



DELÅRSRAPPORT NISCHER PROPERTIES AB (PUBL): 1 januari – 30 juni 2019



# Innehåll

## ÅRET SOM GÅTT

VD har ordet .....	3
Väsentliga händelser.....	4
Om Nischer Properties.....	5
Vision, vägen hit och organisation.....	6
Bostäder som passar <i>nästan</i> alla .....	7
Våra projekt .....	9
RESULTAT, INTÄKTER & KOSTNADER.....	15
BOKSLUT.....	19
ÖVRIGA UPPLYSNINGAR.....	25





## David Aspehult, VD

David grundade Nischer Properties 2015 och har tidigare 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

Det har varit ett positivt och händelserikt första halvår under 2019 för Nischer. Vi har utökat antalet bostäder i projektportföljen från ca 1000 till ca 1500 bostäder genom nya marktilldelningar i Järfälla, Göteborg och Östersund.

I och med strukturaffären som gjordes med Nyhem har vi stärkt upp vår organisation med ytterligare kunskap inom produktion och fastighetsutveckling och vi har startat produktionen av 23 lägenheter åt HSB Södra Norrland.

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till -9,1 Mkr, en förändring om ca -2,2 Mkr mot motsvarande period 2018. Soliditeten vid utgången av perioden uppgick till 17,5 %.

I slutet av augusti lagom till terminsstart flyttar 64 studenter in i två av totalt fyra hus som vi uppför på Campus Kronoparken i Karlstad. Alla hus beräknas var klara och inflyttade under hösten 2019. Köparen, Living at Campus, kommer att tillträda tomträten under hösten 2019 efter färdigställandet.

Nischer Properties har idag lånat utöver byggkreditivet i Karlstad om 73 mkr. Genom att erbjuda investerare delägarskap i våra projekt använder vi eget kapital i stället för lånefinansiering.

Vi har sålt ca 25,5 procent av aktierna i vårt projektbolag Nischer Knivsta 1 AB till privata investerare för ca 11,2 Mkr.

Under 2019 har vi också påbörjat försäljningen av andelar i vårt projektbolag Nischer Örnköldsvik 1 AB där vi sålt ca 10 procent av aktierna för totalt ca 5,5 Mkr. Försäljning av aktier i dotterbolag redovisas enligt gällande regelverk inom eget kapital. Det slutliga resultatet från respektive dotterbolags underliggande pågående projekt resultatavräknas i samband med projektets färdigställande.

Arbetet med detaljplanerna i Knivsta, Örnköldsvik Varvskajen och Haninge pågår och samtidigt arbetar vi vidare med bygglovsprojektering i Örnköldsvik Hörnätt, Järfälla och nu även Östersund.

Vi fortsätter att fokusera på utveckling av funktionssmarta och prisvärda bostäder främst i tillväxtregioner. Vi fortsätter att utveckla både hyres- och bostadsrätter, och vi strävar efter att fortsätta jobba med egenkapital fram till produktionsstart i samtliga projekt.

Vi ser fram emot en för Nischer spännande höst!

*David Aspehult  
VD Nischer Properties AB (publ)*



## VÄSENTLIGA HÄNDELSER

### PERIODEN 1 JANUARI 2019 – 30 JUNI 2019

- Nischer Properties erhöll i januari en markanvisning i Järfälla för byggnation av ca 140 bostadsrätter på Söderhöjden i Jakobsberg, genom dotterbolaget Nyhem Projektutveckling
- Robert Vangstad tillträdde sin tjänst som vice VD den 1 februari 2019.
- Nischer har i mars tecknat rätten att förvärva och utveckla detaljplan för fastigheten Gunnesby 2:8 från markägaren med ambitionen att uppföra cirka 150 bostäder i området bestående av småhus och hyresrätter.
- Nischer tecknade avtal om att utveckla 23 lägenheter åt HSB södra Norrland under mars månad.
- Nischer har fortsatt att sälja aktier i det icke publika erbjudandet i projektbolaget Nischer Knivsta 1 AB som kommer att driva projektet i Knivsta. Under perioden har ytterligare 3 procent avyttrats för ca 1,3 Mkr.
- Nischer har påbörjat försäljning av aktier genom ett icke offentligt erbjudande i projektbolaget Nischer Örnsköldsvik 1 AB som kommer att driva projektet i Örnsköldsvik.
- Nischer tillträdde strukturaffären med Nyhem bostad den 31/1. Förvärvet av Nyhembolagen finansierades med 7 procent av aktierna i Nischer Knivsta 1 AB och 10

procent av aktierna i Nischer Örnsköldsvik 1 AB. Nischer Properties har därmed en ägarandel i Nischer Knivsta om 67,5 procent och 80 procent i Nischer Örnsköldsvik AB per 2019-06-30.

- Årsstämman i Nischer Properties AB genomfördes den 23 maj 2019 i Nischers lokaler på Centralplan 15, Stockholm.
- Nischer Properties erhöll i maj en markanvisning för utveckling av cirka 150 hyresrätter i Östersund.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER

### EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Den 23/8 samt 30/8, lagom till terminsstart, flyttade 64 studenter in i två av totalt fyra hus som vi uppför på Campus Kronoparken i Karlstad. Det tredje huset är i det närmaste fullt uthyrt och redo för inflyttning i oktober.





## OM NISCHER PROPERTIES

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

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.

**RESULTATORIENTERAT, TRYGGT OCH MÄNSKLIGT**  
– så gillar vi att driva projekt.

## Vision

*När bostäder ska uppföras med höga krav på funktionalitet, trivsel och en trygg process vill vi vara det självklara valet. Dessutom vill vi överträffa oss själva för varje år som går när det gäller både resultat och kvalitet.*



## VÄGEN HIT



## 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.



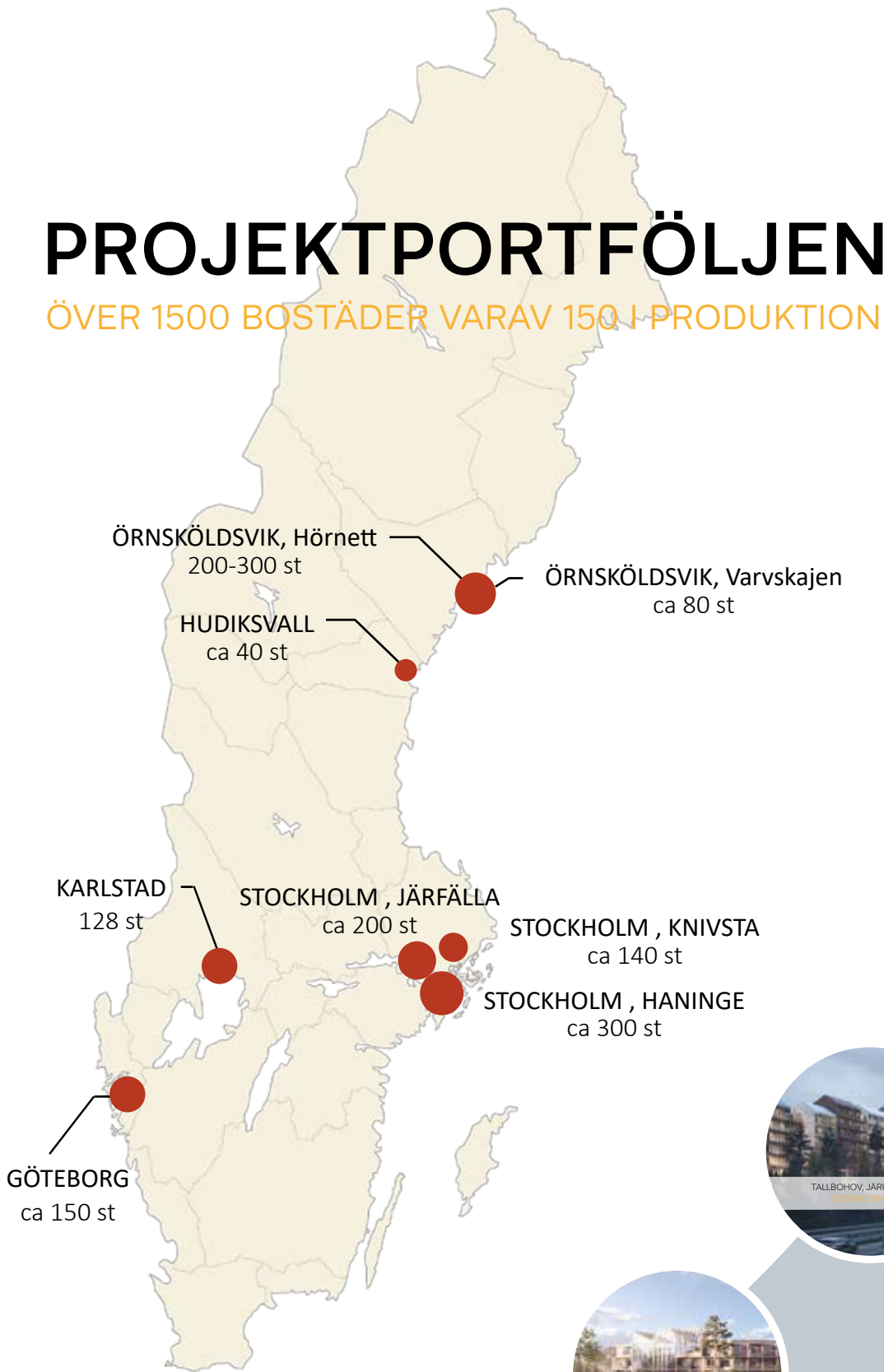
## CARE LIVING

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



# PROJEKTPORTFÖLJEN

ÖVER 1500 BOSTÄDER VARAV 150 I PRODUKTION





### HAMNEN, ÖRNSKÖLD SVIK

Hamnen i Övik kommer inom kort att få en ny profil. Ca 80 bostäder om ca 65–70 kvadratmeter ska när projektet är klart ta emot flyttlass från förväntansfulla seniorer som byter villan utanför stan mot en lättskött vardag med guldkant och oslagbar utsikt.

Generösa och uppvärmda gemensamhetsytor gör utevistelsen behaglig även när snön ligger djup utanför. Här finns möjlighet att odla grönsaker, spela boule eller ta en promenad och insupa rymden av hav som möter himmel. Bostäderna har en smart planlösning som rymmer allt man behöver men som samtidigt är lättskött med smakfulla materialval.



### KRONOPARKEN, KARLSTAD

I närheten av Karlstad universitetet utvecklas nu 128 yteffektiva hyresrätter med 1 ROK. 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.

## HÖRNETT, ÖRNSKÖLDSVIK

Längs Varvsbergets sluttning i centrala Örnsköldsvik ska Nischer utveckla 200–300 bostäder. Lägenheterna i de tre flerbostadshusen kommer att bestå av ett till tre rum och kök och får förutom en magisk utsikt där hav möter stad även nära till all tänkbar service, umgänge, kommunikation och rekreation. I närheten av bostäderna finns även strövområden, slalom- och hoppbacke samt golfbana.

De kvadratsmarta bostäderna riktar sig både till unga vuxna och till den lilla familjen. Kombinationen av funktionella bostäder med hög kvalitet till en överkomlig kostnad och den magiska utsikten gör området unikt.



## IDENOR, HUDIKSVALL

I Idenor, strax söder om Hudiksvall, kommer 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, paddel-tennis och andra aktiviteter, gör området attraktivt för både aktiva barnfamiljer och medelålders par.

Bebyggelsen i området består idag främst av villor och radhus och boende i området kan på några minuter promenera både till vattnet och grönområden.





## MURTEGLET, KNIVSTA

I centrala Knivsta ska 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.

Vi samarbetar gärna med erkända arkitekter:

### SANDELL **SANDBERG**

SandellSandberg, en arkitektbyrå som grundades 1995, har varit med och utvecklat flera av Nischers koncept. Kontoret som rymmer ett 50-tal medarbetare leds idag av Thomas Sandell, Joakim Uebel, Jenny Kåhre och Anders Rotstein.

– Vi brukar säga att vi klär en stark idé i innovativa och professionella lösningar. Målet är unikt, men resan dit gör vi så enkel, strukturerad och trevlig som möjligt i nära samarbete med våra uppdragsgivare. säger Thomas Sandell.



### TALLBOHOV, JÄRFÄLLA

I Järfälla strax utanför Stockholm utvecklar Nischer Properties ca 200 lägenheter i området Tallbohov, nära stadskärnan Jakobsberg. De mindre lägenheterna, som utgörs av innovativa och flexibla moduler får 1 till 3 RoK och en storlek som varierar om mellan 27 – 67 kvadratmeter.

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



### HSB KUTTERN, GÄVLE

Nischer Properties har fått i uppdrag av HSB att producera 23 yteffektiva hyresrätter i Gävle. Med ett strategiskt läge väldigt nära tågstationen och centrum blir 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. När bostäderna är klara kommer kvarter "Kuttern" att bli hem till unga vuxna som söker ett plånboksvänligt boende med hög kvalitet.



### TANKEN, ÖSTERSUND

Östersunds kommun har beslutat att ge Nischer Properties AB en markanvisning för fastigheten Tanken 1. Detaljplanen för Tanken 1 vann lagakraft i mars 2018 och bygggrätten uppgår till 6500 BTA. Arbetet med framtagande av bygglov är planerat att inledas under hösten.

Förslaget innebär nyproduktion av ca 150 kvadratsmarta hyresrätter om ett till tre rum fördelat på fyra flerbostadshus med fyra till fem våningar

Markområdet Tanken 1 finner du i anslutning till Valla centrum på Frösön. I Valla centrum finns matvarubutik, skola och förskola och bra bussförbindelser. Till Östersunds centrum är det mindre än fem kilometer.

## SÄVE, GÖTEBORG

Nischer har tecknat rätten att förvärva och utveckla detaljplan för fastigheten Gunnesby 2:8 från markägaren med ambitionen att uppföra cirka 150 bostäder i området. Bostadsområdet, som kommer att bestå av både småhus och hyresrätter, blir en familjevänlig idyll med naturen utanför knuten och storstan inom bekvämt räckhåll.

Fastigheten ligger i ett naturskönt område 14 km från centrala Göteborg och har bra kollektiva förbindelser. Området ingår i det som Göteborgs Stad definierat som framtida utvecklingsområden.







# RESULTAT, INTÄKTER & KOSTNADER

# RESULTAT, INTÄKTER & KOSTNADER

Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period 2018

## KONCERNENS RESULTAT FÖR JANUARI–JUNI 2019

### Nettoomsättning

Under den första halvan av 2019 uppgick nettoomsättningen till 4,7 (0,0) MSEK. Omsättningsökningen är en följd av förvärvet av Nyhem Projektutveckling AB samt Nischers produktion av lägenheter åt HSB Södra Norrland.

### Bruttoresultat

Bruttoresultatet för januari–juni 2019 uppgår till 0,0 (0,0) MSEK.

### Rörelseresultat före avskrivningar (EBITDA)

För perioden uppgick rörelseresultatet före avskrivningar (EBITDA) till –8,2 (–6,4) MSEK.

### Resultat före skatt

Resultatet före skatt för perioden uppgick till –9,1 (–6,8) MSEK.

### Koncernens kassaflöde och finansiering

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens slut till 1,1 (1,0) MSEK vilket innebär en ökning med 0,1 MSEK jämfört med samma period 2018.

Periodens kassaflöde uppgick till –2,9 (0,8) MSEK.

Periodens långfristiga skulder uppgår till 0,7 (0,0) MSEK.

### Antal aktier

Antal aktier uppgick vid periodens slut till 18 215 093 (18 215 093).

### Resultat per aktie

Resultat per aktie för perioden uppgick till –0,49 (–0,38) SEK.

### Medarbetare

Bolaget har 5 anställda och ett antal konsulter på hel och deltid.

### Moderbolaget

Moderbolagets omsättning uppgick under perioden till 3,6 (1,7) MSEK. Periodens intäkter består av koncernintern fakturering.

Antalet anställda i moderbolaget uppgick vid periodens slut till 5 personer (2 personer för samma period 2018).

Resultatet efter skatt under perioden uppgick till –2,2 (–7,5) MSEK.

# BOKSLUT

Perioden 1 januari – 30 juni 2019





# Ekonomisk översikt

## KONCERNEN

	2019	2018	2018
	1 jan–30 jun	1 jan–30 jun	1 jan – 31 dec
Nettoomsättning, TSEK	4 738	–	681
Bruttoresultat, TSEK	–	–	–
Rörelseresultat före avskrivningar (EBITDA), TSEK	–8 202	–6 381	–19 544
Resultat före skatt, TSEK	–9 064	–6 838	–18 976
Resultat per aktie, SEK	–0,49	–0,38	–1,04
Eget kapital per aktie, SEK	1,07	0,55	0,66
Soliditet, %	17,50%	74,62%	12,00%

\* Beräkningar per aktie är baserade på antal aktier vid periodens slut 18 215 093 aktier.

## MODERBOLAGET

	2019	2018	2018
	1 jan–30 jun	1 jan–30 jun	1 jan – 31 dec
Nettoomsättning, TSEK	3 666	–	–
Bruttoresultat, TSEK	–	–	13
Rörelseresultat före avskrivningar (EBITDA), TSEK	–1 783	–4 579	–19 170
Resultat före skatt, TSEK	–2 202	–7 507	–3 931
Resultat per aktie, SEK	–0,12	–0,41	–0,22
Eget kapital per aktie, SEK	0,02	0,27	0,68
Soliditet, %	1,20%	7,68%	18,67%

\* Beräkningar per aktie är baserade på antal aktier vid periodens slut 18 215 093 aktier.

# Koncernen

## Koncernens resultaträkning i sammandrag

	2019	2018	2018
TSEK	1 jan-30 jun	1 jan-30 jun	1 jan - 31 dec
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	4 739	-	681
Övriga rörelseintäkter	-	-	2
<b>Summa</b>	<b>4 739</b>	<b>-</b>	<b>683</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Nedskrivning av omsättningstillgångar	-	-1 022	-1 635
Råvaror och förnödenheter, externa	-1 948	-	-
Övriga externa kostnader	-6 102	-3 154	-6 222
Personalkostnader	-2 481	-1 552	-3 052
Av- och nedskrivningar	-	-16	-17
Nedskrivning av anläggningstillgångar	-1	-613	-
Övriga rörelsekostnader	-2 410	-40	-40
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-12 942</b>	<b>-6 397</b>	<b>-10 967</b>
Rörelseresultat	-8 203	-6 397	-10 283
Finansiella intäkter och kostnader	-861	-441	-1 910
Resultat före skatt	-9 064	-6 838	-12 193
Skatt på årets resultat	-	-	-
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-9 064</b>	<b>-6 838</b>	<b>-12 193</b>
Moderbolagets ägares andel av resultatet	-9 064	-6 833	-12 173
Innehav utan bestämmande inflytandes andel	0	-5	-20

# Koncernens balansräkning i sammandrag

	2019	2018	2018
TSEK	1 jan-30 jun	1 jan-30 jun	1 jan - 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	-	11	10
Materiella anläggningstillgångar	183	4 054	-
Finansiella anläggningstillgångar	4 000	4 133	133
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>4 183</b>	<b>8 198</b>	<b>143</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Pågående arbeten	68 741	3 637	43 142
Kundfordringar och andra fordringar	39 323	695	5 677
Kassa och bank	1 138	974	4 096
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>109 202</b>	<b>5 306</b>	<b>52 915</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>113 385</b>	<b>13 504</b>	<b>53 058</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Bundet eget kapital	29 293	29 293	26 106
Balanserade vinstmedel, inklusive årets	-11 617	-19 245	-19 530
Innehav utan bestämmande	1 826	28	10
<b>Summa eget kapital</b>	<b>19 502</b>	<b>10 076</b>	<b>6 586</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder	696	-	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>696</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	-	-	37 000
Leverantörsskulder och övriga skulder	12 727	3 358	8 559
Aktuella skatteskulder	64	69	83
Övriga kortfristiga skulder	78 519	-	153
Upplupna kostnader och förutbetalda	1 877	-	677
Summa kortfristiga skulder	93 187	3 427	46 472
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 427</b>	<b>1 259</b>	<b>1 812</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>113 385</b>	<b>13 504</b>	<b>53 058</b>



## Kassaflödesanalys för **koncernen** i sammandrag

TSEK	2019	2018	2018
	1 jan–30 jun	1 jan–30 jun	1 jan – 31 dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-23 103	-3 462	-39 892
Kassaflöde från investeringsverksamheten	18 505	-573	6 826
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 641	4 847	37 000
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-2 957</b>	<b>812</b>	<b>3 935</b>
Likvida medel vid periodens början	4 096	161	161
Likvida medel vid periodens slut	1 139	973	4 096

## Förändringar i **Koncernen** eget kapital i sammandrag

BELOPP i KSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan Bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans 2018-01-01	500	25 606	-14 086	47	12 067
Ägarförändringar i koncernen	-	-	-	-	-
Transaktioner med ägare	-	-	4 867	-19	4 847
Aktieägartillskott	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-	-	-6 833	-5	-6 838
<b>Eget kapital 2018-06-30</b>	<b>500</b>	<b>25 606</b>	<b>-16 052</b>	<b>23</b>	<b>10 077</b>
Ingående balans 2018-01-01	500	25 606	-14 086	47	12 067
Ägarförändringar i koncernen	-	-	6 729	-17	6 711
Transaktioner med ägare	-	-	-	-	-
Aktieägartillskott	-	-	-	-	-
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>
Ingående balans 2019-01-01	500	25 606	-19 530	10	6 586
Ägarförändringar i koncernen	-	-	18 523	-	-
Transaktioner med ägare	-	-	-	-	-
Aktieägartillskott	-	-	1 641	-	-
Periodens resultat	-	-	-9 064	1 816	-
<b>Eget kapital 2019-06-30</b>	<b>500</b>	<b>25 606</b>	<b>-8 430</b>	<b>1 826</b>	<b>19 502</b>

# Moderbolaget

## Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

	2019	2018	2018
TSEK	1 jan–30 jun	1 jan–30 jun	1 jan – 31 dec
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	-	-	5 092
Koncernintern omsättning	3 666	1 669	-
<b>Summa</b>	<b>3 666</b>	<b>1 669</b>	<b>5 092</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	-2 969	-3 133	-5 979
Personalkostnader	-2 481	-1 552	-3 052
Av- och nedskrivningar	-	-16	-16
Nedskrivning av omsättningstillgångar		-1 022	-1 523
Nedskrivning av anläggningstillgångar		-501	-
Övriga rörelsekostnader		-40	-40
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-5 450</b>	<b>-6 264</b>	<b>-10 610</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 784</b>	<b>-4 595</b>	<b>-5 518</b>
<b>Resultat från andelar i koncernföretag</b>	<b>-</b>	<b>-1 828</b>	<b>-1 828</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>-419</b>	<b>-1 084</b>	<b>-3 121</b>
Resultat före skatt	-2 203	-7 507	-10 467
Koncernbidrag	-	-	640
Skatt på årets resultat	-	-	-
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-2 203</b>	<b>-7 507</b>	<b>-9 826</b>

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

	2019	2018	2018
TSEK	1 jan-30 jun	1 jan-30 jun	1 jan - 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	-	-	-
Materiella anläggningstillgångar	-	1 539	-
Finansiella anläggningstillgångar	14 600	53 954	2 700
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>14 600</b>	<b>55 493</b>	<b>2 700</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Pågående nyanläggning	5 176	3 637	5 176
Kundfordringar och andra fordringar	8 367	3 425	4 362
Kassa och bank	59	915	872
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>13 602</b>	<b>7 977</b>	<b>10 410</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>28 202</b>	<b>63 470</b>	<b>13 110</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Bundet eget kapital	29 293	29 293	29 293
Balanserade vinstmedel, inklusive periodens	-28 941	-24 419	-26 738
<b>Summa eget kapital</b>	<b>352</b>	<b>4 874</b>	<b>2 555</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	27 482	55 184	7 857
Leverantörsskulder och övriga skulder	331	3 343	2 615
Skatteskulder	37	69	83
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>27 850</b>	<b>58 596</b>	<b>10 555</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>28 202</b>	<b>63 470</b>	<b>13 110</b>

## Kassaflödesanalys för moderbolaget i sammandrag

TSEK	2019	2018	2018
	1 jan–30 jun	1 jan–30 jun	1 jan – 31 dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 044	704	711
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	115	65
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 856	-	-
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-812</b>	<b>819</b>	<b>776</b>
Likvida medel vid periodens början	872	96	96
Likvida medel vid periodens slut	60	915	872

## Förändringar i Moderbolaget eget kapital i sammandrag

BELOPP i kSEK	Aktiekapital	Reservfond och uppskrivningsfond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa eget kapital
<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>
<b>Ingående balans 2018-01-01</b>	<b>500</b>	<b>28 793</b>	<b>-16 912</b>	<b>12 381</b>
Periodens resultat	-	-	-7 507	-7 507
<b>Eget kapital 2018-06-30</b>	<b>500</b>	<b>28 793</b>	<b>-24 419</b>	<b>4 874</b>
<b>Ingående balans 2019-01-01</b>	<b>500</b>	<b>28 793</b>	<b>-26 738</b>	<b>2 555</b>
Periodens resultat	-	-	-2 203	-2 203
<b>Eget kapital 2019-06-30</b>	<b>500</b>	<b>28 793</b>	<b>-28 941</b>	<b>352</b>



# ÖVRIGA UPPLYSNINGAR





# Aktien och ägare

Bolagets aktie noterades 17 december 2015 på NGM Nordic MTF under kortnamnet NIS MTF. Aktiekapitalet i Nischer Properties uppgår till 500 000 SEK fördelat på 18 215 093 aktier med ett röstvärde av 18 215 093 och ett kvotvärde på 0,03 kr.

## AKTIEÄGARE

Per 28 juni 2019 uppgick antalet aktieägare enligt den offentliga aktieboken till 4 174 stycken.

## STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 28 JUNI 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			3 293 331	18,08	18,08
Sweagle AB			1 304 256	7,16	7,16
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			316 923	1,74	1,74
Försäkringsbolaget Avanza pension			238 565	1,31	1,31
Mats Anders Backlund			225 762	1,24	1,24
Övriga			2 250 148	12,35	12,35

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport i sammandrag har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och Koncernredovisning (K3). Koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper är oförändrade i förhållande till vad som framgår av årsredovisningen föregående år.

## Resultat per aktie, kronor

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

## Eget kapital per aktie, kronor

Eget kapital i kronor i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier på balansdagen.

## NYCKELTALSDEFINITIONER

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Bruttoresultat

Nettoomsättning minus kostnader för sålda varor och tjänster.

### Rörelseresultat före avskrivningar (EBITDA)

Rörelseresultat före planenliga avskrivningar och nedskrivningar.

### Rörelsemarginal före avskrivningar (EBITDA)%

Rörelseresultat före planenliga avskrivningar och nedskrivningar i förhållande till nettoomsättningen.

### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

### Soliditet (%)

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

# Diverse

## GRANSKNING

Delårsrapporten för perioden januari – juni 2019 har ej varit föremål för särskild granskning av bolagets revisorer.

## BOLAGETS VERKSAMHET OCH RISKFAKTORER

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten 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.

## ÅRSSTÄMMA

Årsstämman kommer preliminärt att hållas den 22 maj 2020. Årsredovisningen kommer att finnas tillgänglig på bolagets hemsida den 30 april 2020.

## KOMMANDE RAPPORT TILLFÄLLEN

Bokslutskommuniké jan–dec 2019  
28 februari 2020

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019  
30 april 2020

Delårsrapport jan – jun 2020  
28 augusti 2020

*Styrelsen har tagit beslut om att bolaget från och med 1 januari 2017 skall rapportera halvårsvis istället för kvartalsvis som bolaget tidigare har gjort.*

# Styrelse & Ledning

Nischer Properties AB · org nr: 556513-5869 · Stockholm 2019-08-30



**Tommy Marklund**  
Styrelseordförande



**David Aspehult**  
Styrelseledamot & VD



**Robert Vangstad**  
Styrelseledamot & vVD

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman som  
preliminärt kommer att hållas 2020-05-23



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