



# EN OSLIPAD DIAMANT

## STORA AKTIEDAGEN 30 NOVEMBER 2020

 **Nischer**  
PROPERTIES

# 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

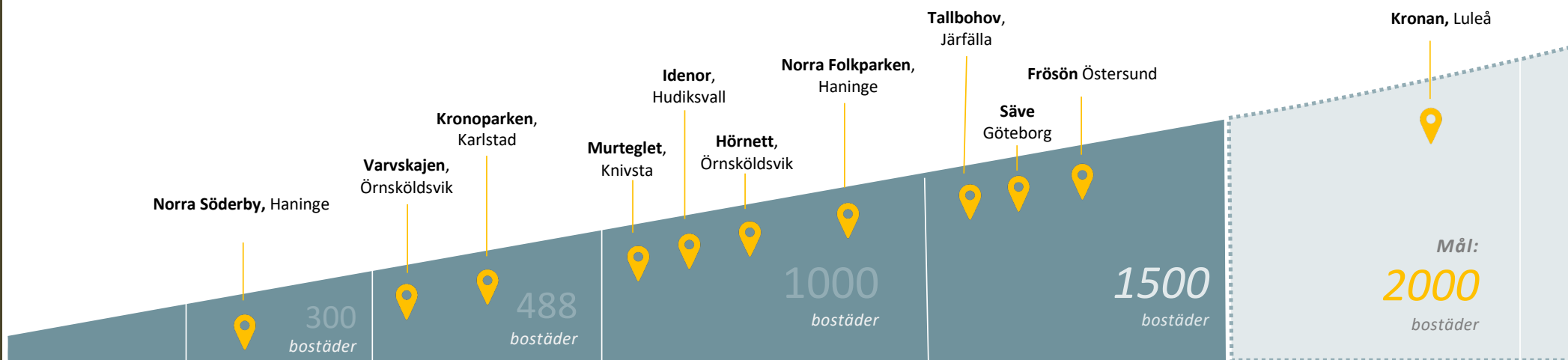
Affärsområdet Entreprenad projekterar, planerar och utför byggnation till Nischer Projektutveckling samt externa fastighetsutvecklare. Arbetet utförs i totalentreprenad varvid OSTBY är en central del.



## 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 förkommer lokaler.

# VÅR RESA HAR BARA BÖRJAT



# HUVUDÄGARE

per 1 november 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.



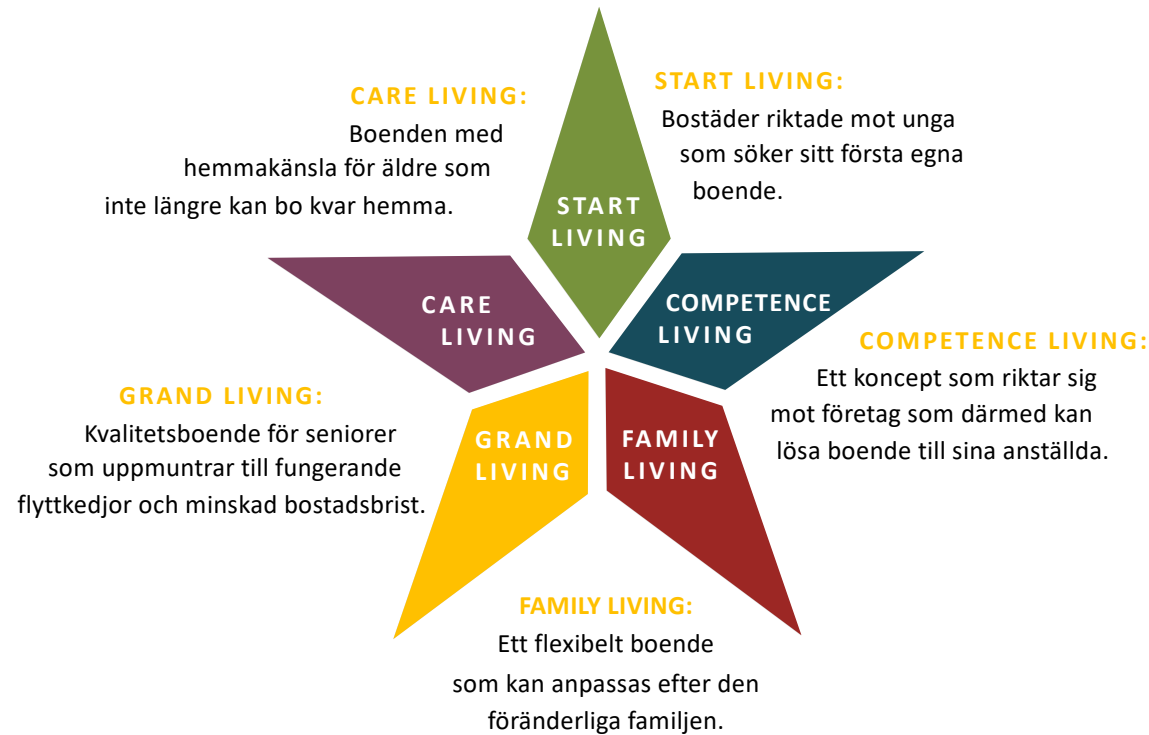
Grundare/Partner  
**DAVID ASPEHULT**  
Privat och DAMC: 21%

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 2019 uppgick antalet aktieägare enligt den officiella aktieboken till 4 176 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



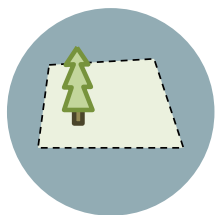
Nischer Properties har förvärvat 20% av den  
Lettiska Modultillverkaren/husleverantören  
Conpro Sia/Ostby



## CONPRO SIA/OSTBY



### KVALITETSSÄKRING FRÅN RÅMARK TILL NYCKELFÄRDIGT



Marknadsanalys  
Projektering  
Bygglövshandlingar  
Produktion  
Montage/färdigställande



Ostby Sia har en lång  
erfarenhet av industriell  
produktion och att leverera  
bostadshus till den skandinaviska  
marknaden från sin moderna fabrik  
för hustillverkning som byggdes 2005.



## 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
  - Möjlighet att byta till större lista



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 25% av verkliga värdet på tillgången.
- Exempel: När finansiering & övriga kriterier är klara för Hörnett i Övik och Tanken i Östersund ska de tas upp i balansräkningen som en tillgång enligt följande:

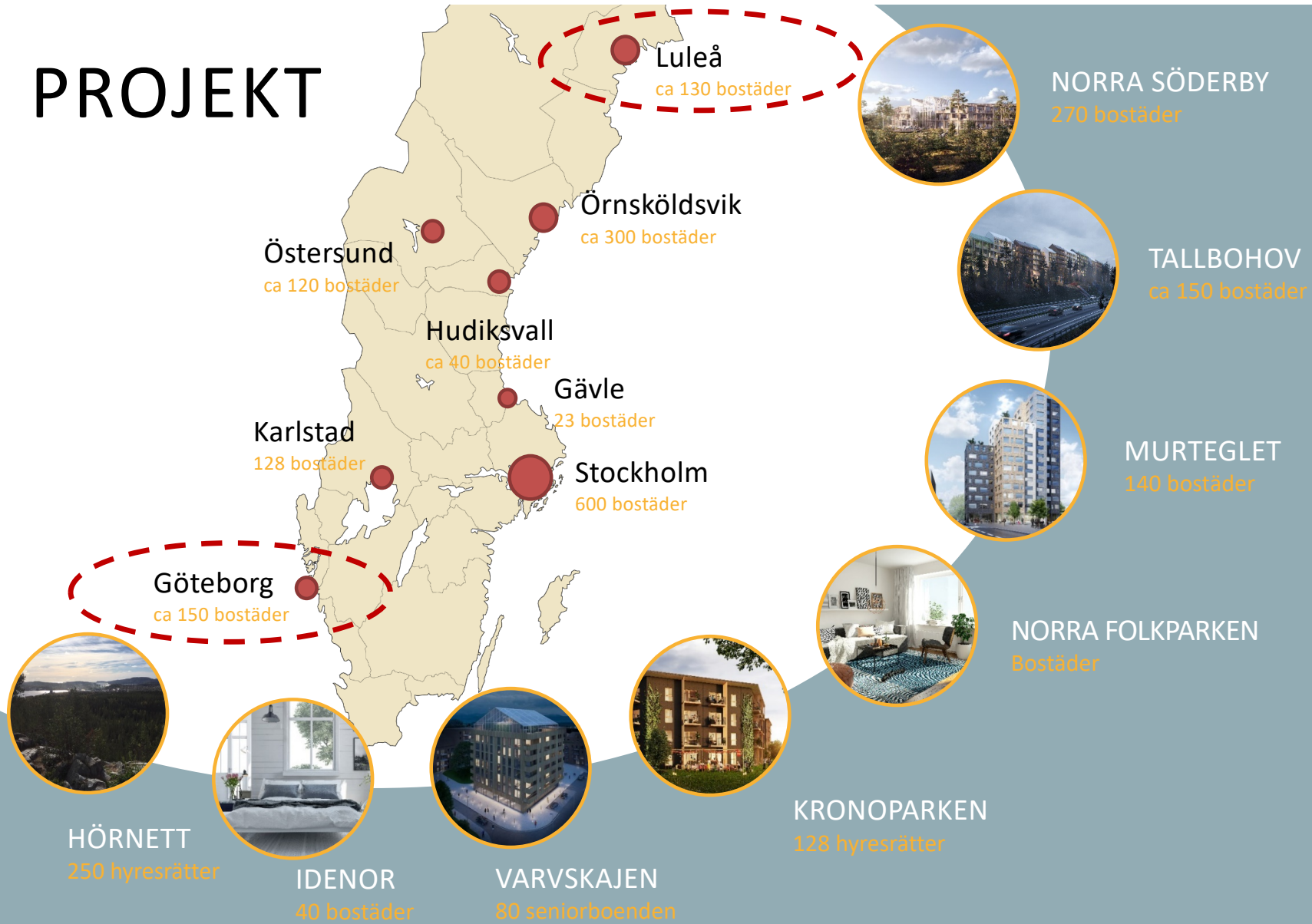
| Projekt                      | BOA    | Marknadsvärde BOA* | Marknadsvärde | Marknadsvärde enligt IFRS |
|------------------------------|--------|--------------------|---------------|---------------------------|
| Hörnett                      | 12 340 | 30 000             | 370 200 000   | 92 550 000                |
| Tanken Östersund             | 4 780  | 30 000             | 143 400 000   | 35 850 000                |
| <b>Värdering enligt IFRS</b> |        |                    |               | <b>128 400 000</b>        |

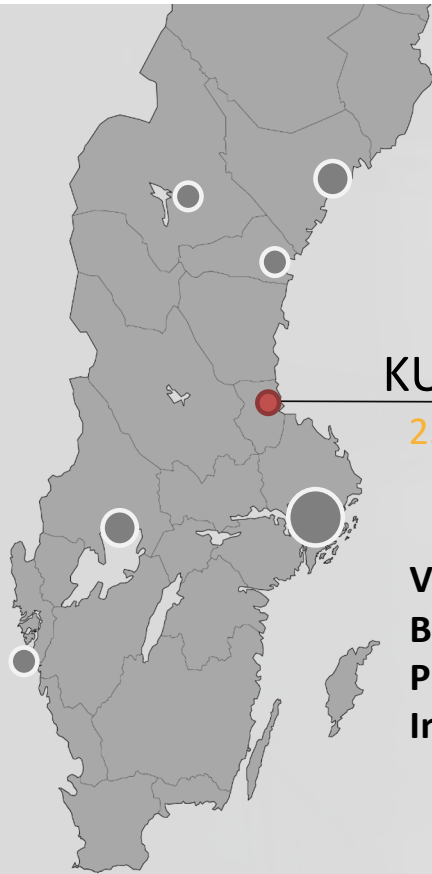
\* Exempelvärdering

## VÅR PROJEKTPORTFÖLJ

| Projekt                      | Upplåtelseform        | BTA           | Status         |
|------------------------------|-----------------------|---------------|----------------|
| Hörnett                      | Hyresrätt             | 17 700        | Bygglov        |
| Järfälla                     | Bostadsrätt           | 10 356        | Ansökt Bygglov |
| Tanken Östersund             | Hyresrätt             | 6 500         | Bygglov        |
| <b>Antal BTA med Bygglov</b> |                       | <b>34 556</b> |                |
| Övik Varvskajen              | Bostadsrätt           | 15 000        | DP Pågår       |
| Murteplet, Knivsta           | Hyresrätt/Bostadsrätt | 7 000         | DP Pågår       |
| Norra folkparken             | Hyresrätt/Bostadsrätt | 19 000        | DP Pågår       |
| Säve                         | Hyresrätt/Bostadsrätt | 15 000        | DP Pågår       |
| Idenor                       | Bostadsrätt           | 5 265         | DP Pågår       |
| Luleå GL                     | Bostadsrätt           | 3 500         | DP Pågår       |
| Luleå Start Living           | Hyresrätt             | 6 500         | DP Pågår       |
| <b>Antal BTA i DP</b>        |                       | <b>71 265</b> |                |

# PROJEKT





## KUTTERN, GÄVLE

23 hyresrätter åt HSB



**Vårt koncept:** Start Living genom Nyhem

**Bygger åt:** HSB Södra Norrland

**Projektvärde:** ca 30 miljoner

**Inflyttning:** 1 december 2020

AVSLUTAT PROJEKT

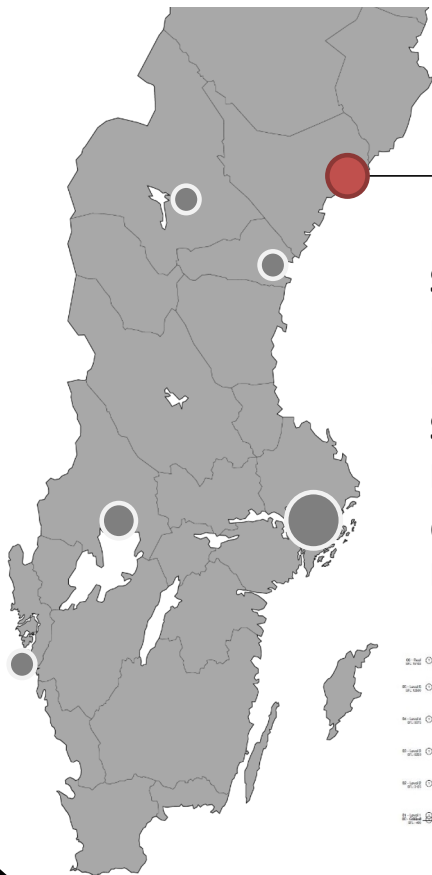




**AVSLUTAT PROJEKT**

## SLUTBESKED UTFÄRDAT

- Slutbesiktning - 19 november
- Överlämning till HSB – 30 november
- Inflyttning – 1 december
- Hyror 1 rok – 4 300 kr/mån



## HÖRNETT, Ö-vik

228 hyresrätter



**Status:** Bygglov beviljat

**Planerad byggstart:** Q1 2021

**Upphandling husfabrik:** Klart

**Statligt investeringsstöd:** Ja

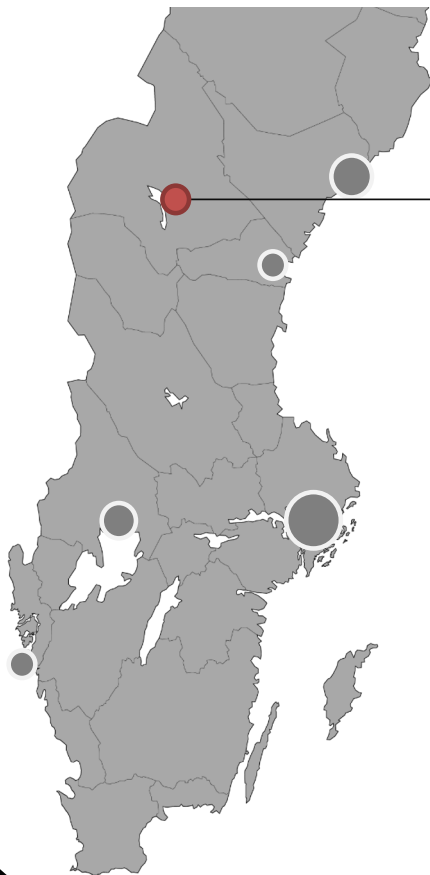
**Nästa steg:** Ansökan startbesked mark & detaljprojektering

**Beräknad projektvinst:** 78 miljoner



BEVILJAT BYGGLOV 6 NOVEMBER





## TANKEN 1, ÖSTERSUND

120 Hyresrätter

**Status:** Bygglöv vunnit laga kraft

**Planerad byggstart:** Markarbeten påbörjade

**Upphandling husfabrik:** Klart

**Statligt investeringsstöd:** Ja

**Nästa steg:** Ansökan startbesked pålning,  
grund & husproduktion

**Beräknad projektvinst:** 26 miljoner



PROJEKT I UPPSTARTSFAS





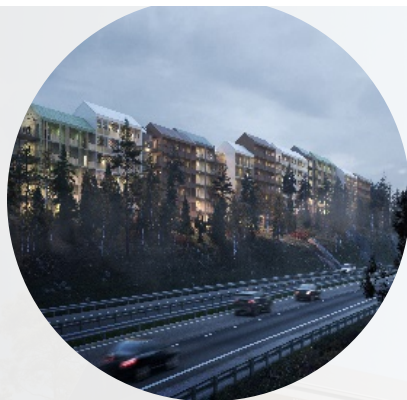
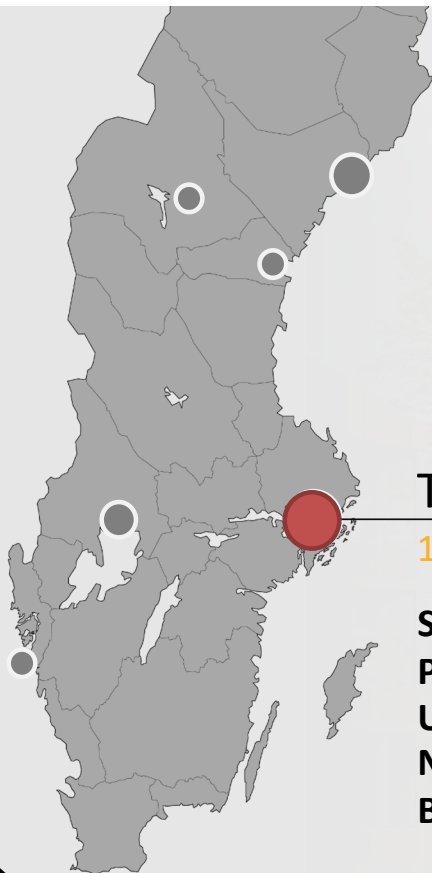
# TANKEN 1, ÖSTERSUND

120 Hyresrätter

Markarbeten pågår



**PROJEKT I UPPSTARTSFAS**



## TALLBOHOVSHÖJDEN, JÄRFÄLLA

153 Bostadsrätter, varav 12 LSS

**Status:** Bygglöv inlämnat

**Planerad försäljning:** Q4 2020

**Upphandling husfabrik:** Signeras

**Nästa steg:** Försäljningsstart & systemproj.

**Beräknad projektvinst:** 94 miljoner

BYGGLOV INLÄMNAT



# SAMMANFATTNING

- Övergång till IFRS – synliggör värden
- 23 hyresrätter överlämnade till HSB
- Laga kraft vunnet bygglov Östersund (120 lgh) samt beviljat bygglov Ö-vik (228 lgh)
- Positivt planbesked i Säve, planstart 2021 (160 bostäder)
- Markanvisning i Luleå om 130 lgh

