

Stockholm den 30 april 2018

Pressmeddelande

Årsredovisning 2017

Nischer Properties redovisar idag sin årsredovisning för 2017

Härmed offentliggör Nischer Properties årsredovisningen för 2017.

I samband med detta vill Nischer informera om att årsredovisningen avviker mot tidigare lämnad bokslutskommuniké.

Detta framförallt på grund av att vi i samråd med bolagets revisor och i enlighet med försiktighetsprincipen valt att skriva ned fordran på Rönnskärs Båk i sin helhet om 14,7 Mkr inklusive upplupen ränta. Nischer kommer fortsätta arbeta vidare med att få fordran reglerad.

VD-kommentar

Under år 2017 har vi haft en kraftig tillväxt i vår projektportfölj som med projekten i Karlstad, Örnköldsvik och Knivsta har vuxit med hela 348 bostäder (228%). I nuläget har vi därmed ca 618 bostäder, varav 128 är färdiga byggrätter. Under 2017 lanserades också två nya koncept, nämligen "Family Living", som erbjuder den snabbföränderliga barnfamiljen ett flexibelt och bekvämt boende samt "Care Living" inriktat mot somatisk- och demenssjuka. Konceptet drivs i samarbete med vårdbolaget Adela Omsorg. Under 2018 är vår målsättning att fortsätta denna positiva trend och erhålla ännu fler projekt samt påbörja produktionen i Karlstad.

Koncernens siffror i årsredovisningen skiljer sig mot bokslutskommunikéns. Detta på grund av att vi i samråd med bolagets revisorer valt att skriva ned fordran på Rönnskärs Båk i sin helhet om 14,7 Mkr inklusive upplupen ränta. Rörelseresultat uppgick därefter till -6,8 Mkr (-0,1 Mkr). Trots en ökning av intäkterna hänförlig till aktieförsäljningen i de båda fastighetsbolagen Nischer Karlstad 1 AB samt Nischer Knivsta 1 AB beror förändringen i rörelseresultat mest på nedskrivningen av ovan nämnda fordran på Rönnskärs Båk där Nischer dock kommer arbeta vidare med att få fordran reglerad. Rörelseresultatet har också påverkats av att vi i samråd med bolagets revisorer vänt tillbaka några av de kostnader som aktiverats i kommunikén.

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till -7,2 Mkr, en förändring om ca + 5 Mkr mot 2016. Soliditeten uppgick till 87 % vilket är en förändring jämfört med 77% per 31 december 2016.

Bolagets ambition är att utveckla bostäder som tillfredsställer människors behov oavsett var i livet de befinner sig vilket gör sig påmind i vår konceptuella produktutveckling.

Vi fortsätter att fokusera på utveckling av funktionssmarta och prisvärda bostäder främst i universitetsområden, nära allmänna kommunikationer och i citynära lägen. Våra bostäder upplåts olika former, både som hyres- och bostadsrätter, vilket passar bra på dagens något avvaktande bostadsmarknad. Under året har vi påbörjat försäljningen av Trombonen 2 i Karlstad där vi ser goda förutsättningar till försäljning av de 128 yteffektiva hyresrätterna nu under våren. Ett stort och prioriterat mål är att leverera ett projekt med hög kvalitet och hög färdigställandegrad som ger nöjda ägare, förvaltare och boende. Nischer Properties är idag helt obelånat. Genom att erbjuda investerare delägarskap i våra projekt tar vi in kapital istället för skuld för utveckling av projekten och undviker därmed dyra lånefinansieringar. Detta har gjorts framgångsrikt i både Karlstad och Knivsta.

Stora möjligheter finns för en byggstart i Karlstad under 2018. Då vi ej startat projektet än kommer vi från första maj söka det långsiktiga investeringsbidraget som nu regeringen i mars beslutade att utöka i samtliga geografiska områden i landet både för stöd-och normhyresnivån. Vi tror i och med detta att säljprocessen borde kunna gå lite fortare och att det kommer vara genomförbart också med hyresbostäder i flera mindre kommuner i landet.

Arbetet med detaljplanerna i Knivsta och Örnköldsvik har startat och vi vet nu att kommunerna prioriterar dessa båda projekt vilket gör oss hoppfulla att få de båda planerna vinna lagakraft någon gång under första kvartalet 2019

Då det fortfarande råder bostadsbrist i 240 av landets 290 kommuner och Boverket ser ett behov av att utveckla ca 710 000 nya bostäder fram till 2025 så tror jag på en fortsatt god bostadsproduktion framöver. När nu regeringen utökat både stöd-och normhyresnivån i samtliga geografiska områden i landet stimulerar detta byggnation av hyresrätter och att även finansierarna borde reagera positivt med bättre marginaler i projekten som följd av detta.

Det är med tillförsikt jag ser fram mot ett spännande 2018

Urban Larsson, VD

Väsentliga händelser under året

Stämman beslutade att välja in VD Urban Larsson som ordinarie styrelseledamot

I januari skrevs ett markanvisningsavtal med Karlstad kommun gällande utveckling av 128 studentbostäder på Høstgatan i stadsdelen Kronoparken i Karlstad.

Nischer sålde i ett icke-publikt erbjudande totalt 46 % av aktierna i projektbolaget Nischer Karlstad 1 AB som kommer att driva projektet i Kronoparken. Försäljningen resulterade i en vinst om ca 10 mkr.

I projektet Haninge Söderby ställdes detaljplanen ut på samråd och vi inväntar nu besked om projektets fortskridande.

Nischer Karlstad 1 AB blev inskriven som lagfaren ägare av tomträtten Trombonen 2 i Kronoparken. Tomträtten har värderats till 8 mkr.

Markanvisningsförslaget för utvecklingen av cirka 140 bostäder i Knivsta godkändes av kommunstyrelsen och ett markanvisningsavtal tecknades avseende del av fastigheten Gredelby 7:78 även kallad Murteglet AB.

En förändring inom ägarstrukturen gjordes då Rönnskärs Båk AB sålde hela sitt aktieinnehav i Nischer Properties AB. Försäljningen motsvarade 1 169 128 aktier till bolaget Sweagle AB med ett belopp om 2104 430 kronor. Detta motsvarar en aktiekurs om 1,80 SEK per aktie.

Via sitt dotterbolag Grand Living AB har Nischer Properties AB tecknat avtal med Örensköldsviks kommun om att utveckla bostäder i området Varvskajen längs Örensköldsviksfjärden. Totalt består projektet av ett flerbostadshus med en exploatering av ca 5 000 kvm bruttoarea.

Nischer startade försäljningen av de onoterade aktierna i projektbolaget Nischer Knivsta 1 AB vilket beräknas inbringa en vinst motsvarande ca 4,5 miljoner kronor.

I samarbete med mäklare har försäljningen av fastigheten i Karlstad inletts. Målet är att ha en sluttagare klar under våren 2018.

Årsstämman 2017 beslutade att minska aktiekapitalet från 19 836 437 kronor till 500 000 kronor. Minskning sker, utan indragning av aktier, för att öka det fria egna kapitalet och har registrerats hos Bolagsverket.

Beslut togs att skriva ned fordran på Rönnskärs BÅK om 14,7 Mkr i sin helhet. Nischer fortsätter arbeta vidare med att få fordran betald.

Rapporten finns tillgänglig på www.nischer.se

För ytterligare information:

Urban Larsson, VD
070 – 881 10 63
urban.larsson@nischer.se

Nischer Properties AB (publ) köper, säljer, utvecklar och förvaltar bostadsfastigheter i Sverige. Intäkter skapas genom fastigheternas värdeökning vid försäljning samt driftnetto vid förvaltning. Nischers aktie är noterad för handel på NGM Nordic MTF.