294</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	570	689
Skulder till koncernföretag	32 428	32 635
Aktuella skatteskulder	152	118
Övriga kortfristiga skulder	174	796
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	884	737
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>34 208</b>	<b>34 975</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>43 561</b>	<b>36 269</b>

## Kassaflödesanalys för moderbolaget i sammandrag

TSEK	2020		2019	
	1 jan – 31 dec		1 jan – 31 dec	
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-19 447		-529
Kassaflöde från investeringsverksamheten		15 503		-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 353		-
<b>Periodens kassaflöde</b>		<b>409</b>		<b>-529</b>
Likvida medel vid periodens början		343		872
Likvida medel vid periodens slut		752		343

## Förändringar i moderbolaget eget kapital

BELOPP I kSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans 2019-01-01	500	28 793	-26 738	2 555
Upplösning av uppskrivningsfond		-17 594	17 594	-
Årets resultat	-	-	-1 261	-1 261
<b>Eget kapital 2019-12-31</b>	<b>500</b>	<b>11 199</b>	<b>-10 405</b>	<b>1 294</b>
Ingående balans 2020-01-01	500	11 199	-10 405	1 294
Nyemission	50	-	4 303	4 353
Årets resultat	-	-	3 706	3 706
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>550</b>	<b>11 199</b>	<b>-2 396</b>	<b>9 353</b>



# ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

# Aktien och ägare

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 2020.12.31.

## AKTIEÄGARE

Per 30 december 2020 uppgick antalet aktieägare enligt den offentliga aktieboken till 4264 stycken.

## STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 30 DECEMBER 2020

Namn	ANTAL AK B	Kapital %	Röster %
Investment WEPS i Tjörn AB	3 773 517	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 %
David Aspehult	1 092 906	5,45 %	5,45 %
Nordnet Pensionsförsäkring AB	879 042	4,39 %	4,39 %
Utterkobben AB	721 046	3,60 %	3,60 %
Karl Jonas Olle Gullberg	632 876	3,16 %	3,16 %
Försäkringsbolaget, Avanza Pension	620 983	3,10 %	3,10 %
Nordisk Holding Norrbotten AB	465 000	2,32 %	2,32 %

# Diverse

## GRANSKNING

Bokslutskommunikén för året 2020 har ej varit föremål för särskild granskning av bolagets revisorer.

## BOLAGETS VERKSAMHET OCH RISKFAKTORER

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att kommunikén 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.

## UTDELNING

Nischers styrelse har, när detta skrivs, inte beslutat om eventuell utdelning för 2021.

## ÅRSSTÄMMA

Årsstämman kommer preliminärt att hållas den 26 maj 2021. Årsredovisningen kommer att finnas tillgänglig på bolagets hemsida den 30 april 2021.

## KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020  
30 april 2021

Delårsrapport för perioden jan – mar 2021  
7 maj 2021

Delårsrapport för perioden apr – jun 2021  
30 augusti 2021

Delårsrapport för perioden jul – sept 2021  
29 november 2021

Delårsrapport för perioden okt – dec 2021  
28 februari 2022

*Styrelsen har tagit beslut om att bolaget från och med 1 januari 2021 skall rapportera kvartalsvis istället för halvårsvis som bolaget gjort de senaste åren.*



# Styrelse & Ledning

Nischer Properties AB · org nr: 556513-5869 · Stockholm 2019-12-31



**Tommy Marklund**  
Styrelseordförande



**Robert Vangstad**  
Styrelseledamot & VD



**David Aspehult**  
Styrelseledamot

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman som  
preliminärt kommer att hållas 2021-05-26



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