



NISCHER PROPERTIES AB
DELÅRSRAPPORT
1 JANUARI – 31 MARS 2023

INNEHÅLL

VD HAR ORDET	4
NISCHERS FASTIGHETER	5
UTVECKLING AV RESULTAT, STÄLLNING OCH ÖVRIGA UPPLYSNINGAR UNDER PERIODEN 1 JANUARI – 31 MARS	6
FINANSIELL INFORMATION	9
NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA I SAMMANDRAG	16
AKTIEN OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN	18
STYRELSENS INTYGANDE	19
STYRELSE, REVISOR OCH LEDNING	20

”

Nischer Properties är ett fastighetsbolag med fokus på utveckling av bostäder samt förvärv av förvaltningsfastigheter med stabila kassaflöden. Bolaget har sitt säte i Stockholm och är noterade på Nordic Growth Market sedan 2015.

Q1 2023

1,92 (0,25) MSEK

Nettoomsättning

4,84 (-10,51) MSEK

Rörelseresultat före värdeförändring (EBITDA)

-37,95 (2,67) MSEK

Resultat efter skatt

-0,98 (0,01) SEK

Resultat per aktie

4,51 (9,03) SEK

Eget kapital per aktie



VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN 1 JANUARI – 31 MARS 2023

- 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 Pettersson 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.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODEN 1 JANUARI – 31 MARS 2023

- Den 3 april 2023, tillträder Nischer tretton fastigheter i Härnösand till ett underliggande fastighetsvärde om 55 MSEK. Fastigheterna är centralt belägna med en total uthyrningsbara area om 4 916 kvm, varav 4 357 kvm bostäder, 120 kvm lokaler samt 439 kvm uthyrningsbara förråd och garage. Samtliga lägenheter är fullt uthyrda och det uppskattade årliga driftnettot uppgår till ca 3,9 MSEK. Av köpeskillingen erlades 9 MSEK kontant och cirka 19 MSEK erlades genom utfärdande av tre reverser. En revers, om cirka 13,2 MSEK, kvittades mot 1 894 472 nyemitterade aktier i Nischer till kursen 7 SEK per aktie.
- Den 28 april meddelar Nischer marknaden att Bolaget avser genomföra en företrädesemission om ca 26,5 MSEK i syfte att tillgodose Bolagets behov av rörelsekapital för att kunna fullgöra sina förpliktelser under den närmsta tolv månadersperioden.
- Den 28 april meddelar Nischer marknaden att bolaget ingått avtal om försäljning av två kommunala markanvisningar till ett sammanlagt överenskommet fastighetsvärde om 7,9 MSEK. Försäljningarna är villkorade av att respektive kommun godkänner överlåtelsen.
- Den 15 maj meddelar Nischer marknaden att styrelsen fattat beslut om fullt ut garanterad företrädesemission av aktier om cirka 26,5 MSEK. Utfall av emissionen förväntas offentliggöras omkring den 13 juni 2023.
- Den 26 maj höll Nischer årsstämma där följande personer omvaldes till ordinarie styrelseledamöter: Erik Borgblad, Tomas Georgiadis, Erik Berfenhag och Samuel Beckstrand. Nyvaldes gjordes Leonard Qvarsebo.

VD HAR ORDET

Avslutningen på 2022 har präglat ingången av 2023 där marknadsröntorna fortsatt uppåt såväl som inflationen. Det allmänna konjunkturläget har satt ökad press på hela sektorn och i hög utsträckning utvecklingsinriktade fastighetsbolag. De fortsatta räntehöjningarna påverkar avkastningskraven som ligger till grund för värderingarna av fastigheterna. Om värdena på fastighets-tillgångar minskar sjunker också bolagens finansieringsutrymme och möjligheten för tillväxt.

För Nischers del har det fått ett antal effekter, bland annat meddelade vi marknaden 27 februari att förvärvet av EP Fastigheter avbryts på grund av ändrade marknadsförutsättningar. Som en direkt följd av marknadens fortsatta justering så har även behovet likviditet på kort respektive lång sikt ökat. Förändringen medförde att Nischer meddelade marknaden avsikten om en företrädesemission den 28 april. Avsikten beslutades senare den 15 maj av styrelsen. Företrädesemissionen, där teckningstiden i skrivande stund pågår, kommer att stärka Nischers likviditet och i synnerhet rörelsekapitalet för de kommande 12 månaderna.

Under perioden har däremot beslut fattats att avvakta den fortsatta projektutveckling i Örnsköldsvik och Luleå. Detta sker med hänvisning till marknadens korrigerings och den osäkerhet som detta medför på produktionskostnader, finansiering och slutvärdering av produkten. Beslutet att invänta de rätta förutsättningarna till att starta upp projekt, följer även flertalet andra utvecklare i branschen.

Nischer kommer fortsätta att följa marknaden noga för att analysera dess utveckling och förändring framåt.

”Strax efter periodens utgång tillträdde Nischer en portfölj bestående av 13 fastigheter i Härnösand”

”För varje kvartal ökar dessutom hyresintäkterna till koncernen vilket ligger i linje med den utstakade strategin framåt ”

FÖRVALTNINGSENHETER

Strax efter periodens utgång tillträdde Nischer en portfölj bestående av 13 fastigheter i Härnösand. Portföljen bidrar med en årlig hyresintäkt uppgående till cirka 5,5 MSEK och blir ett stabilt tillskott till beståndet i Luleå såväl som i Östersund.

I Östersund är tre av fyra hus inflyttade, där inflyttning av det tredje huset startade i slutet av mars. Slutförande av den sista huskroppen pågår och förväntas färdigställas under sommaren.

PROJEKTUTVECKLING

Likt övriga bolag i vår sektor som kombinerar utveckling och förvaltning så har marknadens justering skapat ett avvaktande förhållande till byggrättsportföljen. Marknadskorrigeringen har vidare ökat pressen på marknadsvärdet av byggrättsportföljen. Vår bedömning är dock fortsatt att vi har en stark och diversifierad projektportfölj bestående av markanvisningar med tyngdpunkt åt de norra delarna av Sverige. Vilket också är det geografiska område i landet där näringslivet visat stabil motståndskraft och fortsatt utveckling. Flexibiliteten i markanvisningsavtalen skapar även utrymme för anpassning och vi följer marknaden aktivt för att identifiera förutsättningar till att skala upp taken.

FRAMÅTBlickANDE

Även om det första kvartalet kantats av stora strukturella utmaningar till följd av marknadens utveckling ser vi alltjämt potential framåt. Nischer har starka ägare bakom sig vilket bland annat framgår bakom garantierna i företrädesemissionen. För varje kvartal ökar dessutom hyresintäkterna till koncernen vilket ligger i linje med den utstakade strategin framåt. Därtill ser vi fortsatt stor potential i byggrättsportföljen vilken vi arbetar med kontinuerligt trots de rådande utmaningarna, med målsättningen att utveckla till kassaflödesgenererande enheter.

SAMUEL BECKSTRAND

VD, Nischer Properties AB (publ)

NISCHERS FASTIGHETER

Nischer Properties portfölj av fastigheter och byggrätter är fördelad över hela landet med en tyngdpunkt åt de norra delarna av Sverige.

Fastighetsbeteckning	Stad	Status*	Projekt typ	Kvm BOA/LOA	Antal bostäder
Gunnesby 2:8**	Göteborg	Stoppad	HR	15 000	120
Hörnett 3:11	Örnsköldsvik	Kommande	HR	12 642	228
Kronan 1:12	Luleå	Kommande	HR/BRF	5 716	95
Knivsta Murteglet	Knivsta	Kommande	HR	6 000	111
Norra Folkparken	Haninge	Kommande	HR	14 000	200
Kvarteret Tanken***	Östersund	Pågående	HR	5 715	114
Solen	Avesta	Kommande	HR	5 500	102
Fjälltopparna	Kiruna	Kommande	HR	5 775	107
Nyköping	Nyköping	Avyttrad	HR	5 000	100
Kattvikskajen	Hudiksvall	Kommande	HR	3 150	58
Varvskajen	Örnsköldsvik	Kommande	BRF	3 595	55
Idenor	Hudiksvall	Avyttrad	BRF	4 000	27
Gumsen 26/28/31	Luleå	Förvärv	HR/kommersiell	2 092	14
Summa				88 185	1 331

*Fastigheter med Status "Kommande" har en area BOA/LOA samt antal bostäder vilken är uppskattad och att betrakta som cirka.

**Byggnadsnämnden i Göteborg har beslutat att avbryta pågående detaljplanearbete.

***3 av 4 hus färdigställda.



UTVECKLING AV RESULTAT, STÄLLNING OCH ÖVRIGA UPPLYSNINGAR UNDER PERIODEN 1 JANUARI – 31 MARS

INTÅKER, KOSTNADER, RESULTAT OCH KASSAFLÖDE

Resultat- samt kassaflödesposter avser perioden 1 januari – 31 mars 2023 med jämförelsetal 1 januari – 31 mars 2022 om inte annat anges.

Bolaget har under perioden fortsatt sin expansion genom utvecklingen och färdigställandet av det tredje huset i Östersund. Vilket medför att intäkterna från koncernens förvaltningsfastigheter kontinuerligt ökar.

INTÅKTER

Genom förvärvet av Fastigheterna Gumsen 26/28/31 i Luleå samt färdigställandet av delar av projektet i Östersund så har koncernens hyresintäkter från förvaltningsfastigheter fortsatt att öka. För perioden uppgick de till 1 922 TSEK (252). Under övriga rörelseintäkter ingår primärt förändring av den kortfristiga skulden som är hänförlig till minoritetsägarna i Östersund, Örnsköldsvik och Luleå med anledning av de utköpsavtal som är tecknade.

KOSTNADER

Vid utgången av 2022 valde koncernen att frånga den tidigare fördelningen mellan Produktions- och driftkostnader samt central administration. Den nya fördelningen är gällande för perioden och avses innehas under 2023.

För jämförelseperioden under Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen har en omklassificering av kostnaderna gjorts enligt samma struktur, för att erhålla en korrekt jämförelse mellan perioderna.

Produktions- och driftkostnader uppgår under perioden till -816 TSEK (-291). Central administration uppgår under perioden till -5 453 TSEK (-3 490). Posten utgörs av lönekostnader, lokalhyra, försäkringar samt övriga generella overheadkostnader.

Övriga rörelsekostnader uppgår till -98 TSEK (-7 000). Jämförelseperiodens siffra utgörs primärt av nedskrivning av tidigare bokförda värden för innehavet i Nyhem Projektutveckling AB.

Finansnetto uppgår till -59 TSEK (-1 769).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -53 839 TSEK (18 811).

Förändringen under perioden drivs primärt av beslutet att avvakta fortsatt projektutveckling i Örnsköldsvik och Luleå. Beslutet medför att tidigare redovisade övervärden skrivs ner då enbart byggrättens värde beaktas. Nischer följer utvecklingen på marknaden noga och en uppstart förväntas så snart bedömningen görs att rätt förutsättningar föreligger.

RÖRELSERESULTAT

Rörelseresultatet uppgår för perioden till -49 004 TSEK (8 301).

SKATT

Redovisad skatt uppgår till 11 110 TSEK (-3 861) Både aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent.

RESULTAT EFTER SKATT

Periodens resultat uppgår till -37 953 TSEK (2 671) resultat per aktie uppgår till -0,98 (0,01).

KASSAFLÖDE

Kassaflöden från den löpande verksamheten uppgick till -9 106 TSEK (-8 840). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -16 386 TSEK (-56 335) vilket i allt väsentligt härrör till projektet i Östersund. Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 23 357 TSEK (150 883), varav upptagna lån avser fastigheterna i Luleå, Gumsen 26/28/30 om 22 750 TSEK.



FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, EGET KAPITAL OCH RÄNTEBÄRANDE SKULDER

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Värdet på Nischers fastighetstillgångar uppgick vid periodens slut till 330 535 TSEK (383 619). Fastighetsbeståndets värde har fastställts baserat på värderingar utförda av externa, auktoriserade värderare. Inga nya värderingar är inhämtade under perioden.

I posten Investeringar i tabellen nedan ingår mervärdesskatt från produktionskostnader hänförliga till projektet i Östersund. Beloppet uppgår till cirka 37 000 TSEK och är upptaget som en kortfristig skuld i kvartalsbokslutet. Mervärdesskatten kommer att erläggas vid färdigställande av projektet. Projektet i Östersund har beviljat investeringsstöd vilket utbetalas successivt när husen färdigställs. Den sista delen av investeringsstödet, cirka 25 000 TSEK är ej beaktat i kvartalsbokslutet.

Fastighetsbeståndets förändring

Ingående verkligt värde 2023-01-01	327 304
Investeringar	57 070
Avyttringar	0
Orealiserade värdeförändringar	-53 839
Verkligt värde vid periodens slut	330 535

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick per 2023-03-31 till 150 914 TSEK (301 816), varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 54 TSEK (21 142).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid periodens slut till 163 768 TSEK (119 880), varav skulder hänförliga till det upptagna byggnadskreditivet i Östersund avsåg 141 000 TSEK och resterande del avsåg upptagen finansiering av fastigheterna i Luleå, Gumsen 26/28/30. Finansieringen i Luleå togs upp under perioden med Swedbank.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

INVESTERINGAR

Under perioden har det tredje huset av fyra färdigställt i Östersund, vilket vid utgången av perioden medför att cirka 75% av hyresintäkterna från beståndet nu genereras. Färdigställandet av de fjärde huset fortlöper, med planerat färdigställande under juli/augusti. Tidigare planerat färdigställande var innan sommaren. Med anledning av marknadens successiva förändring vilket delvis skapat utmaningar för leverantörer samt semesterperioden så har datumet förskjutits något. Totalt uppförs 114 lägenheter över en boarea om 5 715 kvm.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Kvartalsrapporten 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 föreligger risk. Bland annat brott mot lånevilkor som kan leda till att lånet 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.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

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

Ansvar 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. Ansvar 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 perioden inte betalat ut någon ersättning eller på annat sätt engagerat närståendes bolag.

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 fjärde kvartalet. Inga förändringar under perioden.

MINORITETSÄGARE I PROJEKT

I november 2022, tecknades avtal med minoritetsägarna i Östersund och Luleå avseende utköp av minoritetens andelar i projektet. För Örnsköldsvik är motsvarande avtal tecknat i januari 2023, vilket innebär att minoriteternas andel av totalt eget kapital för de projekten (under posten, Innehav utan bestämmande inflytande) inte redovisas för perioden.

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, Luleå och Örnsköldsvik är framtagen utifrån att projekten vid färdigställande avses innehas för förvaltning och beloppet är upptaget som en skuld i kvartalsbokslutet..

MODERBOLAGET

Verksamheten i moderbolaget Nischer Properties AB har koncernövergripande funktioner samt förvaltar dotterföretagen. Periodens intäkter för moderbolaget uppgick till 2 155 TSEK (3 180). Resultatet före skatt uppgick till -3 384 TSEK (-14 470). Antalet anställda i moderbolaget uppgick vid periodens slut till 3 personer (5).

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

KONCERNEN

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

TSEK	1 jan – 31 mar 2023	1 jan – 31 mar 2022	1 jan – 31 dec 2022
Nettoomsättning	1 922	252	7 476
Övriga rörelseintäkter	9 280	23	59
Produktions- och driftkostnader	-816	-291	-543
Bruttoresultat	10 385	-16	6 992
Övriga rörelsekostnader	-98	-7 000	-7 632
Central administration	-5 453	-3 490	-18 613
Andel i intresseföretagets resultat	-	-4	67
Rörelseresultat före värdeförändring	4 835	-10 510	-19 186
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserat	-53 839	18 811	-91 513
Rörelseresultat	-49 004	8 301	-110 699
Finansnetto	-59	-1 769	-1 344
Resultat före skatt	-49 063	6 532	-112 043
Skatt	11 110	-3 861	18 477
Periodens resultat	-37 953	2 671	-93 566
Periodens övrigt totalresultat	-37 953	2 671	-93 566
Periodens totalresultat	-37 953	2 671	-93 566
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	-32 851	334	-93 346
Innehav utan bestämmande inflytande ¹	-5 102	2 337	-220
Resultat per aktie			
Före och efter utspädning	-0,98	0,01	-2,90
Vägt antal aktier för rapportperioden	33 436 602	28 317 501	32 184 954
Antalet utestående aktier vid rapportperiodens utgång	33 436 602	33 436 602	33 436 602

¹⁾ Periodens resultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande rör minoritetens andel av verkligt värde för förvaltningsfastigheter.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

TSEK	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	330 535	383 619	327 304
Nyttjanderättstillgångar	2 889	2 426	2 956
Finansiella anläggningstillgångar	2 480	2 393	2 480
Uppskjuten skattefordran	-	82	-
Summa anläggningstillgångar	335 904	388 520	332 740
Kundfordringar	4 552	1 956	4 516
Övriga fordringar	1 310	1 244	535
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 342	1 561	1 342
Kassa och bank/Likvida medel	45 400	94 057	47 535
Summa omsättningstillgångar	52 603	98 818	53 928
Summa tillgångar	388 508	487 338	386 668
Eget kapital			
Aktiekapital	918	918	918
Övrigt tillskjutet kapital	136 741	136 741	136 741
Balanserat resultat inkl periodens resultat	13 201	143 015	46 051
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	150 860	280 674	183 710
Innehav utan bestämmande inflytande	54	21 142 ¹⁾	5 171
Summa eget kapital	150 914	301 816	188 881
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	138 357	119 880	115 000
Leasingskuld	2 072	639	2 072
Övriga långfristiga skulder	-	-	18
Uppskjuten skatteskuld	12 913	46 716	24 024
Summa långfristiga skulder	153 342	167 235	141 113
Kortfristiga räntebärande skulder	25 411	-	25 411
Leasingskuld	889	2 127	945
Leverantörsskulder	7 265	7 657	7 613
Övriga skulder	47 294	6 437	18 837
Skatteskulder	416	143	416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 977	1 923	3 452
Summa kortfristiga skulder	84 252	18 287	56 674
Summa skulder	237 593	185 522	197 787
Summa eget kapital och skulder	388 508	487 338	386 668

1) Korrigering av tidigare rapporterad IB siffra.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

BELOPP I TSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade	Summa	Innehav utan Bestämmande inflytande ¹⁾	Totalt eget kapital
			vinst- medel inkl periodens resultat			
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

BELOPP I TSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade	Summa	Innehav utan Bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
			vinst- medel inkl periodens resultat			
Ingående eget kapital 2023-01-01	918	136 741	46 051	183 710	5 171	188 881
Periodens resultat och tillika totalresultat	-	-	-32 851	-32 851	-5 102	-37 953
Transaktioner med aktieägare						
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-14	-14
Utgående eget kapital 2023-03-31	918	136 741	13 201	150 860	54	150 914

¹⁾ Korrigering av tidigare rapporterad IB siffra.

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

TSEK	1 jan – 31 mar 2023	1 jan – 31 mar 2022	1 jan – 31 dec 2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster	-49 004	8 301	-110 699
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:			
Andel i intressebolags resultat	-	-	67
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	53 839	-18 811	91 513
Minoritetsintressen	-	-	-13 179
Nedskrivningar	-	-	7 000
Övrigt	-9 280	-	-
Erhållen ränta	-	-	-
Erlagd ränta	-3 257	-1 769	-1 192
Betald skatt	-	-152	-
	-7 702	-12 431	-26 490
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital			
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-810	85	-1 532
Ökning/minskning av rörelseskulder	-594	3 506	-166
Summa förändring av rörelsekapital	-1 404	3 591	-1 698
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-9 106	-8 840	-28 188
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Försäljning av exploateringsfastighet	-	-	-
Investeringar i exploateringsfastigheter	-	-	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-16 386	-27 085	-75 765
Förvärvade förvaltningsfastigheter	-	-29 250	-28 131
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-16 386	-56 335	-103 896
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	23 357	43 683	64 214
Amorterade lån	-	-	-
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
Nyemission	-	107 200	107 200
Förändring av leasingkuld	-	-	-143
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	23 357	150 883	171 271
Periodens kassaflöde	-2 135	85 708	39 186
Likvida medel vid periodens början	47 535	8 349	8 349
Likvida medel vid periodens slut	45 400	94 057	47 535

MODERBOLAGET

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

TSEK	1 jan – 31 mar 2023	1 jan – 31 mar 2022	1 jan – 31 dec 2022
Nettoomsättning	242	3 170	11 042
Övriga rörelseintäkter	1 913	10	3 540
Bruttoresultat	2 155	3 180	14 582
Administrationskostnader	-3 291	-4 529	-14 309
Personalkostnader	-2 217	-	-8 235
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-	-13 000	-
Rörelseresultat	-3 353	-14 349	-7 962
Resultat från andelar i koncernbolag	-	-	-13 000
Övriga räntekostnader	-31	-121	-154
Resultat efter finansiella poster	-3 384	-14 470	-21 116
Bokslutsdispositioner	-	-	-
Resultat före skatt	-3 384	-14 470	-21 116
Skatt	-	-	-
PERIODENS RESULTAT	-3 384	-14 470	-21 116

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

TSEK	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggning	893	14 026	893
Summa materiella anläggningstillgångar	893	14 026	893
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	16 804	12 804	16 804
Andelar i intresseföretag	1 603	1 603	1 603
Summa materiella anläggningstillgångar	18 407	14 407	18 407
Summa anläggningstillgångar	19 300	28 433	19 300
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	1 421	1 875	1 095
Fordringar hos koncernföretag	109 085	78 644	125 473
Kortfristiga fordringar	17 654	1 961	18 502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 853	13 299	15 412
Summa omsättningstillgångar	144 014	95 779	160 482
Kassa och bank	25 857	80 844	18 511
Summa omsättningstillgångar	169 871	176 623	178 993
SUMMA TILLGÅNGAR	189 171	205 056	198 293

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (FORTS.)

TSEK	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	918	918	918
Reservfond	11 199	11 199	11 199
Överkursfond	17 594	17 594	17 594
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	111 136	111 135	111 135
Balanserad vinst eller förlust	-50 044	-41 886	-28 928
Periodens resultat	-3 384	-1 513	-21 116
SUMMA EGET KAPITAL	87 418	97 447	90 802
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	1 806	948	3 780
Skulder till koncernföretag	98 648	103 300	102 451
Aktuella skatteskulder	229	125	616
Övriga kortfristiga skulder	329	2 301	35
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	741	935	609
Summa kortfristiga skulder	101 753	107 609	107 491
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	189 171	205 056	198 293

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 aktiebolag 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

Nischers koncern- och moderbolagsredovisning upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och International Reporting Standards (IFRS) och tolkningar från IFRS Interpretation Committee, utgivna av International Accounting Standards Board (IASB), sådana de antagits av EU. Vidare tillämpar Bolaget Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. För mer information om tillämpade redovisningsprinciper hänvisas till NOT 2, Sammanställning av viktiga redovisningsprinciper, i Nischers Årsredovisning för 2022, vilken finns på bolagets hemsida.

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 leasingeskuldens 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 leasingeskuldens 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 presenteras ingen separat segmentsredovisning.

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.

TSEK	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
Verkligt värde, ingående balans	327 304	314 922	314 922
Investeringar i fastigheterna (tillkommande utgifter)	57 070	49 886	75 764
Förvärvade fastigheter	-	-	28 131
Avyttringar	-	-	-
Värdeförändringar redovisade i resultatet	-53 839	18 811	-91 513
Verkligt värde, utgående balans	330 535	383 619	327 304

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.

AKTIEN OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Bolagets aktie noterades 17 december 2015 och handlas på marknadsplatsen Nordic SME Sweden under kortnamnet NIS. Aktiekapitalet i Nischer Properties AB uppgick till 918 TSEK fördelat på 33 436 602 aktier per 2023-03-31.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Nischer Properties AB hade den 31 mars 2023, 4 160 ägare med varierande innehav. De tio största ägarna innehar tillsammans ca 81,6% av aktierna samt 81,6% av rösterna.

Org.nummer	Namn/Adress	Antal aktier	Innehav (%)	Röster (%)
559340-8783	STERNER STENHUS HOLDING AB	9 730 490	29,10%	29,10%
559022-7772	DAMC AB	5 908 242	17,67%	17,67%
516401-6775	Avanza Pension	2 669 268	7,98%	7,98%
556172-6786	PROVOBIS HOLDING AKTIEBOLAG	1 821 509	5,45%	5,45%
556207-2271	Nordnet Pensionsförsäkring AB	1 597 779	4,78%	4,78%
516406-0286	STRATEGIQ CAPITAL AB	1 560 989	4,67%	4,67%
516401-8292	SWEDBANK FÖRSÄKRING AB	1 418 557	4,24%	4,24%
800125-8576	ASPEHULT, DAVID	1 099 406	3,29%	3,29%
556662-2071	INVESTMENT WEPS I TJORN AB	851 173	2,55%	2,55%
556794-3005	Utterkobben AB	632 806	1,89%	1,89%
Summa de 10 största ägarna (ägargrupperat) – röstmässigt		27 290 219	81,62%	81,62%
Summa övriga ägare		6 146 383	18,38%	18,38%
Summa 2023-03-31		33 436 602	100%	100%

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 2022.

GRANSKNING

Bokslutskommunikén för perioden jan – mar 2023 har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

ERIK BORGBLAD
Styrelseordförande

TOMAS GEORGIADIS
Styrelseledamot

ERIK BERFENHAG
Styrelseledamot

SAMUEL BECKSTRAND
VD & Styrelseledamot

LEONARD QVARSEBO
Styrelseledamot

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

Kvartalsrapport Q2
för perioden apr–jun 2023
31 augusti 2023

Kvartalsrapport Q3
för perioden jul–sep 2023
30 november 2023

Bokslutskommuniké Q4
för perioden jan–dec 2023
28 februari 2024

STYRELSE, REVISOR OCH LEDNING*



ERIK BORGBLAD, FÖDD 1981
Styrelseordförande

Utbildning: Jur.kand., Uppsala Universitet.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:

Advokat och partner på Born Advokater. Styrelseordförande i Svenska Krämfabriken. Styrelseledamot i Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ)



SAMUEL BECKSTRAND, FÖDD 1983
VD & Styrelseledamot

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:

12 års erfarenhet i fastighetsbranschen. Styrelseledamot i och verkställande direktör för Beckstrand Holding AB och JSR fastigheter AB.



DAVID ASPEHULT, FÖDD 1980
Styrelseledamot

Utbildning: Studerat juridik och ekonomi vid Uppsala Universitet.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:

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



TOMAS GEORGIADIS, FÖDD 1976
Styrelseledamot

Utbildning: Civilingenjör Teknisk Fysik och elektroteknik, Tekniska högskolan vid Linköpings universitet.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:

CFO för Stenhus fastigheter i Norden AB (publ). vVD och CFO för Sterner Stenhus-gruppen. Styrelseledamot i Fasadgruppen Group AB och Stenhus-gruppen.



ERIK BERFENHAG, FÖDD 1986
Styrelseledamot

Utbildning: Ekonomiprogrammet vid Högskolan i Väst. Nationalekonomi vid Handelshögskolan i Göteborg

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:

VD för Aros Kapital. Bland tidigare befattningar kan nämnas; kreditansvarig factoring på Collector, Financial specialist SEB leasing factoring på SEB.



LUDVIG FREDRIKSSON, FÖDD 1988
CFO

Utbildning: Masterexamen i redovisning, Handelshögskolan, Göteborg

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:

10 års erfarenhet i fastighetsbranschen, med en bakgrund från bland annat Cushman & Wakefield och Patriam.

* Den 26 maj höll Nischer årsstämma där följande personer omvaldes till ordinarie styrelseledamöter: Erik Borgblad, Tomas Georgiadis, Erik Berfenhag och Samuel Beckstrand. Nyvaldes gjordes Leonard Qvarsebo.



Kontaktuppgifter

NISCHER PROPERTIES AB
UPPLANDSGATAN 14,
111 23 STOCKHOLM
WWW.NISCHER.SE

SAMUEL BECKSTRAND, VD
TELEFON: +46 735 28 25 49
EMAIL: SAMUEL@NISCHER.SE