

Ett starkt första kvartal

17 MAJ 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

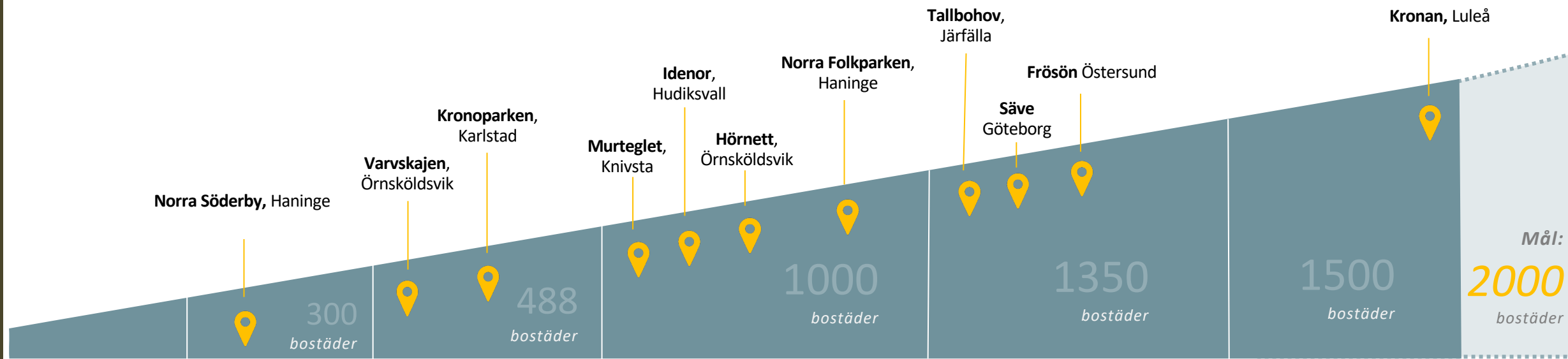
Affärsområdet Entreprenad
projekterar, planerar och utför
byggnation till Nischer
Projektutveckling samt externa
fastighetsutvecklare. Arbetet
utförs i totalentreprenad varvid
OSTBY är en central del.



FÖRVALTNING

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

VÅR RESA HAR BARA BÖRJAT



HUVUDÄGARE

per 30 mars 2021



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.



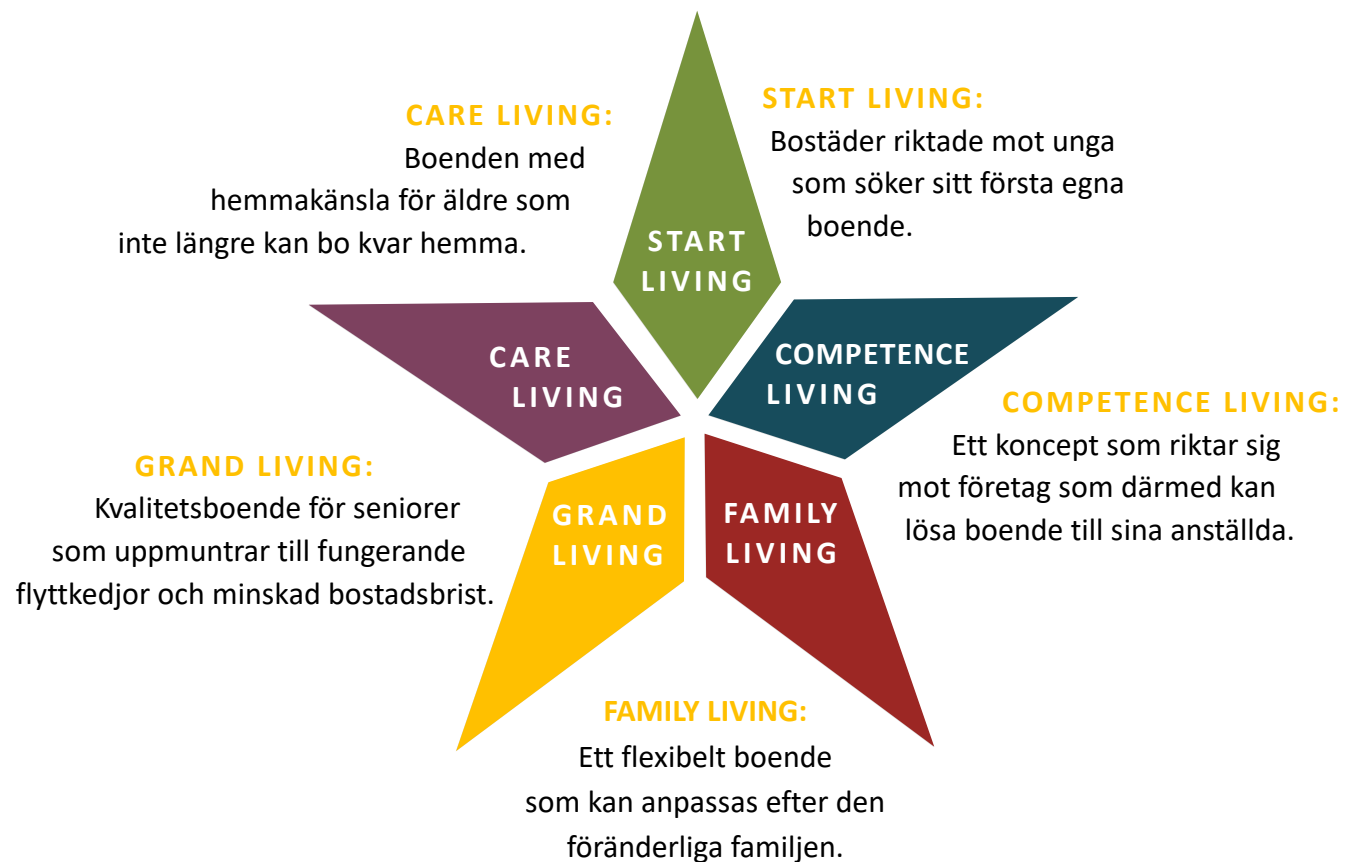
Grundare/Partner
DAVID ASPEHULT
Privat och DAMC: 23%

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.

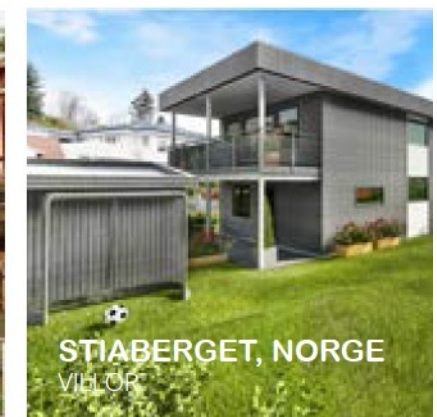
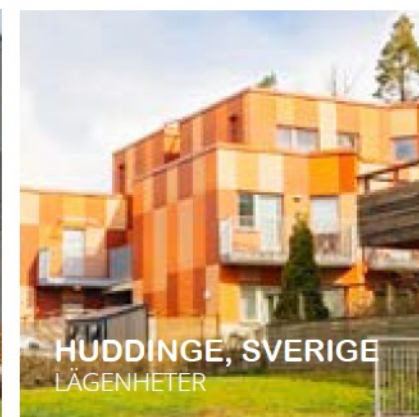
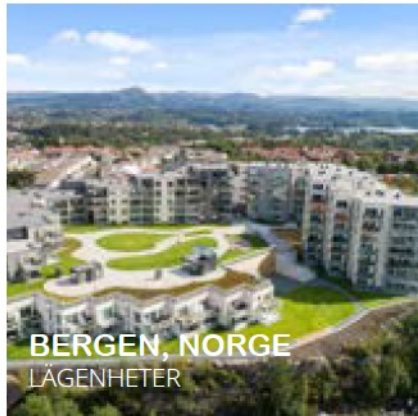
PROJEKTEXEMPEL: KRONOPARKEN I KARLSTAD, 128 HYRESRÄTTER, 1 RoK á 25-26 kvm, SÅLT TILL LEDSTÅNGEN 2020



KUNGÄLV, SVERIGE

PRIVATA VILLOR





KVARTALSRAPPORT 1 - 2021

- Redovisning enligt IFRS
 - Q1:a med omfattande noter
 - Brygga översättning K3 2020 (NOT 7)
- 301 miljoner i balansräkningen, resultat på 140 miljoner
- 12,45 Eget kapital/aktie
- Försäljning av 153 bostadsrätter i Järfälla
- Toppfinansiering säkrad för Östersund, övertecknad inom några timmar
- Produktionsplanering pågår för Örnsköldsvik & bygglovsprojektering påbörjad för Luleå



IFRS & VÅR BALANSRÄKNING

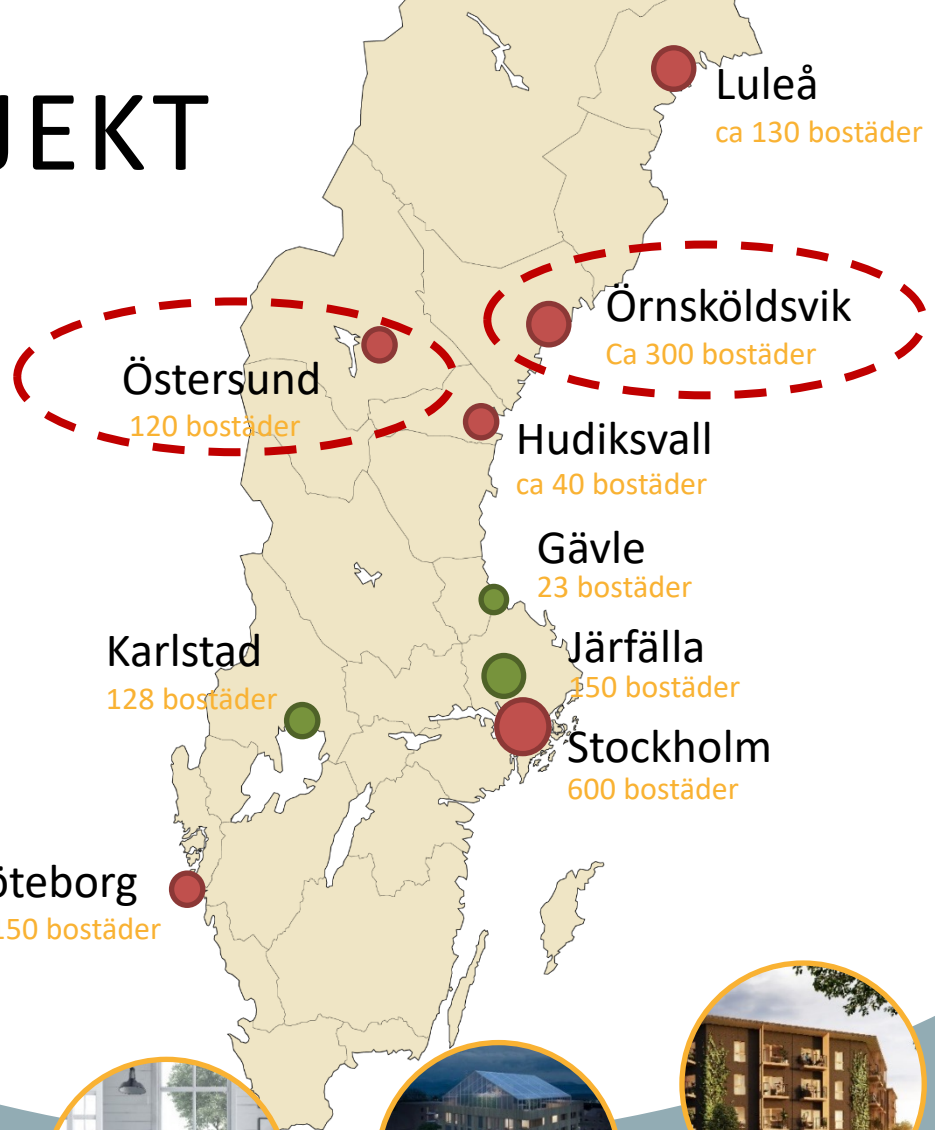
- På tillgångssidan kan redovisa värden på **301 miljoner** vilket också medför ett betydligt bättre redovisat resultat om **140 miljoner** för första kvartalet 2021
- Fortfarande **övervärden** då byggrätter för bostadsrätter tas upp till noll kronor i balansräkningen

NYHETER

Projekt	Värdering idag	Värdering när de är färdigställda
Värdering enligt IFRS av Östersund och Övik	75,8 miljoner	450 miljoner*

* Värdering enligt SVEFA i april 2021

PROJEKT



Vindseglet
130 bostäder



TALLBOHOV (såld)
ca 150 bostäder



MURTEGLET
140 bostäder



NORRA FOLKPARKEN
270 Bostäder



KRONOPARKEN (såld)
128 hyresrätter



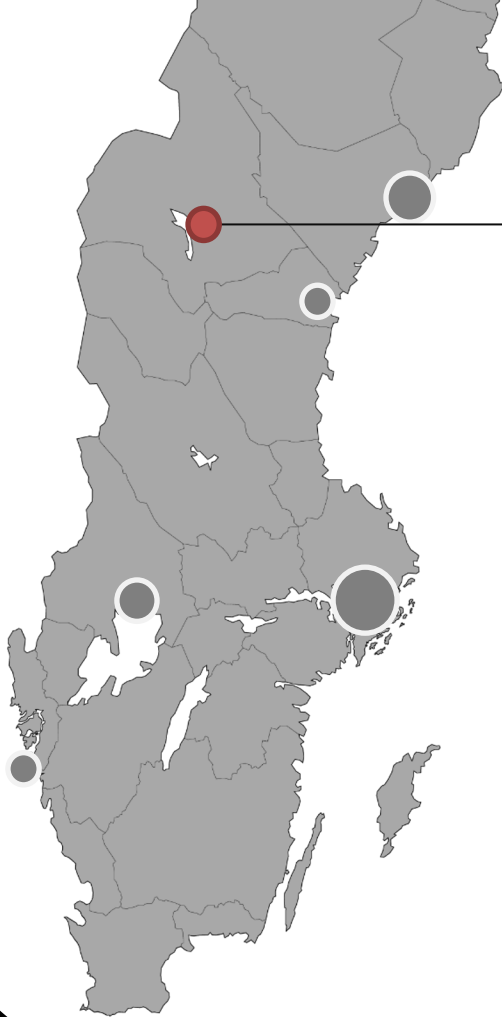
HÖRNETT
250 hyresrätter



IDENOR
40 bostäder



VARVSKAJEN
80 seniorboenden



GIMLE, ÖSTERSUND

120 Hyresrätter, 7 LSS lägenheter

Status:

- Modultillverkningen påbörjad
- WSP färdigställer markprojektering
- Pålning påbörjas i juni
- Första 10 moduler levereras i juli
- Finansiering klar



Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2021-04-01
 Värdeår: 2021
 Tax. värde: 81 400
 Typkod: 320

	2021
Inflation	1,50%
Viktad direktavkastning	4,25%
Kalkylränta	5,81%
Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning:	

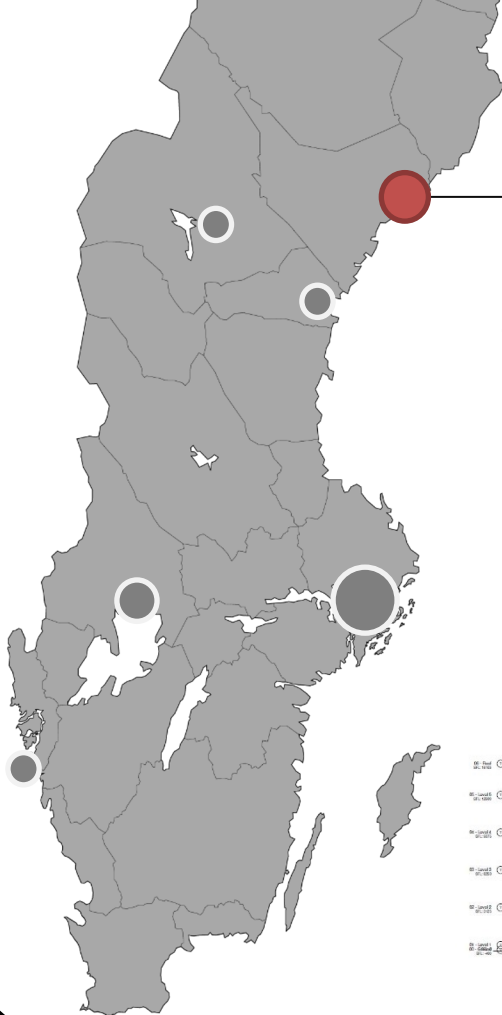
Ekonomisk vakans

Bostäder	1,0%
Lokaler	0,0%
Garage / P-platser	3,0%
Totalt	1,1%

Kassaflöde (tkr)

	kr/m ² , styck	2021
Hyra bostäder (+)	(1 651)	7 110
Hyra lokaler (+)		0
Hyra garage mm (+)	(3 600)	190
Hyresrisk/vakans bostäder (-)	(-17)	-71
Hyresrisk/vakans lokaler (-)		0
Hyresrisk/vakans garage mm (-)	(-108)	-6
Netto tillägg och rabatter	(0)	0
Tillägg (+)	(0)	0
Rabatt (-)	(0)	0
Effektiv hyra	(1 677)	7 223
Drift och underhåll (-)	(-370)	-1 595
- varav Administration (-)		-200
- varav Drift & Löpande UH (-)		-1 139
- varav Periodiskt UH (-)		-305
Fastighetsskatt (-)		0
Fastighetsskatt åter (+)		0
Tomträttsavgäld (-)		0
Driftnetto före investeringar	(1 307)	5 628

PÅGÅENDE PRODUKTION



HÖRNETT, Ö-vik

228 hyresrätter



Status:

- Teknisk projektering
- Införande av LSS boende i hus 2
- Uppdelat på 3 etapper
- Planerad start markarbeten till hösten



Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2021-04-01
 Vardeår: 2020
 Tax. värde: 142 400
 Typkod: 320

	2021
Inflation	1,50%
Viktad direktavkastning	4,75%
Kalkylränta	6,32%

Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning:

Ekonomisk vakans

Bostäder	0,0%
Lokaler	0,0%
Garage / P-platser	0,0%
Totalt	0,0%

Kassaflöde (tkr)

	kr/m ² , styck	2021
Hyra bostäder (+)	(1 477)	13 632
Hyra lokaler (+)		0
Hyra garage mm (+)	(3 600)	730

Hyresrisk/vakans bostäder (-)	0
Hyresrisk/vakans lokaler (-)	0
Hyresrisk/vakans garage mm (-)	0

Netto tillägg och rabatter	(0)	0
Tillägg (+)	(0)	0
Rabatt (-)	(0)	0

Effektiv hyra (1 556) **14 362**

Drift och underhåll (-)	-(360)	-3 319
- varav Administration (-)		-429
- varav Drift & Löpande UH (-)		-2 350
- varav Periodiskt UH (-)		-646
Fastighetsskatt (-)		0
Fastighetsskatt åter (+)		0
Tomträttsavgald (-)		0

Driftnetto före investeringar (1 196) **11 042**

FÖRBEREDANDE PRODUKTION



SAMMANFATTNING

- Q1 enligt IFRS – synliggör korrekta värden
 - Balansräkning 301 miljoner
 - Resultat 140 miljoner
 - 12,45 Eget kapital/aktie
- 350 lägenheter i produktionsstart – Östersund och Övik
- Fortsatt fokus på finansiering & byggrättsportföljen
- Inga lån i koncernen – endast byggkreditiv

