

# Nischer Properties AB (publ): Bokslutskommuniké 2021

Perioden oktober- december 2021 (2020)	Perioden januari – december 2021 (2020)
<b>0 (-*) MSEK</b> Nettoomsättning	<b>8,43 (13,17) MSEK</b> Nettoomsättning
<b>-1,87 (-*) MSEK</b> Rörelseresultat före värdeförändring (EBITDA)	<b>-8,7 (-7,19) MSEK</b> Rörelseresultat före värdeförändring (EBITDA)
<b>-50,27 (-*) MSEK</b> Resultat efter skatt	<b>84,57 (13,93) MSEK</b> Resultat efter skatt
<b>-2,50 (-*) SEK</b> Resultat per aktie	<b>4,21 (0,72) SEK</b> Resultat per aktie
<b>9,38 (4,80*) SEK</b> Eget kapital/per aktie	<b>9,38 (4,80) SEK</b> Eget kapital/per aktie

Jämförelsetal med 2019 samt Q4 2020 saknas då bolaget konverterade till IFRS redovisning per 1 januari 2021.

## Väsentliga Händelser **UNDER** året

- Den 1 januari övergår Nischer Properties att redovisa enligt IFRS.
- Den 29 januari är samtliga villkor uppfyllda för försäljningen av de 153 byggrätterna i Järfälla. Det innebär att bolaget fullföljer försäljningen för 69 miljoner efter en mindre justering av bygglovet innan det blev beviljat.
- Nischer säkrar finansiering till projektet i Östersund om 120 hyresrätter den 1 februari genom Kameo och ytterligare finansiellt institut, därmed går projekteringen in i produktionsfasen.
- Bolaget påbörjar ett icke-publikt erbjudande att sälja cirka 26% av aktierna i projektbolaget Nischer Luleå 1 AB, försäljningen omfattar enbart hyresrättsdelen.
- Den 28 februari börjar Carl Mähler som projektledare baserad i Örnköldsvik ansvarig för Nischers projekt i Norra Sverige.
- Nischer håller en digital kapitalmarknadspresentation hos aktiespararna den 17 mars och informerar marknaden om konsekvenserna av övergången till IFRS.

- Nischer håller årsstämma den 3 maj, detta sker digitalt.
- Nischer meddelar försäljning av ca 31,4 % av aktierna till privata investerare i hyrestsdelen av projektbolaget Nischer Luleå 1 AB. Försäljningen har totalt genererat ca 8,3 Msek. Efterfrågan var mycket stor vilket gjorde att erbjudandet övertäckades med drygt 1 miljon kronor.
- Den 17 maj håller Nischer en digital kapitalmarknadsträff hos aktiespararna för att bland annat förtydliga innehållet i första kvartalsrapporten enligt IFRS samt status på pågående projekt.
- Erik Berfenhag, koncernkreditchef på Collector, valdes in som ledamot i Styrelsen för Nischer Properties AB på stämman den 26 maj.
- Den 15 juni inleder Carlsquare Equity Reserach sin bevakning av Nischer Properties.
- Produktionen av samtliga moduler för första huset i Östersund är klar samt markarbete för de första två husen färdigställs.
- Den 20 september meddelar bolaget att man öppnar ett nytt norrlandskontor i Ö-vik där Projektledare och kontorsansvarig – Carl Mähler – bor och verkar.
- Nischer påbörjar rekrytering den 22 september av affärsutvecklare/ackvisitör av byggrätter till södra Sverige och meddelar samtidigt planerna på att sätta upp ett kontor i södra Sverige.
- Nischer erhåller beslut den 4 oktober om att tilldelas markanvisning för cirka 100 bostäder i centrala Avesta.
- Den 10 november meddelar Nischer att detaljplanen för 27 fristående hus i Idenor, Hudiksvall vinner laga kraft och Nischer planerar för att påbörja bygglov i början av 2022.
- Den 30 november håller Nischer en kapitalmarknadsträff hos aktiespararna.
- Styrelsen i Nischer föreslår en riktad emission mot Sterner Stenhus den 7 december vilket skulle innebära att bolaget får ny huvudägare med cirka 41% av aktierna.
- Den 14 december kallar Nischer till extra bolagsstämma för att besluta om riktad emission till Sterner Stenhus.

## Väsentliga Händelser **EFTER** räkenskapsåret

- Den 14 januari hålls extra bolagsstämma där det beslutas om att godkänna styrelsens förslag till beslut om riktad nyemission.
- 4 februari registreras nyemissionen vid bolagsverket och därmed tillträder Sterner Stenhus Bostad AB 10 600 000 aktier i Nischer. Nischer tillförs ca 107 MSEK.
- Den 1 februari börjar Thomas Carlsson som affärsutvecklare hos Nischer Properties som ansvarig för södra Sverige.
- David Aspehult tar över som tf VD i Nischer Properties från och med den 17 februari 2022 och efterträder Robert Vangstad.

## VD HAR ORDET

Året började starkt

Året startade kraftfullt med en försäljning av våra byggrätter i Järfälla vilket resulterade i ett kapitaltillskott för Nischer. Det var också startskottet för vårt fokus på att bygga upp ett förvaltningsben bestående av hyresrätter som komplement till vår projektutvecklingsverksamhet. Med beviljade bygglov både i projektet i Östersund om 116 hyresrätter samt i projektet i Ö-vik om 228 lägenheter har bolaget en bra start på aktiviteten att utveckla fastigheter för egen förvaltning. Året har också präglats av övergången till redovisningsstandarden IFRS vilket inneburit att vi för första gången redovisat per kvartal och därmed ökat transparensen och inblicken i bolaget. Ett resultat av detta tror vi oss se i en ökning av antalet aktieägare från cirka 4 000 i början av året till cirka 4 300 i slutet av året.

IFRS innebär att vi tar upp våra hyresrättsbyggrätter, där vi har en markanvisning, till marknadsvärdet på byggrätten i vår balansräkning. Effekten syns både på balansräkning och på resultaträkningen i takt med att vi utvecklar dessa byggrätter samt färdigställer våra projekt. I dagsläget är den sammanlagda värderingen av de två projekten 134 miljoner vilket kommer att öka i takt med att projekten färdigställs. Enligt marknadsvärdering av Sefa värderas de två projekten som färdigställda till 478 miljoner. Det finns också tillgångar i form av byggrätter för bostadsrätter som enligt IFRS redovisas som noll kr. Dessa har dock ett värde som inte syns i balansräkningen.

Projektutveckling och framtagande av detaljplaner och bygglov

Vårt affärsområde Projektutveckling har haft ett intensivt år med Östersundsprojektet i full produktion samt teknisk projektering av mark och hus för projektet i Ö-vik. Arbetet med detaljplanen i Idenor, Hudiksvall, har resulterat i en lagakraftvunnen detaljplan, vilket innebär bygglov under 2022 om försäljningen av småhusen går som den ska. I Luleå lämnade Nischer in bygglovet före årsskiftet samt ansökan om statligt investeringsstöd, vi hann lämna in ansökan innan den togs bort efter årsskiftet. Nu återstår att få investeringsstödet beviljat från Länsstyrelsen. I vårt projekt i Säve har vi påbörjat arbetet med att ta fram en detaljplan. Som ett första steg genomför vi en naturvärdesinventering samt en arkeologisk undersökning.

## PÅGÅENDE PROJEKT MED BYGGLOV

Tanken 1 - Östersund: 116 hyresrätter – Projektet är i full produktion. Tre källarvåningar är redan monterade och klara och den fjärde färdigställs under februari månad. Samtliga moduler på hus 1 är monterade och färdigställande av det invändiga och utvändiga pågår för fullt. Andra huset är färdigmonterat under månaden. Produktionen av moduler till hus nummer 3 är i full gång i vår fabrik Mtree i Lettland. Målsättningen är fortfarande inflyttning till sommaren 2022 i första två husen och de övriga två under slutet av året. Marknadsföringen av projektet har kommit i gång och vi har en mycket lång kö redan som gott och väl täcker inflyttning för de första två husen till sommaren.

Hörnett - Örnsköldsvik 228 hyresrätter – Den tekniska projekteringen av både hus och mark är klar vilket innebär att vi planerar för produktionsstart så snart vi fått startbesked och tillträtt marken. Kommunen genomför nu en fastighetsreglering som innebär att Nischer tillträder marken för ett hus i taget. Därmed kan vi färdigställa ett hus i taget och fylla upp med hyresgäster. Det gör att vi kan få ut det statliga investeringsstödet per hus samt att vi börjar generera kassaflöde snabbare så fort ett hus är färdigt och uthyrt. Varje hus kommer att innehålla 76 lägenheter och i det andra eller tredje huset kommer vi även att bygga 6+1 LSS lägenheter som kommunen avser blockhyra.

## Statliga investeringsstödet och konsekvenserna för Nischer

Det statliga investeringsstödet har varit värdefullt för många av de orter där Nischer verkar idag. Utan stödet är det tveksamt om det byggts något överhuvudtaget på vissa platser eftersom hyresnivåerna är för låga för att bära de kostnader som är förknippade med vanlig nyproduktion. Centrala A-lägen går det oftast att bygga hyresrätter om orten har en tillräckligt stor efterfrågan på bostäder oavsett om det statliga investeringsstödet finns eller inte. För Nischers del så har stödet varit värdefullt för redan genomförda projekt samt för de två projekt som vi har produktion och planerad produktion. För kommande projekt så spelar stödet mindre stor roll på projekten hinner anpassa sig för de nya förutsättningarna. Som bostadsutvecklare arbetar vi med långa processer som ofta sträcker sig över 5-6 år från första kontakt till inflyttning vilket innebär att förutsägbarhet är viktigare än tillfälliga stöd som snabbt kan ryckas undan. Kortsiktighet och snabba kast är inte till fördel för en bostadsutvecklare.

## Nischer stärker organisationen

Under året har Nischer stärkt upp organisationen på flera områden. Under första kvartalet rekryterades Carl Mähler som projektledare och regionansvarig för vår produktionsverksamhet i Södra & Norra Norrland. Carl är själv bosatt i Örnsköldsvik och hanterar just nu projekten i Östersund och Ö-vik. Senare på stämman den 26 maj valdes Erik Berfenhag in som ledamot i Styrelsen vilket tillförde värdefull kompetens inom finansiering och bolagsstyrning. Under fjärde kvartalet rekryterades Thomas Carlsson som affärsutvecklare/ackvisitör med fokus på södra Sverige. Thomas har med sin bakgrund som mäklare bevisad erfarenhet av att stänga affärer och kommer bli ett viktigt tillskott för att få in fler bygggrätter i vår bygggrättsportfölj. Thomas började på Nischer den 1 februari.

## Händelser under fjärde kvartalet

Fjärde kvartalet blev händelserikt för Nischer med två värdefulla aktiviteter som ytterligare förstärker genomförandet av den strategi som bolaget satt. Inom ramen för vår projektutvecklingsverksamhet så fattades beslut den 4 oktober att bolaget tilldelas en markanvisning om cirka 100 bostäder i centrala Avesta där busstorget ligger idag. Ett värdefullt tillskott av bygggrätter till vår portfölj. Det andra som skedde inom affärsområde projektutveckling är att detaljplanen för vårt småhusprojekt i Idenor, Hudiksvall, vann laga kraft. Det innebär att vi kan påbörja arbetet med att analysera marknaden, definiera produkten samt att ta fram ett bygglov.

Den andra aktiviteten påverkar mest vårt affärsområde förvaltning. I december fattar styrelsen i Nischer beslutet att genomföra en riktad nyemission mot Sterner Stenhus Bostad AB och nuvarande huvudägare David Aspehult samtidigt. Detta sker samtidigt som en av Nischers huvudägare, ordförande Tommy Marklund, säljer cirka 15% av sina aktier till Sterner Stenhus Bostad AB. Denna affär innebär att Nischer får en ny huvudägare. En huvudägare med stark balansräkning och mycket bra erfarenhet av fastighetstransaktioner. I samband med denna affär så tillförs bolaget cirka 107 miljoner i emissionslikvid. Detta skapar goda möjligheter för Nischer att påskynda arbetet med att bygga upp sitt eget fastighetsbestånd av hyresrätter genom förvärv som komplement till nuvarande projektutveckling.

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till 109,95 Mkr (19,40). Vi har under året sålt aktier i projektbolaget Nischer Luleå 1 AB. Soliditeten uppgick till 56 % vilket är en ökning jämfört med 54 % per 31 december 2020.

## Ökat fokus på att bygga fastighetsbestånd

Nischer Properties hade vid årets slut 2021 fortfarande inga lån i koncernen förutom byggkreditiv. Tack vare nya huvudägare med ekonomiska muskler innebär det att bolaget får bättre finansieringslösningar till kommande projekt. Detta gäller både för egen projektutveckling samt vid förvärv av kassaflödesfastigheter. Detta innebär att vi till 2022 kommer få se ett ökat fokus på förvärv av befintliga hyresfastigheter på de orter vi har projekt idag. Målsättningen för 2022 är ett stabilt kassaflöde och en bra förvaltningsportfölj.

*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 28 februari 2022, klockan 08.30*

**För ytterligare information:**

David Aspehult tf VD  
070 – 316 44 45  
david.aspehult@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 Nordic SME.*