

## **Nischer Properties redovisar idag sin årsredovisning för 2020**

- Årets resultat: -7,2 Mkr (-10,6)
- Nettoomsättning: 3,78 Mkr (16,73)
- Resultat per aktie: -0,36 SEK (-0,59)

Härmed offentliggör Nischer Properties årsredovisningen för 2020.

I samband med detta vill Nischer informera om att årsredovisningen avviker mot tidigare lämnad bokslutskommuniké.

Avvikelsen från tidigare lämnad bokslutskommuniké består i att bolaget, i samråd med bolagets revisor, har justerat årets resultat till -7,2 (-10,6 i kommuniké) vilket medför att resultatet per aktie blir -0,36 (-0,53 i kommuniké). Soliditeten förändrades till 32% från 70%.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- Nischer Properties färdigställde och avyttrade 128 studentlägenheter i Karlstad under januari månad till Ledstången. Sett ur koncernens perspektiv var det koncernmässiga rearesultatet 17,4 mkr varav hänförligt moderföretagets ägare ca 9,4 mkr.
- Nischer beslutar om en riktad nyemission till Provobis Invest omfattande 1 821 509 aktier till en teckningskurs om 2,39 kronor per aktie. Detta tillför bolaget en emissionslikvid om cirka 4,4 Mkr före transaktionskostnader.
- Årsstämman i Nischer Properties AB genomfördes den 26 maj 2020 i Nischers lokaler på Centralplan 15, Stockholm.
- Robert Vangstad tillträder som VD den 1 juni.
- Nischer Properties AB har i ett icke-publikt erbjudande sålt ca 32,5% av aktierna till privata investerare i projektbolaget Nischer Tanken 1 AB (Östersund), försäljningen har genererat ca 6,5 Msek.
- Nischer förvävar den 24 juli 20% av den Lettiska modultillverkaren Conpro SIA.
- Luleå blir en ny ort på kartan för Nischer den 21 oktober då bolaget tilldelas en markanvisning om cirka 130 hyresrätter och bostadsrätter i den nya stadsdelen Kronan.
- Den 5 november erhåller Nischer ett positivt planbesked för projektet i Säve, vilket innebär att arbetet med detaljplanen kan påbörjas under våren 2021 för ca 150

byggrätter.

- De 23 hyresrätterna som utvecklats åt HSB Södra Norrland överlämnas efter godkänd slutbesiktning och slutbesked från kommunen den 30 november. Inflyttning sker 1 december.
- Nischer erhåller laga kraft vunnet bygglov för de 228 hyresrätterna i Hörnett, Örnsköldsvik den 15 december.
- Nischer erhåller laga kraft vunnet bygglov för de 128 hyresrätterna i Tanken, Östersund den 15 december.
- Året avslutas med att bolaget ingår ett villkorat avtal om försäljning av 153 byggrätter i Järfälla, Tallbohov för 69 miljoner den 31 december. Tillträde är under 2021, varvid intäkt från försäljningen först redovisas då.

## VD-kommentar

För Nischer Properties präglades året av tre stora händelser. Dels har vi en pågående pandemi som påverkade oss och våra anställda privat och i vår verksamhet. Även om vi och

vår bransch generellt kom lindrigt undan. Men framförallt var 2020 året då Nischer avslutade två fina referensprojekt samtidigt som vi drivit fram två stora projekt till produktionsstart samt fortsatt att bygga vår portfölj med byggrätter. Den tredje stora händelsen för Nischer är att

vi fortsatt att stärka upp vår ägarsida med en riktad nyemission till Provobis Invest under våren som numera äger drygt 17% av aktierna i bolaget. Därmed står vi starka med en solid plattform för tillväxt och projektgenomförande under 2021.

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till -7,2 Mkr (-9,5). Soliditeten uppgick till 32 % vilket är en ökning jämfört med 2019.

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

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

Vårt affärsområde Projektutveckling har haft ett framgångsrikt år med framtagande av 3 stycken bygglov om totalt 497 bostäder, ett för 120 hyresrätter i Östersund, 228 hyresrätter i Örnsköldsvik samt 149 bostadsrätter i Järfälla (beviljat januari 2021). De 149 bostadsrätterna såldes i bolag den 31 december 2020 till William Nays AB för 69

miljoner efter justering av bygglovet. Främsta anledningen till försäljningen är att Nischer vill fokusera verksamheten på att utveckla hyresrätter i egen förvaltning samt att stärka upp kassan och det egna kapitalet inför 2021. Då tillträdet är först 2021 så kommer vinsten från denna affär att redovisas under 2021.

Nischer växer sig allt starkare och för att på ett korrekt sätt åskådliggöra de värden

och tillgångar som byggts upp i bolaget har styrelsen beslutat att vi går från K3 till IFRS

(International Financial Reporting Standards) som redovisningsstandard. Det innebär att vi från 1 januari 2021 rapporterar de värden som finns i bolaget på samma sätt som en majoritet i branschen gör. Det innebär bland annat att vi tar upp marknadsvärdet för de byggrätter vi avser behålla själva i förvaltning. Detta med hänsyn tagen till var i detaljplaneprocessen projekten befinner sig. Marknadsvärdet på byggrätterna i projektportföljen värderas av externt oberoende värderingsinstitut.

Vid sidan av byggloven driver vi ett flertal detaljplaner. I Idenor, Hudiksvall var detaljplanen om 27 äganderätter (småhus) ute på granskning under hösten och är uppe för antagande under våren 2021. I Knivsta pågår utredningar som beräknas vara klara under våren 2021 och

sedan ska detaljplanen upp till antagande. I Örnsköldsvik pågår arbetet med utredningar för att bygga bostadsrätter (Grand Living) mycket vackert i centrum vattennära på varvskajen. Då det är många faktorer som kräver noggranna analyser, kajen, spårtrafik nära och sluttning bakom fastigheterna så kommer detaljplanen att ta mellan 1-2 år att färdigställa. I Haninge, Folkparken har kommunen påbörjat arbetet med detaljplanen och återkommer med en ungefärlig tidplan under året. Avslutningsvis så fick vi ett väldigt positivt besked från Göteborgs Stad då detaljplanen för Säve och de cirka 150 byggrätterna kommer att starta under våren 2021.

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

i markförvärv och genom förvärvet av 20% i modultillverkaren Conpro SIA (tidigare OSTBY) kan vi kvalitetssäkra och kostnadseffektivisera produktionen redan i tidigt skede.

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

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

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

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

### **Rapporten finns tillgänglig på [www.nischer.se](http://www.nischer.se)**

Denna information är sådan information som Nischer Properties AB är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 5 maj 2021, klockan 08.00.

#### **För ytterligare information:**

Robert Vangstad VD  
0725-31 33 00  
[robert.vangstad@nischer.se](mailto:robert.vangstad@nischer.se)

*Nischer Properties är ett nationellt fastighetsutvecklingsbolag som fokuserar på utveckling av nischade konceptboenden i tillväxtregioner. Väl genomtänkta lösningar som enkelt kan anpassas för var projekts unika förutsättningar banar väg för en smidig process, ett stabilt resultat och bostäder där människor trivs, umgås och utvecklas. Nischers aktie är noterad för handel på NGM SME.*