



BOKSLUTSKOMMUNIKÉ NISCHER PROPERTIES AB (PUBL): 1 januari – 31 december 2017



# 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
Hållbarhet .....	9
Våra projekt .....	10

VERKSAMHETSBEKRIJVNING .....	13
------------------------------	----

BOKSLUT.....	19
--------------	----

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR.....	27
--------------------------	----





## Urban Larsson, VD

Urban är VD och styrelseledamot i Nischer Properties AB och har under drygt 20 år jobbat i olika roller med ledande befattningar inom PEAB, EBAB och närmast bostadsutvecklaren Oscar Properties innan han tillträdde som VD på Nischer Properties 2016.

## VD HAR ORDET

Under år 2017 har vi haft en kraftig tillväxt i vår produktportfölj som med projekten i Karlstad, Örnköldsvik och Knivsta vuxit med hela 348 bostäder (228%). I nuläget har vi därmed en projektportfölj på ca 618 bostäder, varav 128 är klara byggrätter. Under 2018 är vår målsättning att fortsätta denna positiva trend och erhålla ännu fler projekt samt påbörja produktionen i Karlstad.

Rörelseresultatet för helåret 2017 uppgår till 8,9 miljoner kronor, en ökning med 9,1 miljoner kronor jämfört med helåret 2016 varav 5,8 miljoner kronor från halvårsperioden juli – december 2017. Bruttore-sultatet för helåret uppgår till 20,5 miljoner kronor, en ökning med 8,7 miljoner kronor jämfört med helåret 2016 varav 10,6 miljoner kronor från halvårsperioden juli – december 2017. Ökningarna beror till stor del på att vi avyttrat aktier i projektbolagen i Karlstad och Knivsta och i och med det gör en vinst.

Vår ambition är att utveckla bostäder som tillfredsställer människors behov oavsett var i livet de befinner sig vilket gör sig påmind i vår konceptuella produktutveckling. Under 2017 har vi därför kompletterat vårt konceptutbud med Family Living och Care Living.

Vi fortsätter att fokusera på utveckling av funktionssmarta och prisvärda bostäder främst i universitetsområden, nära allmänna kommunikationer och i citynära lägen. Våra bostäder upplåts i olika former, både som hyres- och bostadsrätter,

vilket passar bra på dagens något avvaktande bostadsmarknad. Vidare kommer vi fokusera på att hålla en hög försäljningsgrad av nyckelfärdiga hyres- och bostadsrätter där nöjda kunder är vår målsättning.

Under året har vi påbörjat försäljningen av Trombonen 2 i Karlstad där vi ser goda förutsättningar för att snart ha en ägare och förvaltare av de 128 yteffektiva hyresrätterna. Ett stort och prioriterat mål är att leverera ett projekt med hög kvalitet och hög färdigställandegrad som ger nöjda ägare, förvaltare och boende.

Nischer Properties är idag helt obelånat. Genom att erbjuda investerare delägarskap i våra projekt tar vi in kapital istället för skuld för utveckling av projekten och undviker därmed dyra lånefinansieringar.

Då det fortfarande råder bostadsbrist i 240 av landets 290 kommuner och Boverket ser ett behov av att utveckla ca 710 000 nya bostäder fram till 2025 så tror jag på en fortsatt god bostadsproduktion framöver. Svårast att hitta bostad har studenter, nyanlända och de som är 75 år och äldre. Det är således ingen slump att vi utvecklat bla våra koncept Start- och Grand Living som är riktade mot just dessa målgrupper.

Det är med tillförsikt jag ser fram mot ett spännande 2018

Urban Larsson, VD

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

- Stämman beslutade att välja in VD Urban Larsson som ordinarie styrelseledamot
- I januari skrevs ett markanvisningsavtal med Karlstad kommun gällande utveckling av 128 studentbostäder på Höstgatan i stadsdelen Kronoparken i Karlstad.
- Nischer sålde i ett icke-publikt erbjudande totalt 46 % av aktierna i projektbolaget Nischer Karlstad 1 AB som kommer att driva projektet i Kronoparken. Försäljningen gav en vinst om ca 10 mkr.
- I projektet Haninge Söderby ställdes detaljplanen ut på samråd och vi inväntar nu besked angående projektets fortskridande.
- Två nya koncept lanserades, "Family Living", som erbjuder den snabbföränderliga barnfamiljen ett flexibelt och bekvämt boende samt "Care Living" som riktar sig till somatiskt- och demenssjuka och drivs i samarbete med vårdbolaget Adela Omsorg.
- Endast 5 399 281 kr av den totala fordran på 23 909 688 kr från Rönnskärs Båk AB har reglerats under året. Efter ansträngningar under året har dock Nischer Properties AB stora förhoppningar att den kvarstående fordran om 14 255 817 kr kan lösas framöver.
- Nischer Karlstad 1 AB blev inskriven som lagfaren ägare av tomträtten Trombonen 2 i Kronoparken vilket ger en värdeökning i bolaget på 8 miljoner kronor då projektbolaget nu är juridisk tomträttsinnehavare av marken.
- Markanvisningsförslaget för utvecklingen av upp till 140 bostäder i Knivsta godkändes av kommunstyrelsen och ett markanvisningsavtal avseende del av fastigheten Gredelby 7:78 även kallad Murteplet AB har nu skrivits.
- Rönnskärs Båk AB har sålt hela sitt aktieinnehav i Nischer Properties AB. Försäljningen gäller 1 169 128 aktier till Sweagle AB för totalt 2 104 430 kronor, vilket motsvarar en aktiekurs om 1,80 SEK per aktie.
- Via sitt dotterbolag Grand Living AB har Nischer Properties AB tecknat avtal med Örnsköldsviks kommun om att utveckla bostäder i området Varvskajen längs Örnsköldsviksfjärden. Totalt består projektet av ett flerbostadshus med en exploatering av ca 5 000 kvm bruttoarea.
- Nischer har startat försäljningen av de onoterade aktierna i projektbolaget Nischer Knivsta 1 AB vilket kommer inbringa en vinst motsvarande ca 4,5 miljoner kronor.
- I samarbete med Colliers International AB har försäljningen av den nyckelfärdiga fastigheten i Karlstad inletts. Målet är att ha en sluttigare klar under våren 2018.
- Årsstämman 2017 beslutade att minska aktiekapitalet från 19 836 437 kronor till 500 000 kronor. Minskning sker, utan indragning av aktier, för att öka det fria egna kapitalet och har registrerats hos Bolagsverket.

*Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång*



## OM NISCHER PROPERTIES

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

Väl genomtänkta lösningar baserade på människors faktiska behov banar väg för en smidig process, ett stabilt resultat och bostäder där människor trivs, umgås och utvecklas.

**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



2014

Nischer byter verksamhetsinriktning från verkstadsindustri till fastighetsutveckling.



2015

Nischer får nya huvudägare, ny styrelse och noteras på Nordic Growth Market.



2016

Organisationen stärks både internt och genom att knyta till sig samarbetspartners. Fyra starka koncept utvecklas och bolagets första stora bostadsprojekt inleds i Haninge.



2017

Bolaget får en ny grafisk profil. Ett femte koncept utvecklas och tre nya bostadsprojekt tillkommer.

## 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.





## HÅLLBARHET

# Bostadsutveckling med respekt för både historien och framtiden

“ Vi är övertygade om att hänsyn är framtidens nyckelord - **inte minst när det gäller vår miljö.** ”

### BOSTÄDER MED DJUPA RÖTTER

- Vi vill stimulera flyttkedjan och på så sätt bidra till att minska bostadsbristen.
- Vi vill bland annat göra det lättare för människor att hitta en bostad oavsett var i livet man befinner sig.
- Vi skapar boenden med fokus på gemenskap för att på så sätt ge förutsättningar för en social hållbarhet som borgar för trygghet i ett välmående område.
- Vi återanvänder gärna den energi som förbrukas.
- Gröna tak, naturliga material och svensk kvalitet prioriteras där det är möjligt.
- Vi vill göra det enkelt för de boende att leva klimatsmart.
- Vi utvecklar enligt de normer och regler som gäller i kommunen och Boverket.

### KLIMATSMART BOENDE

- Väl genomtänkta koncept bidrar till att fler kan hitta ett hem och banar väg för kostnads- och miljöeffektiva hem där människor trivs och utvecklas.
- De flesta av våra koncept har centrala ytor som bidrar till ökad gemenskap. Dessa sociala ytor är viktiga förutsättningar för att de boende ska få en samhörighet och borgar därmed för både trivsel och trygghet.
- Materialval görs med både funktion, estetik och miljö i åtanke och energi återanvänds där det är möjligt. Vi vill även bidra till miljövänliga vanor.

# VÅRA PROJEKT

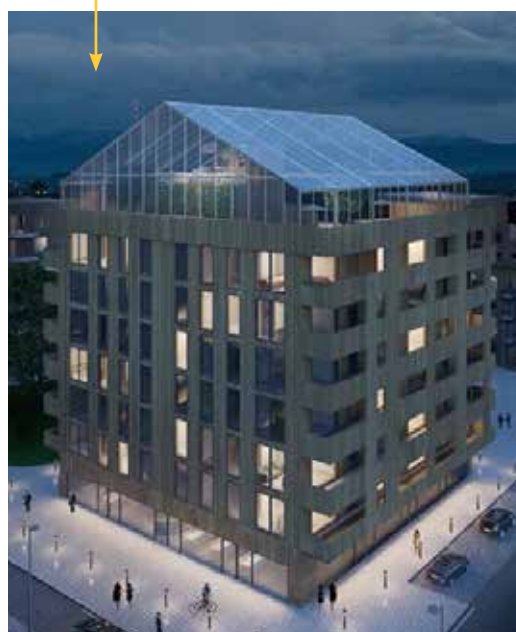




### HAMNEN, ÖRNSKÖLD SVIK

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.



### NORRA SÖDERBY, HANINGE

I Hanninge ska cirka 270 bostäder utvecklas på grönområdet som ligger mellan Järnåldersringen och Torfastleden i bostadsområdet Söderby. På 28.000 kvadratmeter BTA ska bostäderna uppföras i symbios med naturen. Bostäderna får en blandad upplåtelseform.

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

## 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.



## 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 – självklara och bostäderna byggs därför enligt vårt koncept Start Living. Ett koncept som bygger på kvadratsmarta bostäder till en överkomlig hyra.

## Några av de arkitekter vi gärna samarbetar med:

### SANDELLSANDBERG

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, säger Thomas Sandell.



### TOTAL ARKITEKTUR

Total Arkitektur är en ung arkitektbyrå med lång historia. Byråns 30-tal medarbetare utför idag både kvalificerade arkitekturuppdrag och tjänster såsom detaljplanering. VD, Johan Granqvist berättar;



– Vi vill bort från det förutsägbara och forma en hållbar arkitektur med både funktion och form.



# VERKSAMHETS- BESKRIVNING

**Styrelsen och den verkställande direktören i Nischer Properties AB (publ), (org.nr 556513–5869) avger härmed bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2017–01–01 – 2017–12–31.**

## UTVECKLING AV FÖRETAGETS VERKSAMHET, RESULTAT OCH STÄLLNING

Nischer Properties fortsätter att utvecklas och under år 2017 togs flera spännande steg som drev verksamheten framåt. Organisationen fortsatte att locka till sig skickliga entreprenörer och samarbetspartners. I hop med Adela Omsorg har ett femte koncept tagits fram vilket nu gör att vi kan erbjuda konceptlösningar för livets alla skeden.

Projektportföljen har byggts på med tre nya projekt med stor potential. I **Örnsköldsvik** vid Varvskajen kommer en ny levande stadsdel med en fantastisk utsikt över vattnet att växa fram. Här kommer Nischer att utveckla ca 80 bostäder enligt konceptet Grand Living.

Ca 300 meter ifrån stationen i **Knivsta** har vi tilldelats mark för att uppföra ca 140 bostäder och i **Karlstad** pågår nu försäljningsprocessen för fullt innan spaden sätts i marken för de 128 yteffektiva bostäderna som ska uppföras i närheten av Karlstads universitet.

Årets nettoomsättning för koncernen uppgick till 0,0 mkr (1,0). Årets rörelseresultat uppgick till 8,9 mkr (-0,1) och resultatet efter skatt blev 8,6 mkr (-12,5). Koncernen har med årets resultat och den grund som är lagd inför kommande verksamhetsår, goda möjligheter att förstärka sin finansiella ställning under 2018.

## MILJÖ

Vår målsättning är att våra projekt skall uppfylla gällande krav och normer enligt BBR och i enlighet med de krav som ställs i respektive kommun. Vi ställer även höga miljökrav på våra leverantörer och försöker minimera miljöpåverkan med gröna tak, solpaneler, kretsloppbaserad avfallshantering och genom att återanvända energi. Vi vill även hjälpa våra hyresgäster att skapa bra, miljövänliga vanor.

## FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING AV FÖRETAGETS VERKSAMHET

Nischer Properties fortsätter fokusera på fastighetsutveckling av bostäder i stor- och universitetsstäder. Fokus kommer framöver ligga på att knyta till oss resurser som säkerställer goda finansieringsmöjligheter för bolagets projekt.

## ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Nischer Properties AB hade vid årets utgång 4 248 ägare med varierande innehav. Nio ägare har ett innehav på över 1 %. Tillsammans innehar dessa nio ägare 87% av aktierna samt 87% av rösterna. En större aktiepost, motsvarande 6% av bolaget fick i oktober ny ägare i form av Sweagle AB.

## STYRELSENS ARBETE

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

## RESULTAT OCH STÄLLNING 2017

**Koncernens** rörelseresultat för året, uppgick till 8,9 (-0,1) mkr

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till 8,6 (-12,5) mkr.

Balansomslutningen per bokslutsdagen uppgick till 29,7 (25,1) mkr med en soliditet uppgående till 93,9 (76,6) procent.

Likvida medel uppgick till 0,2 (0,3) mkr.

**Moderbolagets** resultat efter finansiella poster uppgick till -4,9 (-20,0) mkr och balansomslutningen 94,6 (74,3) mkr. Soliditeten i moderbolaget var 29,9 (22,0) procent.

## OMSÄTTNING OCH RESULTAT

### *Koncernen*

#### **Intäkter**

Under perioden uppgick koncernens nettoomsättning till 0,0 (1,0) mkr.

#### **Kostnader och resultat**

Rörelseresultatet uppgick till 8,9 (-0,1) mkr för helåret. Rörelsekostnaderna uppgick till -11,6 (-11,9) mkr, vilka huvudsakligen är av administrativ karaktär inkluderade personal, konsulter, administrativa kostnader samt marknadsföring.

Avskrivningarna för år 2017 uppgick till -0,1 (-3,8) mkr. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 8,6 (-12,5) mkr. Resultat efter skatt per aktie uppgår till 0,47 (-0,69) kronor.

## LIKVIDITET OCH FINANSIERING

### *Koncernen*

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

## INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

### *Koncernen*

#### **Investeringar**

Anläggningstillgångarna i balansräkningen består till största delen av materiella- och finansiella anläggningstillgångar. De finansiella anläggningstillgångarna består av andelar i in-tresseföretag samt fordringar som uppstått vid försäljningar av projektbolagen. Investeringarna i immateriella anläggningstillgångar uppgick vid

periodens slut till 0,0 (0,0) mkr. Investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till 10 (0,2) mkr. Finansiella anläggningstillgångar uppgick till 4,2 (4,2) mkr. Per den 31 december uppgick de kortfristiga fordringarna till 15,4 (20,3) mkr. Långfristiga skulder per sista december uppgick till 0,0 (0,0) mkr.

De kortfristiga fordringarna uppgick till 1,8 (5,9) mkr och består av leverantörsfakturor. Avsättningarna uppgår till 0,0 (0,0). Då vi ej har några skulder är de totala skulderna till kreditinstitut, inklusive avsättningar, på 0,0 (0,0) mkr. Tillgångarna uppgick till 29,7 (25,1) mkr.

#### **Kassaflöde**

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -2,3 (0,1) mkr.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 2,2 (-0,4) mkr. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 0,0 (0,0) mkr.

#### **Belåning och förfallostruktur**

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

Koncernens förfallostruktur för skulder inklusive avsättningar:

0 – 1 år: 1,8 mkr (leverantörsfakturor)

1 – 3 år: 0,0 mkr

Över 3 år: 0,0 mkr

Totalt: 1,8 mkr

#### **EGET KAPITAL**

Det egna kapitalet uppgick till 27,9 (19,3) mkr. Soliditeten vid periodens utgång uppgick till 93,9 (76,6) procent.

## MODERBOLAG

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

## MEDARBETARE

Per den 31 december 2017 uppgick antalet anställda i koncernen till två (2) personer. Utöver dessa finns ett antal konsulter knutna till bolaget på heltid och på deltid.

Vi har valt att bygga upp bolaget genom engagerade partners som driver våra projektbolag med stöd från moderbolaget. I vår organisation ingår således även en partnerstruktur som engagerar ca 10 personer. Dessa partners är inte anställda av Nischer utan har istället erhållit onoterade aktier i projektbolaget de är knutna till. Som delägare i projektbolaget får de utdelning när projektet säljs vidare till slutkund.

## NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Under perioden har inga transaktioner med närstående gjorts.

## UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Upprättande av bokslutskommuniké kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar som påverkar koncernens redovisning. Dessa bedömningar och



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

## RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

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

#### Projektrisker

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

kan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

#### Beroende av lagar, tillstånd och beslut

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

#### Finansieringsrisk

Nischer har i dag inga skulder utan är finansierade med eget kapital. I händelse av att bolaget iscensätter finansiering med 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 en risk att Nischer Properties inte kommer att kunna erhålla nödvändig finansiering i tid på godtagbara villkor. 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 endast av löpande utgifter men kommer framöver även att bestå av investeringar och ränteutgifter.



### **Eventualförpliktelser**

I koncernens projektutvecklingsbolag finns det ansvarsförbindelser beträffande framtida händelser till köpare av bolagets utvecklingsprojekt, vilket är normalt för branschen. Ansvaret består i att kompensation utgår för det fall att avtalat driftnetto inte kan uppnås. Det finns vidare ansvar beträffande färdigställande av projekt som innebär att kompensation skall utgå i det fall köparen skulle lida skada med anledning av förseningar i projektet. Ansvaret är begränsat i tid och under vissa sedvanliga ansvarsundantag samt varierar för vart och ett av bolagets projekt. Eventualförpliktelser redovisas till belopp bland poster inom linjen endast om det föreligger något ekonomiskt ansvar som har identifierats.

### **REDOVISNINGSPRINCIPER**

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

### **GRANSKNING**

Denna Boklutskommuniké har inte granskats av bolagets revisor.

## **DEFINITIONER**

### ***Moderbolaget***

Nischer Properties AB (publ) eller Bolaget

### ***Koncernen***

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

### ***Avkastning på eget kapital, %***

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

### ***Projektfastigheter eller utvecklingsfastigheter***

Avser fastigheter för vidareutveckling.

### ***Resultat per aktie, kr***

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

### ***Soliditet, %***

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

# BOKSLUT

Perioden 1 januari – 31 december 2017



# Ekonomisk översikt

## KONCERNEN

	2017	2016	2017	2016
	1 juli–31 dec	1 juli–31 dec	1 jan – 31 dec	1 jan – 31 dec
Nettoomsättning, TSEK	-	-	-	1 000
Bruttoresultat, TSEK	10 569	10 781	20 504	11 781
Rörelseresultat före avskrivningar (EBITDA), TSEK	5 834	5 695	8 980	3 686
Resultat före skatt, TSEK	5 854	-49 416	8 640	-12 526
Resultat per aktie, SEK	0,32	-2,28	0,47	-0,69
Eget kapital per aktie, SEK	1,53	1,06	1,53	1,06
Soliditet, %	93,9	76,6	93,9	76,6

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

## MODERBOLAGET

	2017	2016	2017	2016
	1 juli–31 dec	1 juli–31 dec	1 jan – 31 dec	1 jan – 31 dec
Nettoomsättning, TSEK	-	-	-	1 000
Bruttoresultat, TSEK	7 749	-	7 749	1 000
Rörelseresultat före avskrivningar (EBITDA), TSEK	3 047	-4 383	-3 423	-5 781
Resultat före skatt, TSEK	2 480	-55 752	-4 908	-20 032
Resultat per aktie, SEK	0,2	-2,6	-0,3	-1,1
Eget kapital per aktie, SEK	1,55	0,90	1,55	0,90
Soliditet, %	0,3	22	0,3	22

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

# Koncernen

## Koncernens resultaträkning i sammandrag

TSEK	2017	2016	2017	2016
	1 jul-31 dec	1 jul-31 dec	1 jan - 31 dec	1 jan - 31 dec
<b>Rörelsens intäkter</b>				
Nettoomsättning	-	-	-	1 000
Övriga rörelseintäkter	8 743	-	8 743	-
Resultat från andelar i koncernföretag	1 826	10 781	11 761	10 781
<b>Summa intäkter</b>	<b>10 569</b>	<b>10 781</b>	<b>20 504</b>	<b>11 781</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>				
Övriga externa kostnader	-3 072	-3 817	-8 371	-6 133
Personalkostnader	-1 343	-1 199	-2 833	-1 892
Av- och nedskrivningar	-24	-17	-48	-3828
<b>Övriga rörelsekostnader</b>	<b>-320</b>	<b>-70</b>	<b>-320</b>	<b>-70</b>
Summa rörelsens kostnader	-4 759	-5 103	-11 572	-11 923
Rörelseresultat	5 810	5 678	8 932	-142
Finansiella intäkter och kostnader	44	-55 094	-292	-12 384
Resultat före skatt	5 854	-49 416	8 640	-12 526
Skatt på årets resultat	-	7 828	-	-5
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>5 854</b>	<b>-41 589</b>	<b>8 640</b>	<b>-12 532</b>
Moderbolagets ägares andel av resultatet	5 825	-41 631	8 632	-12 448
Innehav utan bestämmande inflytandes andel	29	42	8	-84

# Koncernens balansräkning i sammandrag

	2017	2016
TSEK	31-dec	31-dec
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Immateriella anläggningstillgångar	12	13
Finansiella anläggningstillgångar	4 232	4 232
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>4 244</b>	<b>4 245</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Materiella anläggningstillgångar	9 959	217
Skattefordran	-	-
Kundfordringar och andra fordringar	15 361	20 319
Kassa och bank	161	344
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>25 481</b>	<b>20 886</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>29 725</b>	<b>25 125</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	-	-
Bundet eget kapital	45 936	45 442
Balanserade vinstmedel, inklusive årets	-18 013	-26 203
Innehav utan bestämmande	43	17
<b>Summa eget kapital</b>	<b>27 923</b>	<b>19 256</b>
<b>Avsättningar</b>	-	-
<b>Långfristiga skulder</b>	-	-
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	-	-
Förskott från kunder	-	-
Leverantörsskulder och övriga skulder	1 710	5 812
Skatteskulder	92	57
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 802</b>	<b>5 869</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>29 725</b>	<b>25 125</b>

## Kassaflödesanalys för **koncernen** i sammandrag

TSEK	2017	2016	2017	2016
	1 jul-31 dec	1 jul-31 dec	1 jan - 31 dec	1 jan - 31 dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 797	44 331	-2 346	99
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 661	-24 250	2 161	-403
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1	-20165	3	24
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-2 863</b>	<b>-84</b>	<b>-182</b>	<b>-280</b>
Likvida medel vid periodens början	3 025	428	343	624
Likvida medel vid periodens slut	161	344	161	344

## 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 2016-07-01	19 836	80 012	-38 978	-49	60 821
Aktieägartillskott	-	-	-	24	24
Upplösning Uppskrivningsfond	-	-54 406	54 406	-	-
Periodens resultat	-	-	-41 631	42	-41 589
<b>Eget kapital 2016-12-31</b>	<b>19 836</b>	<b>25 606</b>	<b>-26 203</b>	<b>17</b>	<b>19 256</b>
Ingående balans 2016-01-01	19 836	80 012	-68 162	77	31 763
Aktieägartillskott	-	-	-	24	24
Upplösning Uppskrivningsfond	-	-54 406	54 406	-	-
Periodens resultat	-	-	-12 448	-84	-12 532
<b>Eget kapital 2016-12-31</b>	<b>19 836</b>	<b>25 606</b>	<b>-26 203</b>	<b>17</b>	<b>19 256</b>
Ingående balans 2017-07-01	19 836	25 606	-23 396	19	22 065
Ägarförändringar i koncernen	-	-	-	4	4
Nedsättning av aktiekapital	-19 336	-	19 336	-	-
Avsättning överkursfond	-	16 642	-16 642	-	-
Periodens resultat	-	-	5 825	29	5 854
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	<b>500</b>	<b>42 248</b>	<b>-14 877</b>	<b>52</b>	<b>27 923</b>
Ingående balans 2017-01-01	19 836	25 606	-26 203	17	19 256
Ägarförändringar i koncernen	-	-	-	27	27
Nedsättning av aktiekapital	-19 336	-	19 336	-	-
Avsättning överkursfond	-	16 642	-16 642	-	-
Periodens resultat	-	-	8 632	8	8 640
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	<b>500</b>	<b>42 248</b>	<b>-14 877</b>	<b>52</b>	<b>27 923</b>

# Moderbolaget

## Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

	2017	2016	2017	2016
TSEK	1 jul-31 dec	1 jul-31 dec	1 jan - 31 dec	1 jan - 31 dec
<b>Rörelsens intäkter</b>				
Nettoomsättning	-	-	-	1 000
Koncernintern omsättning	13	-	13	-
Aktiverat arbete för egen räkning	7 736	-	7 736	-
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-
<b>Summa intäkter</b>	<b>7 749</b>	<b>-</b>	<b>7 749</b>	<b>1 000</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>				
Övriga externa kostnader	-3 039	-3 184	-8 019	-4 889
Personalkostnader	-1 343	-1 199	-2 833	-1 892
Av- och nedskrivningar	-23	-263	-46	-263
Övriga rörelsekostnader	-320	-	-320	-
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-4 725</b>	<b>-4 646</b>	<b>-11 218</b>	<b>-7 044</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>3 024</b>	<b>-4 646</b>	<b>-3 469</b>	<b>-6 044</b>
<b>Resultat från andelar i koncernföretag</b>	<b>-72</b>	<b>-</b>	<b>-72</b>	<b>-</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>-472</b>	<b>-51 106</b>	<b>-1 367</b>	<b>-13 988</b>
Resultat före skatt	2 480	-55 752	-4 908	-20 032
Koncernbidrag	180	-	180	-
Skatt på årets resultat	-	7 833	-	-
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>2 660</b>	<b>-47 919</b>	<b>-4 728</b>	<b>-20 032</b>



## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

	2017	2016
TSEK	31-dec	31-dec
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Immateriella anläggningstillgångar	-	-
Finansiella anläggningstillgångar	70 573	53 709
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>70 573</b>	<b>53 709</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Materiella anläggningstillgångar	7 907	217
Skattefordran	-	-
Kundfordringar och andra fordringar	15 983	20 302
Kassa och bank	96	48
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>23 986</b>	<b>20 567</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>94 559</b>	<b>74 276</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	-	-
Bundet eget kapital	45 936	48 629
Balanserade vinstmedel, inklusive årets	-17 709	-3 2317
Innehav utan bestämmande	-	-
<b>Summa eget kapital</b>	<b>28 227</b>	<b>16 312</b>
<b>Avsättningar</b>	-	-
<b>Långfristiga skulder</b>	-	-
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	-	-
Förskott från kunder	-	-
Skulder till koncernföretag	64 751	54 481
Leverantörsskulder och övriga skulder	1 495	3 431
Skatteskulder	87	52
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>66 333</b>	<b>57 964</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>94 559</b>	<b>74 276</b>

## Kassaflödesanalys för moderbolaget i sammandrag

TSEK	2017		2016	
	1 jul – 31 dec	1 jul – 31 dec	1 jan – 31 dec	1 jan – 31 dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 826	38 005	7 784	1 362
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 736	-38 106	-7 736	-1 335
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-	-	-
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-2 910</b>	<b>-102</b>	<b>48</b>	<b>27</b>
Likvida medel vid periodens början	3 006	150	48	22
Likvida medel vid periodens slut	96	48	96	48

## Förändringar i moderbolaget eget kapital i sammandrag

BELOPP I KSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans 2016-07-01	19 836	11 199	15 601	46 637
Uppskrivningsfond	-	17 594	-	17 594
Nyemission	-	-	-	-
Periodens resultat	-	-	-47 919	-47 919
<b>Eget kapital 2016-12-31</b>	<b>19 836</b>	<b>28 793</b>	<b>-32 318</b>	<b>16 312</b>
Ingående balans 2016-01-01	19 836	11 199	-12 286	18 750
Uppskrivningsfond	-	17 594	-	17 594
Aktieägartillskott	-	-	-	-
Periodens resultat	-	-	-20 032	-20 032
<b>Eget kapital 2016-12-31</b>	<b>19 836</b>	<b>28 793</b>	<b>-32 318</b>	<b>16 312</b>
Ingående balans 2017-07-01	19 836	28 793	-39 706	8 923
Ägarförändringar i koncernen	-	-	-	-
Nedsättning av aktiekapital	-19 336	-	19 336	-
Uppskrivningsfond	-	16 642	-	16 642
Avsättning överkursfond	-	-	-	-
Periodens resultat	-	-	2 660	2 660
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	<b>500</b>	<b>45 435</b>	<b>-17 710</b>	<b>28 227</b>
Ingående balans 2017-01-01	19 836	28 793	-32 318	16 312
Ägarförändringar i koncernen	-	-	-	-
Nedsättning av aktiekapital	-19 336	-	19 336	-
Uppskrivningsfond	-	16 642	-	16 642
Avsättning överkursfond	-	-	-	-
Periodens resultat	-	-	-4 728	-4 728
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	<b>500</b>	<b>45 435</b>	<b>-17 710</b>	<b>28 227</b>



# ÖVRIGA UPPLYSNINGAR



# Aktien och ägare

Bolagets aktie noterades 17 december 2015 på NGM Nordic MTF under kortnamnet NIS MTF. Aktiekapitalet i Nischer Properties uppgick i slutet av 2017 till 500 000 SEK fördelat på 18 215 093 aktier med ett röstvärde av 18 215 093 och ett kvotvärde på 3 öre.

## AKTIEÄGARE

Per 29 december 2017 uppgick antalet aktieägare enligt den offentliga aktieboken till 4 248 stycken.

## STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 29 DECEMBER 2017

Namn	AK PR	AK A	AK B	Kapital %	Röster %
Investment WEPS i Tjörn AB			4 762 305	26,14	26,14
DAMC AB			4 018 997	22,06	22,06
Lars Grönberg			3 587 123	19,69	19,69
Sweagle AB			1 252 513	6,88	6,88
David Aspehult			1 092 906	6,00	6,00
Wilhelm Burman			364 302	2,00	2,00
Tommy Marklund			362 222	1,99	1,99
Försäkringsbolaget Avanza pension			223 239	1,23	1,23
Urban Larsson			182 151	1,00	1,00
Övriga			2 369 335	13,01	13,01

# Diverse

## GRANSKNING

Bokslutskommunikén för året 2017 har ej varit föremål för särskild granskning av bolagets revisorer.

## BOLAGETS VERKSAMHET OCH RISKFAKTORER

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

## UTDELNING

Nischers styrelse har när detta skrivs inte beslutat om eventuell utdelning för 2017.

## ÅRSSTÄMMA

Årsstämman kommer preliminärt att hållas den 23 maj 2018. Årsredovisningen kommer att finnas tillgänglig på bolagets hemsida den 30 april 2018.

## KOMMANDE RAPPORT TILLFÄLLEN

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017  
30 april 2018

Delårsrapport för januari – juni 2018  
31 augusti 2018

*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 2018-02-27



**Tommy Marklund**  
Styrelseordförande



**Urban Larsson**  
Styrelseledamot & VD



**Matthias Grönberg**  
Styrelseledamot

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman som  
preliminärt kommer att hållas 2018-05-23



BIRGER JARLSGATAN 18, 114 34 STOCKHOLM  
[WWW.NISCHER.SE](http://WWW.NISCHER.SE)