

BOKSLUTSKOMMUNIKÉN NISCHER PROPERTIES AB (PUBL)

1 januari - 31 december 2022



Innehåll:

Highlights	3
VD har ordet.....	5

UTVECKLING AV RESULTAT OCH STÄLLNING UNDER PERIODEN Q4 SAMT 1 JAN – 31 DEC 2022

Intäkter, kostnader, resultat och kassaflöde

<i>Intäkter</i>	8
<i>Kostnader</i>	8
<i>Värdoförändringar</i>	8
<i>Rörelseresultat</i>	8
<i>Skatt</i>	8
<i>Resultat efter skatt</i>	8
<i>Kassaflöde</i>	9

Förvaltningsfastigheter, eget kapital och räntebärande skulder

<i>Förvaltningsfastigheter</i>	10
<i>Eget kapital</i>	10
<i>Räntebärande skulder</i>	10

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Investeringar	10
Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer	10
Eventualförpliktelser	11

Transaktioner med närstående.....	11
Framtidsinriktad information	11
Minoritetsägare i projekt	11
Moderbolaget.....	12

FINANSIELL INFORMATION: PERIODEN Q4 SAMT 1 JAN – 31 DEC

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen i sammandrag	14
Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag.....	15
Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag	16
Rapport över förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag.....	17
Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag	18
Balansräkning för moderbolaget i sammandrag	19

NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA I SAMMANDRAG

Not 1: Allmän information.....	20
Not 2: Redovisningsprinciper.....	20
Not 3: Uppskattningar och bedömningar.....	20
Not 4: Rörelsesegment och uppdelning av intäkter	21
Not 5: Förvaltningsfastigheter	22
Not 6: Verkligt värde för finansiella instrument.....	23
Not 7: Förslag till vinstdisposition	23

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Kalendarium	25
Styrelsens intygade	25
Granskning.....	25
Styrelse & ledning.....	26

KONCERNENS RESULTAT

OKT-DEC 2022

2,91 (0) MSEK

Nettoomsättning

-1,67 (-2,67) MSEK

Rörelseresultat före värdetförändring (EBITDA)

-79,91 (-51,06) MSEK

Resultat efter skatt

-2,38 (-2,05) SEK

Resultat per aktie

5,65 (9,38) SEK

Eget kapital per aktie

JAN-DEC 2022

7,48 (8,43) MSEK

Nettoomsättning

-19,19 (-8,71) MSEK

Rörelseresultat före värdetförändring (EBITDA)

-93,57 (84,57) MSEK

Resultat efter skatt

-2,90 (3,72) SEK

Resultat per aktie

5,65 (9,38) SEK

Eget kapital per aktie

Väsentliga Händelser **UNDER** räkenskapsåret

- På den extra bolagsstämman 14 januari beslutades att godkänna den riktade nyemissionen till Sterner Stenhus Holding AB.
- Den 4 februari registrerades nyemissionen vid bolagsverket och Sterner Stenhus Holding AB tillträdde 10 600 000 aktier. Nischer tillfördes cirka 107 MSEK.
- Nischer förvärvar den 11 mars tre fastigheter centralt belägna i Luleå. Fastigheterna utgörs av lokaler i bottenplan och bostäder i övriga plan. Köpeskillingen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 29,3 MSEK.
- Ny styrelse väljs in under bolagsstämman som hålls den 24 maj.
- Den 2 juni erhåller Nischer en markanvisning om 7 700 BTA i centrala Kiruna.
- Den 23 juni erhåller Nischer en markanvisning om 4 200 BTA i centrala Hudiksvall.

- Vecka 36 färdigställdes det första huset i projekt Gimle i Östersund. Projektet börjar generera hyresintäkter vilket är ett centralt steg i Nischers vision att förvalta egen producerade hyresfastigheter.
- Den 17 augusti utser styrelsen Ludvig Fredriksson till ny CFO.
- Den 23 september tar Samuel Beckstrand över som VD efter David Aspehult som varit tillförordnad VD sedan februari 2022.
- Vecka 44 färdigställs det andra huset i projekt Gimle i Östersund.
- Den 23 november meddelar Nischer marknaden att byggnadsnämnden i Göteborg beslutar att avbryta pågående detaljplanearbete i Säve, vilket berör Nischers pågående projekt i området.
- Den 25 november ingår Nischer avtal om förvärv av 13 förvaltningsfastigheter i Härnösand till ett underliggande fastighetsvärde om 55 MSEK. Köpeskillingen kommer bland annat betalas genom nyemitterade aktier i Nischer.
- Den 14 december ingår Nischer avtal om förvärv av Eriksson Petterson Fastigheter AB avseende 23 bostads- och två kommersiella fastigheter i Värmland och Västra Götaland till ett underliggande fastighetsvärde om 124,2 MSEK. Köpeskillingen kommer bland annat betalas genom nyemitterade aktier i Nischer.

Väsentliga Händelser **EFTER** räkenskapsåret

- Den 22 februari lämnas information till marknaden om att resultatet i det fjärde kvartalet kommer påverkas till följd av stora nedskrivningar av byggrättsportföljen, primärt projektet i Säve.
- Den 27 februari meddelar Nischer marknaden att, på grund av ändrade marknadsförutsättningar har parterna kommit överens om att affären avseende Eriksson Petterson Fastigheter AB ska gå åter och således att Nischer inte ska tillträda aktierna. Avbrytandet av affären föranleder inte några kostnader för Nischer och innebär vidare att Nischer inte kommer att emittera de aktier som skulle utgöra vederlag i transaktionen.



SAMUEL BECKSTRAND, VD

Samuel har ca. 12 års erfarenhet i fastighetsbranschen bland annat som styrelseledamot i och verkställande direktör för Beckstrand Holding AB och JSR fastigheter AB.

VD HAR ORDET

2022 var ett annorlunda och föränderligt år där Nischer stärkt sin position med nya ägare, genomfört förvärv av befintliga kassaflöden och färdigställt stora delar av projektet i Östersund. Samtidigt har marknaden succesivt mött mer motvind, primärt till följd av stigande räntor samt oroligheter i vår omvärld.

Indelningen präglades av hoppfullhet och en delvis utplånad pandemi. På den extra bolagsstämman 14 januari beslutades att godkänna den riktade nyemissionen till Sterner Stenhus Holding AB vilket gav bolaget en ny storägare och finansiella förutsättningar att accelerera utvecklingen av bolaget samt byggrättsportföljen.

I mars genomfördes förvärvet av tre förvaltningsfastigheter i Luleå, som en komplettering till projekt Kronan på samma ort. Förvärvet markerade en central utgångspunkt i den nya strategin, att öka vårt bestånd av hyresrätter och bygga upp stabila kassaflöden.

Omvärlden och Sverige

I vår omvärld har tyvärr rapporteringen dominerats av Rysslands intåg i Ukraina. Förutom allt det hemska med död och förstörelse som ett krig innebär, förde det också med sig en rad effekter på Sverige, Europa och världen. Materialbrister och störningar i leveranssystemen tillsammans med en sårbar energiförsörjningen var startskottet på en skenande inflation vilket drivit upp styrräntan till högre nivåer.

Nischer är naturligtvis inte opåverkade av ränteuppgångarna, dock är vår nuvarande exponering begränsad till det utestående byggnadskreditivet i Östersund. Justeringen av räntan påverkar de underliggande

fastighetsvärderingarna både i vårt bestånd och på övriga marknaden. Vi ser positivt på de möjligheter som sannolikt följer i spåren, samtidigt är känslan att säljare och köpare inte riktigt hittat de nya nivåerna än. Vår bedömning är att den pågående marknadskorrigeringen ger oss goda möjligheter att fortsätta förvärva både byggrätter och förvaltningsenheter till attraktiva nivåer och ta stora kliv i vår strategi.

Lägenheter under förvaltning

I november tecknade bolaget avtal om förvärv av 13 centralt belägna hyresfastigheter i Härnösand, vilket ytterligare stärker vår närvaro i norra Sverige. Expansionen fortsatte sedan i december då ytterligare 23 hyres- och två kommersiella fastigheter förvärvades genom Eriksson Pettersson Fastigheter AB med tillhörande dotterbolag.

Den 27 februari meddelar dock Nischer marknaden att affären går åter, primärt till följd av ändrade marknadsförutsättningar. Återgången av affären innebär inte några kostnader för Nischer.

Affärsgenereringen fortsätter likväl framåt och det kan konstateras att beståndet i Härnösand tillsammans med Luleå och färdigställandet av Östersund skapar en fortsatt bra grund in i 2023.

Projektutveckling

Vid utgången av 2022 har Nischer en stark och diversifierad projektportfölj bestående av markanvisningar med tyngdpunkt åt de norra delarna av Sverige.

Det pågående projektet i Östersund, kommer färdigställas succesivt fram till juni 2023 och utgörs av 114 lägenheter. Kommande projekt i uppstartsfas

är Örnsköldsvik, 228 lägenheter samt Kronan i Luleå, 97 lägenheter. Örnsköldsvik och Luleå är liksom Östersund, projekt i expansiva orter med attraktiva mikrolägen.

Koncernens fastighetsvärderingar

Den stigande räntan har för Nischer precis som för övriga utvecklare i branschen satt press på marknadens värderingar av projekten.

Som Nischer kommunicerade mot marknaden 23 november har byggnadsnämnden i Göteborg beslutat att avbryta det pågående detaljplanearbete i Säve, vilket berör Nischers projekt i området.

Beslutet motiveras av att det för närvarande inte finns några beslut fattade kring utbyggnad av nödvändiga kommunala VA-ledningar och därmed är ett genomförande av detaljplanen inte möjlig före ett sådant beslut är fattat.

Beslutet medför att Nischers tidigare värden avseende byggrätten i Säve påverkas i hög utsträckning. Enligt IAS 40 – förvaltningsfastigheter, värderas samtliga byggrätter i portföljen enligt en bestämd hierarki utifrån det skede som detaljplanen befinner sig i. För Säves del innebär beslutet ovan att samtliga tidigare värden skrivs ned under det fjärde kvartalet. Motsvarande cirka 50% av de totala nedskrivningarna för perioden. Tät dialog med kommunen pågår där förslag avseende VA-ledningar diskuteras. Övriga nedskrivningar följer marknadens generella justering avseende värden på byggrätter och hyresfastigheter.

Även om koncernens resultat påverkas i hög utsträckning under kvartalet, så kan stora delar härledas till de stopp som kommunen i Göteborg beslutat. Vår bedömning är fortsatt att de underliggande förutsättningarna såväl som den strategi och målsättning vi arbetar mot står fast och står stark.

2023 och framåt

Första halvan av året kommer präglas av att färdigställa Östersund samt tillträda den affär som tecknades nyligen. Vid ingången av året har koncernen prognostiserade hyresintäkter uppgående till knappt 20 MSEK på årsbasis, när ovan är färdigställt och tillträtt. Tillsammans med en stark byggrättsportfölj och aktiv affärsgenerering ser vi goda förutsättningar att kontinuerligt öka den prognosen.

Parallellt gör vi förändringar internt och stärker upp processerna för effektiv förvaltning och rapportering, där en central del utgörs av implementering av en ny struktur för avisering, cash management och koncernens affärssystem.

Vi fortsätter anpassa bolaget för framtiden och lönsam tillväxt!

Samuel Beckstrand,
VD Nischer Properties AB (publ)





UTVECKLING AV RESULTAT
OCH STÄLLNING
UNDER PERIODEN
Q4 SAMT 1 JAN – 31 DEC 2022

UTVECKLING AV RESULTAT OCH STÄLLNING UNDER PERIODEN Q4 SAMT 1 JAN – 31 DEC 2022

INTÄKER, KOSTNADER, RESULTAT OCH KASSAFLÖDE

Resultat- samt kassaflödesposter avser året 1 januari–31 december 2022 med jämförelsetal 1 januari–31 december 2021 om inte annat anges.

Bolaget har under året befunnit sig i en expansiv samt föränderlig fas och samtidigt tagit de första stegen mot att förvalta egenproducerade hyresrätter. Primärt börjar hyresintäkterna från bolagets fastigheter synas i resultaträkningen jämfört med föregående år.

Intäkter

Genom förvärvet av Fastigheterna Gumsen 26/28/31 i Luleå samt färdigställandet av delar av projektet i Östersund så har koncernens hyresintäkter från förvaltningsfastigheter ökat. För året uppgick de till 2 664 TSEK (325). Under posten nettoomsättning ingår även Övriga rörelsesegment, vilka för året uppgick till 4 812 TSEK (8 105) och avser primärt vidarefakturering av projektkostnader hänförliga till projektet i Östersund. Total nettoomsättning för året uppgår till 7 476 TSEK (8 430)

Kostnader

Under 2022 har koncernen valt att frångå den ingående fördelningen mellan Produktions- och driftkostnader samt central administration.

Syftet med justeringen är att visa ett tydligare bruttoresultat där primärt taxebundna fastighetsrelaterade kostnader ingår.

För jämförelseperioderna under avsnittet Finansiell information, har vi därför valt att göra en omklassificering av kostnaderna enligt samma fördelning för en korrekt jämförelse mellan perioderna.

Produktions- och driftkostnader uppgår under året till -543 TSEK (0). Central administration uppgår under året till -18 613 TSEK (-17 594). Posten utgörs av lönekostnader, lokalhyra, försäkringar, PR, ekonomisk förvaltning av

koncernen, revision, rådgivning, övriga generella overheadkostnader, projektrelaterade kostnader samt reparation och underhåll av fastighet.

Övriga rörelsekostnader uppgår till -7 632 TSEK (-341) och utgörs primärt av en engångspost om -7 000 TSEK (0) avseende nedskrivning av tidigare bokförda värden för innehavet i Nyhem Projektutveckling AB.

Finansnetto uppgår till -1 344 TSEK (-5 474) och utgörs primärt av avskrivningar avseende arrangeringskostnader för byggnadskreditivet om -1 098 TSEK (-1 001). Kostnaden skrivs av under projektets löptid.

Värdoförändringar

Orealiserade värdoförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick under året till -91 513 TSEK (124 133 TSEK).

Förändringen under perioden Q4 uppgick till -104 665 (-56 814) och drivs primärt av beslutet från byggnadsnämnden i Göteborg att avbryta pågående detaljplanearbete i Säve. Tidigare redovisade övervärden skrivs ned till 0. Övriga nedskrivningar under perioden Q4 hänförs primärt till nedgången avseende marknadsvärdet på koncernens övriga byggrätter.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgår för perioden till -110 699 TSEK (115 428 TSEK).

Skatt

Redovisad skatt uppgår till 18 477 TSEK (-25 386 TSEK). Både aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent.

Resultat efter skatt

Årets resultat uppgår till -93 566 TSEK (84 568 TSEK) motsvarande - 2,9 kr/aktie (3,72 kr/aktie).

Periodens resultat uppgår till -79 911 TSEK (-51 062)

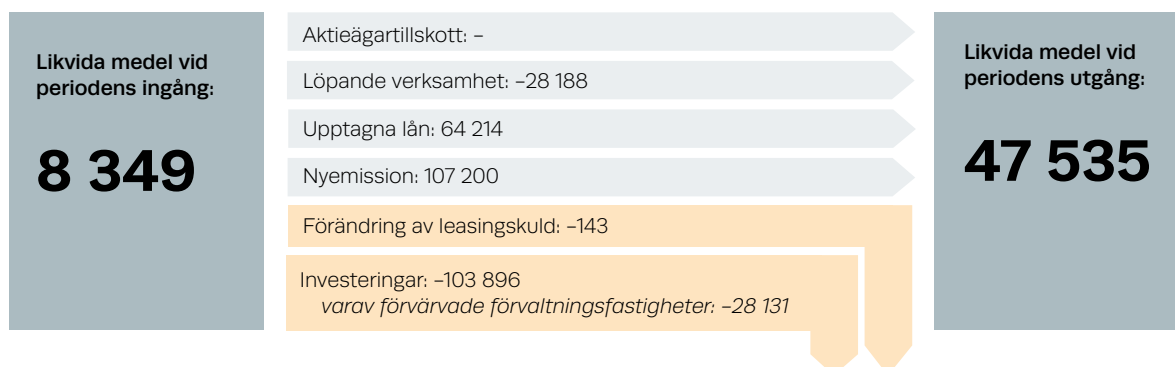
Koncernens resultat i sammandrag, tsek

Periodens resultat	2022	2021	2022	2021
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Nettoomsättning	2 909	-	7 476	8 430
Övriga rörelseintäkter	-29	3	59	3
Produktions och driftkostnader	552	-	-543	-
Övriga rörelsekostnader	-58	-170	-7 632	-341
Central administration	-5 047	-3 855	-18 613	-17 594
Andel i intressebolag	4	1 357	67	797
Värdförändring förvaltningsfastigheter	-104 665	-56 814	-91 513	124 133
Finansnetto	5 251	-3 332	-1 344	-5 474
Skatt	21 172	11 749	18 477	-25 386
RESULTAT	-79 911	-51 062	-93 566	84 568

Kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -28 188 TSEK (-10 365). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -103 896 TSEK (-62 176) vilket i allt väsentligt härrör till projektet i Östersund. Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 171 271 TSEK (80 101), varav nyemissionen ingår med 107 200 TSEK (0).

KONCERNENS KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG, TSEK



FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, EGET KAPITAL OCH RÄNTE- BÄRANDE SKULDER

Förvaltningsfastigheter

Värdet på Nischers fastigheter uppgick vid årets slut till 327 304 TSEK (314 922). Fastighetsbeståndets värde har fastställts baserat på värderingar utförda av externa, auktoriserade värderare.

Fastighetsbeståndets förändring	
Ingående verkligt värde 2022-01-01	314 922
Investeringar varav förvärvade förvaltningsfastigheter:	103 896 28 131
Försäljningar	-
Orealiserade värdeförändringar	-91 513
Verkligt värde vid periodens slut	327 304

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per 2022-12-31 till 188 881 TSEK (187 883), varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 5 171 TSEK (18 350).

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid årets slut till 140 411 TSEK (76 197), varav skulder till kreditinstitut avsåg 141 000 TSEK (77 842) bestående av de upptagna byggnadskreditivet för projektet i Östersund. Finansieringen delas mellan Serafim 105 000 TSEK och Kameo 36 000 TSEK. Inom ramen för byggnadskreditivet ingår arrangeringskostnader, vilka skrivs under projektets löptid.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

INVESTERINGAR

Under året har projektet i Östersund börjat färdigställas. Hus ett flyttades in vecka 36 och hus två vecka 44. Färdigställandet fortlöper enligt plan med successiv inflyttning av hus tre och hus fyra fram till juni 2023. Totalt uppförs 114 lägenheter över en boarea om 5 715 kvm.

Av bolagets byggrättsportfölj så ligger projekten i Örnsköldsvik och i Luleå närmast uppstart. Projektet i Örnsköldsvik har beviljat bygglov och omfattar 228 lägenheter över 12 600 kvm BOA. Luleå har också beviljat bygglov och omfattar 5 716 kvm BOA över 97 lägenheter.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Delårsrapporten 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 betalningsåtaganden. Nischer Properties betalningsåtaganden består idag av investeringsutgifter och ränteutgifter samt löpande utgifter.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

I koncernens projektutvecklingsbolag finns det ansvarsförbindelser beträffande framtida händelser till köpare av bolagets utvecklingsprojekt, vilket är normalt för branschen.

Ansvaret består i att kompensation utgår för det fall att avtalat driftnetto inte kan uppnås. Det finns ansvar beträffande färdigställande av projekt som innebär att kompensation skall utgå i det fall köparen skulle lida skada med anledning av

förseningar i projektet. Ansvaret är begränsat i tid och under vissa sedvanliga ansvarsundantag samt varierar för vart och ett av bolagets projekt.

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

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Bolaget har under året betalat ersättning till DAMC AB om 576 TSEK vilket avser konsultuppdrag inom affärsutveckling, finansiering samt rollen som tf VD. Affärsutveckling avser utveckling av befintliga projekt samt intag av nya och finansiering avser kontakt och arbete med att hitta lämpliga finansiärer till projekten. Ersättning har också utgått till Investment Weps AB om 72 TSEK också det för affärsutveckling.

FRAMTIDSINRIKTAD INFORMATION

Nischer Properties har kompletterat tidigare fokus på fastighetsutveckling av bostäder till att även innefatta förvärv av förvaltningsfastigheter med stabila kassaflöden. Fokus framåt innefattar produktion av vid var tid planerade projekt i kombination med aktiv affärsgenerering av befintliga förvaltningsfastigheter. Motsvarande framtidsinriktad information lämnades i föregående rapport för de tredje kvartalet. Inga förändringar under perioden.

MINORITETSÄGARE I PROJEKT

Vid ingången av 2022 hade Nischer minoritetsägare i projekten; Östersund, Örnsköldsvik, Luleå och Knivsta.

I november 2022, tecknades avtal med minoritetsägarna i Östersund och Luleå avseende utköp av minoritetens andelar i projekten. Köpeskillingen för andelarna beräknas enligt en rörlig modell beroende på om projekten vid färdigställande kommer säljas eller behållas

för egen förvaltning. En bästa bedömning av köpeskillingen avseende Östersund och Luleå är framtagen utifrån att projekten vid färdigställande avses innehas för förvaltning och beloppet är upptaget som en skuld i bokslutet. För Örnsköldsvik är motsvarande avtal tecknat i januari 2023.

Samtliga minoritetens andelar vid utgången av året redovisas som andel av totalt eget kapital under posten, Innehav utan bestämmande inflytande.

MODERBOLAGET

Verksamheten i moderbolaget Nischer Properties AB har koncernövergripande funktioner samt förvaltar dotterföretagen. Årets intäkter för moderbolaget uppgick till 11 042 TSEK (3 508). Resultatet före skatt uppgick till -21 116 TSEK (-3 568). Antalet anställda i moderbolaget uppgick vid periodens slut till 6 personer (5 personer för samma period 2021).

Avseende risker och osäkerhetsfaktorer samt transaktioner med närstående för moderbolaget så gäller samma som för koncernen med tillägg för transaktioner med dotterbolag





FINANSIELL INFORMATION

Perioden Q4 samt 1 januari – 31 dec 2022



Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen i sammandrag

TSEK	2022	2021	2022	2021
	1 okt – 31 dec	1 okt – 31 dec	1 jan–31 dec ¹	1 jan–31 dec ¹
Nettoomsättning	2 909	-	7 476	8 430
varav förvaltningsfastigheter	1 568	-	2 664	325
varav entreprenadverksamhet	-	-	-	-
varav övriga rörelsesegment	1 341	-	4 812	8 105
Övriga rörelseintäkter	-29	3	59	3
Produktions- och driftkostnader	552	-	-543	-
Bruttoresultat	3 432	3	6 992	8 433
Råvaror och förnödenheter, externa				
Övriga rörelsekostnader	-58	-170	-7 632	-341
Central administration	-5 047	-3 855	-18 613	-17 594
Andel i intresseföretagets resultat	4	1 357	67	797
Rörelseresultat före värdeförändring	-1 669	-2 665	-19 186	-8 705
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserat	-104 665	-56 814	-91 513	124 133
Rörelseresultat	-106 334	-59 479	-110 699	115 428
Finansnetto	5 251	-3 332	-1 344	-5 474
Resultat före skatt	-101 083	-62 811	-112 043	109 954
Skatt	21 172	11 749	18 477	-25 386
Periodens resultat	-79 911	-51 062	-93 566	84 568
Periodens övrigt totalresultat	-79 911	-51 062	-93 566	84 568
Periodens totalresultat	-79 911	-51 062	-93 566	84 568
Periodens resultat/totalresultat hänförligt till²:				
– Moderföretagets aktieägare	-79 692	-41 059	-93 346	74 554
– Innehav utan bestämmande inflytande	-219	-10 003	-220	10 014
Resultat per aktie	-2,38	-2,05	-2,90	3,72
Vägt genomsnittligt antal aktier för rapportperioden	33 436 602	20 036 602	32 184 954	20 036 602
Antalet utestående aktier vid rapportperiodens utgång	33 436 602	20 036 602	33 436 602	20 036 602

1. Under 2022 har koncernen valt att frångå den ingående fördelningen mellan Produktions- och driftkostnader samt central administration.

För jämförelseperioderna har vi därför valt att göra en omklassificering av kostnaderna enligt samma fördelning för en korrekt jämförelse mellan perioderna.

2. Periodens resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande rör minoritetens andel av verkligt värde för förvaltningsfastigheter.

Rapport över finansiell ställning för **koncernen** i sammandrag

	2022	2021
TSEK	31 dec	31 dec
Tillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	-	-
Materiella anläggningstillgångar	-	-
Förvaltningsfastigheter	327 304	314 922
Nyttjanderättstillgångar	2 956	2 554
Finansiella anläggningstillgångar	2 480	2 393
Uppskjuten skattefordran	-	185
Summa anläggningstillgångar	332 740	320 054
Pågående arbeten	-	-
Avtalstillgångar	-	-
Övriga fordringar	6 393	4 676
Kassa och bank/Likvida medel	47 535	8 349
Summa omsättningstillgångar	53 928	13 025
SUMMA TILLGÅNGAR	386 668	333 079
Eget Kapital		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	183 710	169 533
Innehav utan bestämmande inflytande	5 171	18 350 ^{3.}
SUMMA EGET KAPITAL	188 881	187 883
Skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	140 411	76 197
Leasingskuld	2 072	663
Övriga långfristiga skulder	18	-
Uppskjuten skatteskuld	24 024	42 840
Summa långfristiga skulder	166 524	119 700
Kortfristiga räntebärande skulder		
Leasingskuld	945	2 212
Övriga skulder	29 902	22 285
Skatteskulder	416	174
Avsättningar	-	825
Summa kortfristiga skulder	31 263	25 496
Summa skulder	197 787	145 196
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	386 668	333 079

3. Korrigering av tidigare rapporterad IB siffror.

Kassaflödesanalys för **koncernen** i sammandrag

TSEK	2022	2021	2022	2021
	1 okt – 31 dec	1 okt – 31 dec	1 jan–31 dec	1 jan–31 dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Resultat före finansiella poster	-106 334	-59 479	-110 699	115 428
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:	-	-	-	-
Andel i intressebolags resultat	-	-	67	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	104 665	56 814	91 513	-124 133
Minoritetsintressen	-219	-19 169	-13 179	4 564
Nedskrivningar	-	-2 133	7 000	-2 133
Övrigt	-	-	-	-149
Erhållen ränta	-	-	-	53
Erlagd ränta	-	-761	-	-3 042
Betald skatt	-	-152	-	-152
	-1 888	-24 880	-25 298	-9 564
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital				
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-1 253	-527	-1 532	-69
Ökning/minskning av rörelseskulder	4 924	-4 582	-1 358	-1 002
Summa förändring av rörelsekapital	3 671	-5 109	-2 890	-1 071
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 783	-29 989	-28 188	-10 635
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Försäljning av exploateringsfastighet	-	12 862	-	12 862
Investeringar i exploateringsfastigheter	-	-	-	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-11 500	-53 426	-75 765	-77 293
Förvärvade förvaltningsfastigheter	-	-	-28 131	-
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	2 255
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 500	-40 564	-103 896	-62 176
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	-	76 197	64 214	76 197
Amorterade lån	-	-	-	-
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	1 645	-	2 126
Nyemission	-	-	107 200	-
Förändring av leasingkuld	-	-	-143	1 778
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	77 842	171 271	80 101
Periodens kassaflöde	-9 717	7 290	39 187	7 290
Likvida medel vid periodens början	57 253	1 059	8 349	1 059
Likvida medel vid periodens slut	47 535	8 349	47 535	8 349

Rapport över förändringar i **koncernens** eget kapital i sammandrag

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare

BELOPP I KSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa	Innehav utan Bestämmande inflytande ^{4.}	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	550	29 909	58 255	88 714	7 364	96 078
Årets resultat och tillika totalresultat	-	-	74 554	74 554	10 014	84 568
Transaktioner med aktieägare	-	-	-	-	-	-
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	6 265	6 265	972	7 237
Utgående eget kapital 2021-12-31	550	29 909	139 074	169 533	18 350	187 883

4. Korrigering av tidigare rapporterad IB siffra.

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare

BELOPP I KSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa	Innehav utan Bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	550	29 909	139 074	169 533	18 350	187 883
Årets resultat och tillika totalresultat	-	-	-93 346	-93 346	-220	-93 566
Transaktioner med aktieägare	-	-	-	-	-	-
Nyemission	368	106 832	-	107 200	-	107 200
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	323	323	-12 959	-12 636
Utgående eget kapital 2022-12-31	918	136 741	46 051	183 710	5 171	188 881

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

TSEK	2022	2021	2022	2021
	1 okt – 31 dec	1 okt – 31 dec	1 jan – 31 dec	1 jan – 31 dec
Nettoomsättning	-	3 508	11 042	3 508
Övriga rörelseintäkter	2 949	2 322	3 540	2 669
Bruttoresultat	2 949	5 830	14 582	6 177
Administrationskostnader	-2 843	-3 938	-14 309	-12 885
Personalkostnader	-2 184	-2 562	-8 235	-4 996
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-	-	-	-
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-
Rörelseresultat	-2 079	-670	-7 962	-11 704
Resultat från finansiella poster	-153	-	-13 154	8 136
Resultat efter finansiella poster	-2 232	-670	-21 116	-3 568
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-
Resultat före skatt	-2 232	-670	-21 116	-3 568
Skatt	-	-	-	-
PERIODENS RESULTAT	-2 232	-670	-21 116	-3 568

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

TSEK	2022	2021
	31 dec	31 dec
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	893	12 779
Finansiella anläggningstillgångar	18 407	17 363
Summa anläggningstillgångar	19 300	30 142
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	160 483	66 134
Kassa och bank	18 511	827
Summa omsättningstillgångar	178 993	66 961
SUMMA TILLGÅNGAR	198 294	97 103
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>	29 711	29 343
<i>Fritt eget kapital</i>	61 091	-24 625
SUMMA EGET KAPITAL	90 802	4 718
Kortfristiga skulder	107 491	92 385
Summa kortfristiga skulder	107 491	92 385
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	198 294	97 103

NOTER

till de finansiella rapporterna
i sammandrag



NOTER

till de finansiella rapporterna i sammandrag

NOT 1:

ALLMÄN INFORMATION

Nischer Properties AB ("Nischer") org. nr 556513-5869, med dess dotterföretag bedriver Fastighetsutveckling för egen regi och förvaltning. Moderföretaget är ett aktieföretag som är registrerat i Sverige och har sitt säte i Stockholm. Besöksadressen till huvudkontoret är Upplandsgatan 14, 111 23 Stockholm.

Samtligt belopp redovisas i tusentals kronor (TSEK) om inget annat anges. Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period föregående år om inget annat anges.

NOT 2:

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna bokslutskommuniké i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport.

Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten.

Överensstämmelse med normgivning och lag

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

Koncernens funktionella valuta är svenska kronor som även är rapporteringsvalutan. Moderbolagets finansiella rapporter i sammandrag har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt RFR 2 Redovisning för juridiska personer. IASB har publicerat tillägg till standarder effektiva från 1 januari 2022 eller senare. Dessa tillägg har inte haft någon väsentlig påverkan på Nischers finansiella rapporter.

Samma redovisningsprinciper som tillämpats i Årsredovisningen 2021

Avseende redovisning tillämpas de redovisningsprinciper som presenterats i Not 2 Sammanställning av viktiga redovisningsprinciper i Nischer Properties årsredovisning 2021 även i denna kvartalsrapport.

NOT 3:

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. Not 5: Förvaltningsfastigheter innehåller närmare information om bedömningar och antaganden i övrigt.

Leasingavtal

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

Intäktsredovisning

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

NOT 4: RÖRELSESEGMENT OCH UPPDELNING AV INTÄKTER

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

Koncernens rörelsesegment	Förvaltningsfastigheter		Entreprenadverksamhet		Övriga rörelsesegment	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Tkr						
Rörelsens intäkter och kostnader						
Intäkter från externa kunder	2 664	325	-	-	4 812	8 105
Intäkter från andra segment	-	-	-	-	59	3
Produktions- och driftskostnader	-543	-	-	-	-	-
Bruttoresultat	2 121	325	-	-	4 871	8 108
Central administration	-18 613	-17 594	-	-	-	-
Övriga rörelsekostnader	-7 632	-341	-	-	-	-
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-
Andel i intresseföretags resultat	67	797	-	-	-	-
Rörelsenresultat före värdeförändring	-24 057	-16 813	-	-	4 871	8 108
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	-	-	-	-	-	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	-91 513	124 133	-	-	-	-
Rörelseresultat	-115 570	107 320	-	-	4 871	8 108
Finansiella intäkter	-	-	-	-	-	-
Finansiella kostnader	-1 344	-5 474	-	-	-	-
Resultat före skatt	-116 914	101 846	-	-	4 871	8 108

NOT 5: FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

Tkr	31 dec 2022	31 dec 2021
Verkligt värde, ingående balans	314 922	113 496
Investeringar i fastigheterna (tillkommande utgifter)	75 764	77 313
Förvärvade fastigheter	28 131	-
Avyttringar	-	-
Värdeförändringar redovisade i resultatet	-91 513	124 113
Verkligt värde, utgående balans	327 304	314 922

Tkr	Förvaltningsobjekt	Totalt
Värdeförändringar hänförliga till fastigheter som innehas 31 december 2021	124 133	124 133
Värdeförändringar hänförliga till fastigheter som innehas 31 december 2022	-91 513	-91 513

Fastställande av verkligt värde

Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategori av fastigheter som värderats. Samtliga verkligt värde-värderingar för förvaltningsfastigheter har genomförts med hjälp av betydande icke observerbara data, således enligt IFRS 13 nivå 3.

Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har beräknats genom en kassaflödesbaserad värderingsmodell. Värdet har beräknats som nuvärdet av prognostiserade kassaflöden samt restvärdet under en kalkylperiod, där diskonteringen har skett med en bedömd kalkylränta. Antagandet för det framtida kassaflödet har gjorts baserat på bland annat; nuvarande utgående hyra, ortens samt närområdets framtida utveckling, fastighetens förutsättningar och position, långsiktiga drifts- och underhållskostnader samt bedömt investeringsbehov. Kalkylränta och diskonteringskrav baseras på värderarens erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter.

I värdet för fastigheterna ingår även byggrätter som värderats genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter.

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

NOT 6: VERKLIGT VÄRDE FÖR FINANSIELLA INSTRUMENT

Redovisat värde på samtliga finansiella tillgångar och skulder utgör en rimlig approximation av verkligt värde.

NOT 7: FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmansförfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	-28 928
Överkursfond	111 136
Årets resultat	-21 116
Fria vinstmedel	61 091

Disponeras enligt följande

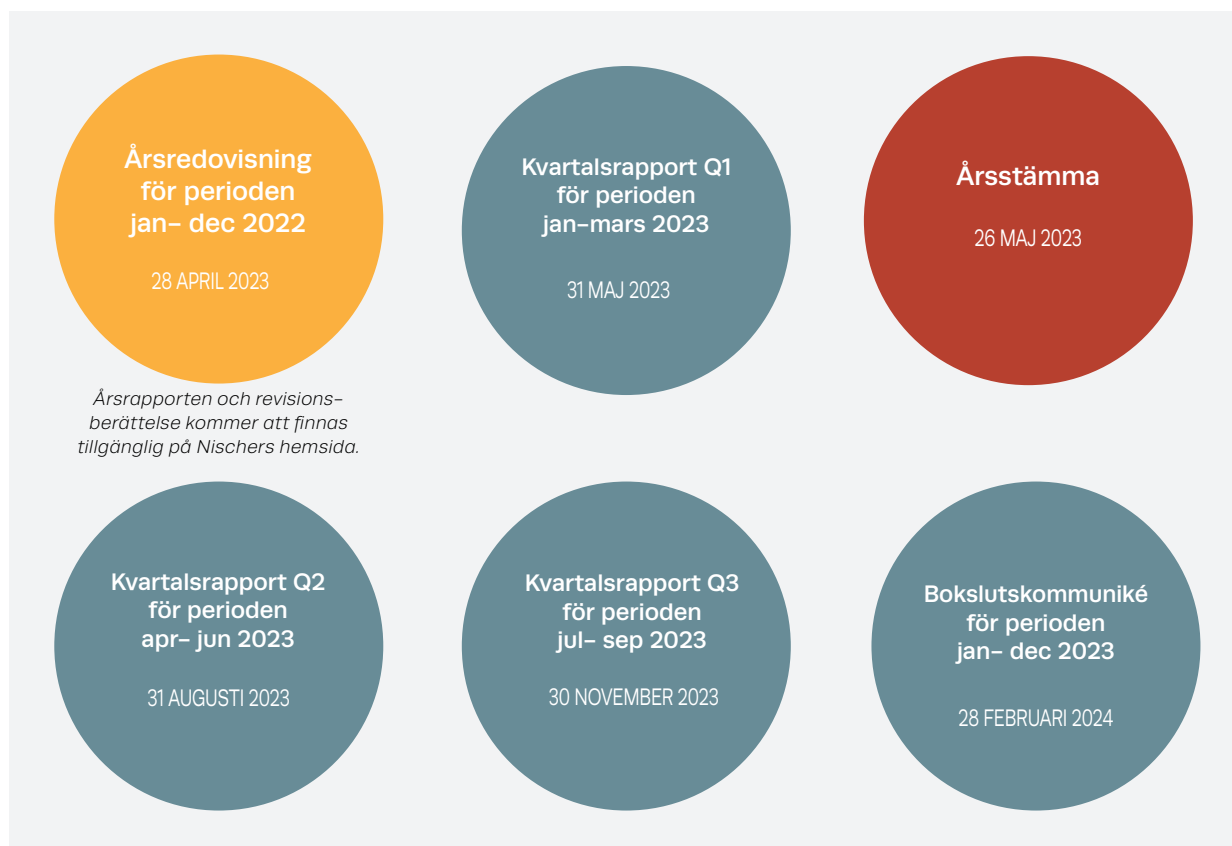
i ny räkning överförs	61 091
-----------------------	--------



ÖVRIGA UPPLYSNINGAR



KALENDARIUM



STYRELSENS INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat.

För en beskrivning över de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför, så hänvisar vi till upplysningar i Årsredovisningen 2021.

GRANSKNING

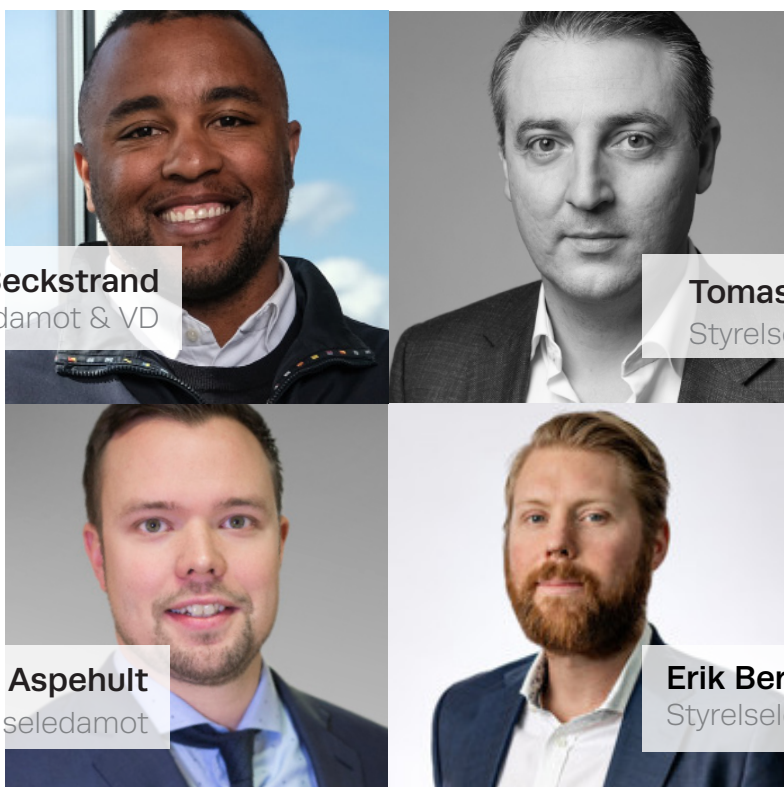
Bokslutskommunikén för perioden jan - dec 2022 har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

Styrelse & Ledning

Nischer Properties AB · org nr: 556513-5869 · Stockholm 2023-12-30



Erik Borgblad
Styrelseordförande



Samuel Beckstrand
Styrelseledamot & VD

Tomas Georgiadis
Styrelseledamot

David Aspehult
Styrelseledamot

Erik Berfenhag
Styrelseledamot



UPPLANDSGATAN 14, 111 23 STOCKHOLM
WWW.Nischer.SE