

Nischer Properties AB (publ.): Delårsrapport januari-mars 2021

- Periodens resultat: 140 Mkr (-*)
- Nettoomsättning: 0 Mkr (-*)
- EBITDA: -3,5 (-*)
- Resultat per aktie: 6,99 SEK (-*)
- Eget kapital/per aktie: 12,45 SEK (-*)

*Jämförelsetal för motsvarande period förra året saknas då bolaget tidigare rapporterat halvårsvis. Från och med tidpunkten för övergången till IFRS har bolaget valt att värdera sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde i enlighet med IAS 40 vilket fått en positiv resultateffekt jämfört med om vi rapporterat under K3 då periodens resultat hade varit -3,3. Värderingarnas verkliga värde är dock ej kassaflödespåverkande.

Väsentliga händelser

- 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 bygglovets innan det blev beviljat.
- Nischer säkrar toppfinansiering till projektet i Östersund om 120 hyresrätter den 12 februari genom Kameo och 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 Örnsköldsvik 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, bland annat att balansräkningen kommer innehålla värden på upp till 400 miljoner kronor.

VD-kommentar

Verksamheten i Nischer Properties koncernen har under första kvartalet 2021 utvecklats positivt. Arbetet med övergången till IFRS har inneburit en ordentlig genomgång av verksamheten samt en värdering av de tillgångar och underliggande värden som legat gömda i bolaget under K3 redovisningen. Det innebär bland annat att vi på tillgångssidan kan redovisa värden på 301 miljoner vilket också medför ett betydligt bättre redovisat resultat om 140 miljoner för första kvartalet 2021. IFRS innebär att vi

tar upp våra byggrätter där vi har en markanvisning till marknadsvärdet - samt att de projekt som vi avser behålla själva i förvaltning tas upp till hela marknadsvärdet när vi har finansieringen på plats. För Nischer innebär det till exempel att vi för upp projektet i Östersund om 120 hyresrätter samt projektet Hörnett i Örnsköldsvik om 228 hyresrätter till marknadsvärde i vår balansräkning. I nuläget är den sammanlagda värderingen av de två projekten 75,8 miljoner vilket kommer att öka i takt med att projekten färdigställs. Enligt marknadsvärdering av Svefa från mars 2021 värderas de två projekten som färdigställda till 450 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.

Beslutet att sälja Järfälla projektet - var ett strategiskt rätt och riktigt beslut då det

är ett relativt stort och kapitalkrävande projekt i Stockholm som hade påverkat övriga projekt negativt. Omställningen och fokuseringen på att utveckla och behålla hyresfastigheter bygger väldigt fina värden och kassaflöden över tid för Nischer.

Organisationen fick ett starkt tillskott i och med anställningen av Carl Mähler som projektledare och regionansvarig för vår verksamhet i södra/norra Norrland. Carl utgår ifrån Örnsköldsvik

och kommer under kommande 2 åren arbeta i huvudsak med Östersund och Ö-viks projektet. Dessutom kommer han att vid sidan av projektledararbetet bistå i försäljningsarbetet och att hitta fler markanvisningar.

Nischer driver för närvarande fem detaljplaner som ligger i olika skeden,

- i Knivsta, kv Murteglet pågår utredningarna och kommunen planerar för samråd till hösten 2021,
- vad gäller projektet Varvskajen i Örnsköldsvik arbetar byggherregruppen tillsammans med kommunen med volymsskisser och förberedelser för utredningar,
- i Idenor, Hudiksvall är detaljplanen klar men överklagad. Vi räknar med ett första svar på överklagan till slutet av sommaren 2021,
- vårt projekt om cirka 150 byggrätter i Säve, Göteborg har fått besked om att detaljplanarbetet påbörjas under Q3 2021,
- vad gäller Folkparken i Haninge så har projektet högsta prioritet hos kommunen och en projektledare på mark & exploatering är utsedd. Vi väntar på besked om tidplan för utveckling av detaljplanen.

Vid sidan av detaljplanerna arbetar vi med bygglov i Luleå.

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.

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

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

Rapporten finns tillgänglig på 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 7 maj 2021, klockan 08.30.

För ytterligare information:

Robert Vangstad VD
0725-31 33 00
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.