

# STARKT RUSTAD FÖR TILLVÄXT

KAPITALMARKNADSDAG 17 MARS 2021

# NISCHER PROPERTIES

Nischer är en fastighetsutvecklare med fokus på nischade konceptboenden i stor och tillväxtstäder. Väl genomtänkta lösningar baserade på målgruppens faktiska behov banar väg för en smidig process, ett stabilt resultat och bostäder där människor trivs, umgås och utvecklas.

Nischer Properties, som noterades 2015, har idag över 4000 aktieägare. Stor kompetens och lång erfarenhet inom fastighetsutveckling ihop med entreprenörsanda och starka ägare har gjort att bolaget idag har färdigställt +150 bostäder och har +1200 bostäder i produktportföljen varav +500 färdiga byggrätter under hösten 2020.

## **Robert Vangstad,**

VD

Robert har gedigen erfarenhet inom fastighetsbranschen kommer närmast från en befattning som koncern-VD för Nyhem Bostad. Bland tidigare meriter kan nämnas positionen som affärsutvecklingschef på JM samt som verkställande direktör för anläggningsbolaget Markona.



# TRE AFFÄRSOMRÅDEN



## PROJEKTUTVECKLING

Affärsområdet Projektutveckling förvärvar, utvecklar och säljer bostadsprojekt över hela Sverige. Kunden är externa förvaltningsbolag samt Nischer Förvaltning.



## ENTREPRENAD

Affärsområdet Entreprenad projekterar, planerar och utför byggnation till Nischer Projektutveckling samt externa fastighetsutvecklare. Arbetet utförs i totalentreprenad varvid OSTBY är en central del.

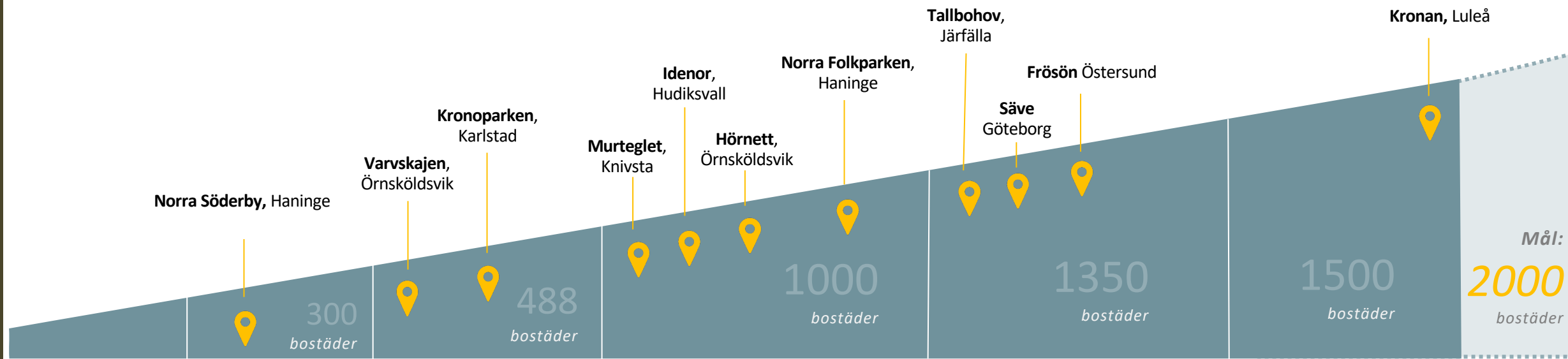


## FÖRVALTNING

*(under uppbyggnad)*

Affärsområde Förvaltning förvärvar hyresfastigheter med bestånd i kommunikationsnära lägen på tillväxtorter. Uthyrning av affärsområdets egna nyproducerade bostäder sker till privatpersoner och företag när det förekommer lokaler.

# VÅR RESA HAR BARA BÖRJAT





# HUVUDÄGARE

per 30 december 2020



Partner  
**Provobis Koncernen**  
17 %

Provobis koncernen har genom två dotterbolag, StrategiQ Capital och Provobis Invest investerat i Nischer. Bland bolagets övriga investeringar finns exempelvis Collector Bank (Publ) och Svolder AB (Publ) .



Styrelseordförande  
**TOMMY MARKLUND**  
Privat och Weps: 21%

Tommy har tidigare varit Director of Corporate Finance för Hägglöf & Ponsbach Gota Securities i London. Han har även varit chef för Götabanken Investment Banking samt bankdirektör i Götabanken.



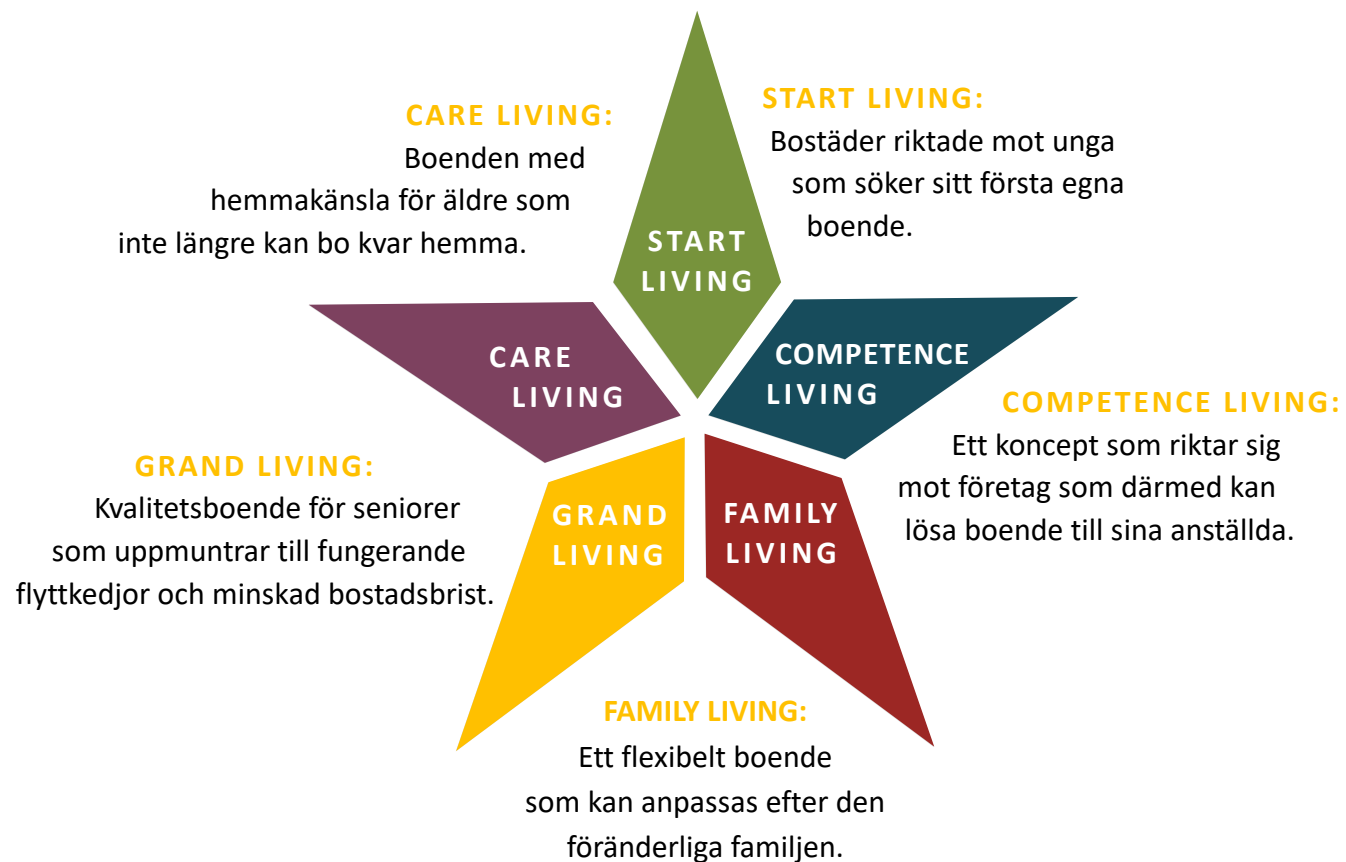
Grundare/Partner  
**DAVID ASPEHULT**  
Privat och DAMC: 21%

David grundade Nischer Properties 2015 och har innan dess 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.

Den 30 december 2020 uppgick antalet aktieägare enligt den officiella aktieboken till 4 264 stycken.

# FEM STARKA KONCEPT

Genom väl genomtänkt konceptutveckling arbetar Nischer med fastighetsutveckling av både hyresrätter och bostadsrätter. Idag erbjuder vi fem attraktiva koncept baserade på samhällets faktiska behov.



# MODULPRODUKTION

Att använda standardiserade moduler för såväl trapphus, hiss och bostäder, som utvecklas på fabrik och levereras klara för en smidig montering på plats, har många fördelar.

Förutom att produktionspriset och byggtiden minskas så förenklas även planering och projektering. Målet är att bygga både snabbare, billigare och bättre.

PROJEKTEXEMPEL: KRONOPARKEN I KARLSTAD, 128 HYRESRÄTTER, 1 RoK á 25-26 kvm, SÅLT TILL LEDSTÅNGEN 2020





# Bokslutskommuniké 2020

- Försäljning av byggrätter i Järfälla
- Carl Mähler nyanställd projektledare – Norr
- Toppfinansiering säkrad för Östersund
- Produktionsplanering pågår för Örnsköldsvik
- Bygglovsprojektering påbörjad för Luleå
- Stärkt soliditet, fortfarande inga lån i koncernen\*
- IFRS redovisning påbörjad

\* Inga lån i koncernen förutom byggkreditiv vid produktion





# NISCHER GÅR ÖVER TILL IFRS FROM 1 JAN 2020

- Från K3 --> IFRS
- *”IFRS är principbaserat och ger företagen möjlighet att verksamhetsanpassa sina redovisningsprinciper och sin finansiella rapportering. En viktig aspekt är att IFRS innebär att tillgångar och skulder värderas till verkligt värde”*
- IFRS innebär för Nischer:
  - Tydliggör korrekta värden i vår projektportfölj
  - En rättvisare jämförelse mot andra bostads- & fastighetsutvecklingsbolag
- Kvartalsrapportering från 2021
  - Vi släpper en första rapport, Q1 den 7 maj
  - Processen att byta till större lista har påbörjats



NYHETER

# IFRS & VÅR BALANSRÄKNING

NYHETER

- Principen innebär att om ett projekt ska behållas (lagertillgång) samt att rätt kriterier är uppfyllda så kan projektet tas upp i balansräkningen till 100 % av verkliga värdet på tillgången.
- Exempel: När finansiering & övriga kriterier är klara för Hörnett i Övik och Gimle i Östersund ska de tas upp i balansräkningen som en tillgång enligt följande:

Projekt	BOA	Marknadsvärde BOA*	Marknadsvärde enligt IFRS
Hörnett	12 340	23 500	289 990 000
Gimle Östersund	4 780	23 000	109 940 000
Bedömd värdering enligt IFRS			399 930 000

\* En konservativ exempelvärdering vi indikerat i bokslutskommunikén 2020. SVEFA genomför en marknadsvärdering inför IFRS rapporten i maj

# PROJEKT



**NORRA SÖDERBY**  
270 bostäder



**TALLBOHOV (såld)**  
ca 150 bostäder



**MURTEGLET**  
140 bostäder



**NORRA FOLKPARKEN**  
Bostäder



**KRONOPARKEN**  
128 hyresrätter



**HÖRNETT**  
250 hyresrätter

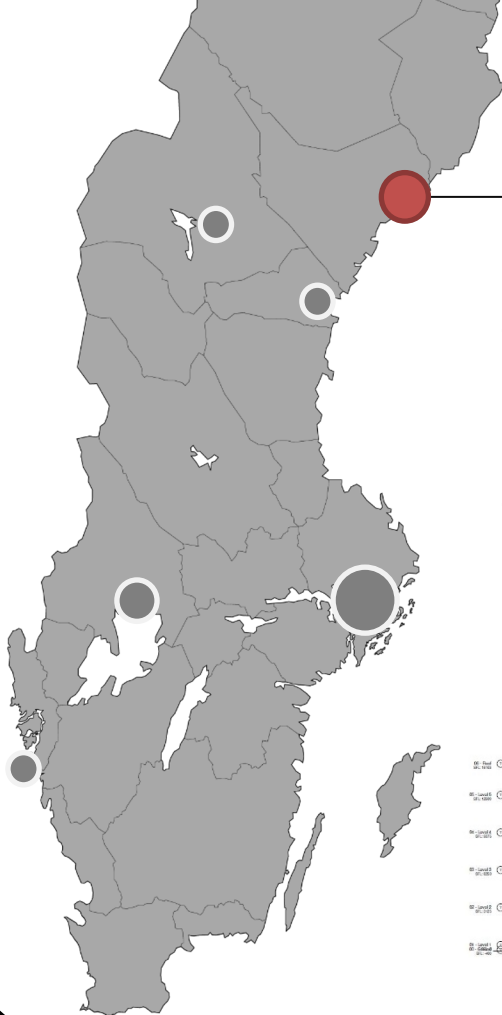


**IDENOR**  
40 bostäder



**VARVSKAJEN**  
80 seniorboenden





# HÖRNETT, Ö-vik

228 hyresrätter



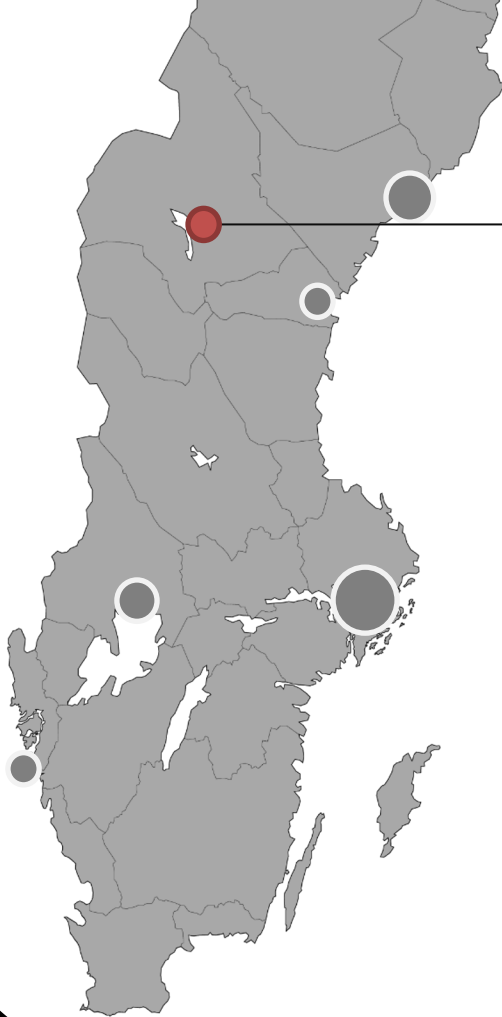
- Status:** Bygglov beviljat
- Planerad byggstart:** Q2 2021
- Upphandling husfabrik:** Klart
- Statligt investeringsstöd:** Ja
- Nästa steg:** Ansökan startbesked mark samt säkra finansiering
- Beräknad projektvinst:** 78 miljoner



BEVILJAT BYGGLOV







## GIMLE, ÖSTERSUND

120 Hyresrätter

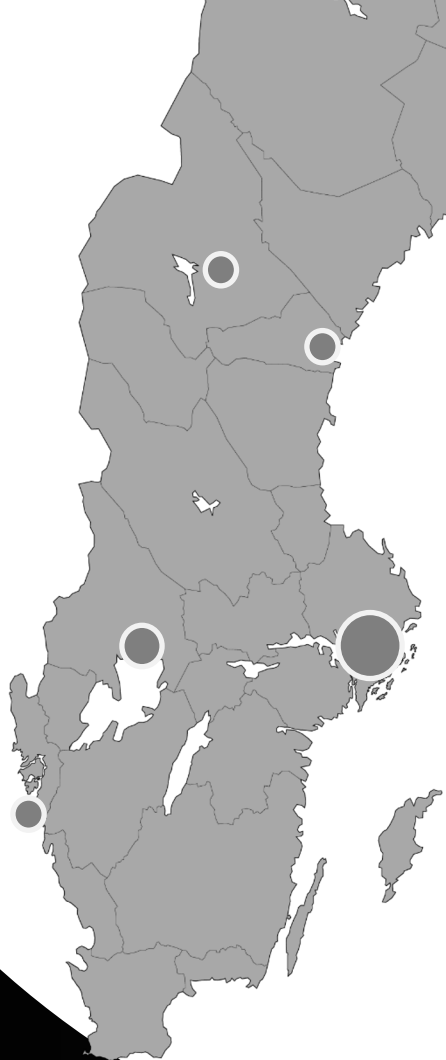
**Status:** Produktion pågår  
**Planerad byggstart:** Markarbeten påbörjade  
**Upphandling husfabrik:** Klart  
**Statligt investeringsstöd:** Ja  
**Nästa steg:** Ansökan startbesked pålning, grund & husproduktion  
**Beräknad projektvinst:** 26 miljoner



PÅGÅENDE PRODUKTION





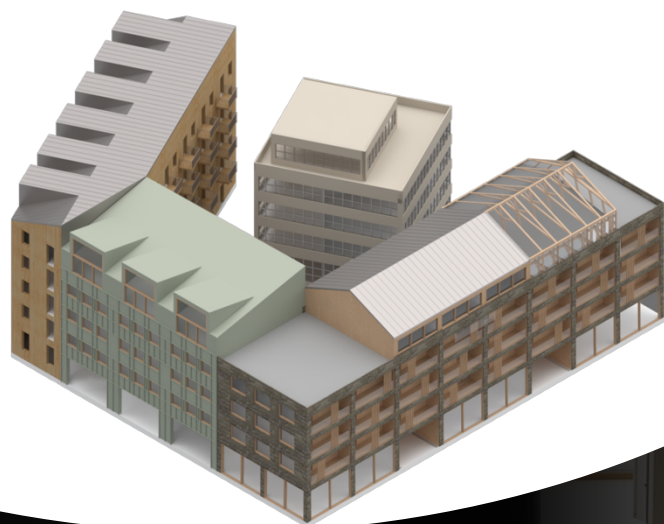


## VINDSKYDDET, Luleå

130 lägenheter



- Status:** Bygglövsprojektering påbörjad
- Planerad byggstart:** Q2 2022
- Upphandling husfabrik:** Pågående
- Statligt investeringsstöd:** Kommer söka
- Nästa steg:** Lämna in bygglövsansökan
- Beräknad projektvinst:** 34 miljoner



BYGGLÖVSPROJEKTERING STARTAD



# SAMMANFATTNING

- Övergång till IFRS – synliggör korrekta värden, balansräkning om 400 miljoner
- 350 lägenheter i produktionsstart – Östersund och Övik
- Kraftig ökning av soliditeten, från 18,7% till 71%
- Fortsatt inga lån i koncernen

