

DELÅRSRAPPORT NISCHER PROPERTIES AB (PUBL)
1 april – 30 juni 2022





Innehåll:

Highlights	3
VD har ordet.....	4
Projektportföljen	9

UTVECKLING AV RESULTAT OCH STÄLLNING UNDER PERIODEN 1 APRIL – 30 JUNI

Investeringar	11
Finansiering	11
Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer	11
Eventualförpliktelser	12
Transaktioner med närstående.....	12
Framtidsinriktad information	12
Moderbolaget.....	12
Väsentliga händelser.....	13

PERIODEN I SIFFROR: 1 APRIL – 30 JUNI

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen i sammandrag	15
Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag.....	16
Rapport över förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag.....	17
Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag.....	17
Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag.....	18
Balansräkning för moderbolaget i sammandrag.....	18

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Kommande rapporteringstillfällen	20
Styrelsens intygade	20
Granskning	20
Styrelse & ledning.....	21



KONCERNENS RESULTAT

1 APRIL – 30 JUNI 2022

1,16 (0) MSEK

Nettoomsättning

6,60 (-1,82) MSEK

Rörelseresultat

2,83 (-3,00) MSEK

Resultat efter skatt

0,08 (-0,14) SEK

Resultat per aktie

9,00 (12,75) SEK

Eget kapital/per aktie

> **1300**

bostäder i projektportföljen

CA **350**

bostäder i produktion

CA **300**

färdigställda bostäder
/sålda byggrätter

Väsentliga Händelser

UNDER perioden 1 april – 30 juni 2022

- Ny styrelse väljs in under Bolagsstämman som hölls den 24 maj.
- 20 juni erhåller Nischer Properties AB markanvisning om 7 700 BTA i centrala Kiruna.

Väsentliga Händelser

EFTER perioden 1 april – 30 juni 2022

- Nischer Properties AB erhåller markanvisning om 4200 BTA i centrala Hudiksvall.



DAVID ASPEHULT tfVD

David, har många års erfarenhet av att starta och bygga bolag inom olika branscher. Han grundade Nischer Properties 2015 och har 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.

VD HAR ORDET

Vi har sett en fortsatt orolig marknad under det andra kvartalet, framförallt på grund av tillgång till material, ökade materialpriser, räntor och inflation. Vi står väl rustade för dessa utmaningar. Vi bygger kostnadseffektivt och hållbart i trä i vår fabrik i Lettland och har bra tillgång till råvaror. Vi har dessutom ingen beläning utöver byggkreditiv i bolaget och under q1 genomfördes en nyemission som tillförde bolaget 107 msek.

Vi fortsätter arbetet med att bygga en stark bygrättsportfölj och har under kvartalet tilldelats två nya markanvisningar. En markanvisning i nya Kiruna centrum, där vi skall utveckla ca 7 700 BTA bostäder med fjällvärlden och centrum utanför dörren. Den andra markanvisningen är på Kattvinskajen i Hudiksvall, där planerar vi för ca 4 200 BTA bostäder i ett attraktivt centralt läge med havet utanför.

De två första husen i vårt projekt Tanken i Östersund färdigställs under kommande veckor och hyresgästerna flyttar in i första huset under slutet av augusti och andra huset under slutet av september. Hus tre och fyra färdigställs runt årsskiftet. När samtliga hus är inflyttade räknar vi med ytterligare ca 10 msek i hyresintäkter på årsbasis.

Produktionen i Övik fortsätter under hösten med markarbeten och vi startar produktionen i fabrik under september. Målet är att färdigställa etapp 1 under Q4 2023. Den första etappen beräknas tillföra ca 6 msek ytterligare i hyresintäkter på årsbasis.

I Luleå är bygglovets inskickat och vi räknar med att de färdigställs inom kort, projektering för mark och produktion pågår. I övriga projekt fortsätter vi med bygglovs och detaljplanearbete under hösten.

Vi ser framemot fortsatt stark tillväxt tillsammans!

**David Aspehult,
tfVD Nischer Properties AB (publ)**

OM NISCHER PROPERTIES

Nischer Properties är ett fastighetsutvecklingsbolag som med nytänkande konceptutveckling erbjuder marknaden fler och bättre bostäder. Fokus ligger på svenska stor- och universitetsstäder.

Väl genomtänkta lösningar baserade på människors faktiska behov banar väg för en smidig process, ett stabilt resultat och bostäder där människor trivs, umgås och utvecklas.



VÄGEN HIT



2014

Nischer AB får nya ägare som riktar om verksamheten mot Fastighetsutveckling.



2015

Nischer Properties AB noteras på Nordic Growth Market.



2016-2017

5 starka koncept växer fram och projektportföljen växer.



2018

Bolagets projektportfölj uppgår nu till över 1000 bostäder.



2019

Bolaget förvärvar Nyhem och utökar på så sätt både projekt- och produktportföljen.



2020

Nischer förvärvar 20% i Ostby Sia, en Lettisk modul tillverkare/husleverantör.

ORGANISATION

Organisationen bygger på nära partnerskap med engagerade entreprenörer och externa konsulter som brinner för att utveckla och förverkliga bolagets koncept. På så sätt har vi tillgång till drivna medarbetare med rätt expertis vid rätt tidpunkt, men behåller en smidig och flexibel organisation med låga fasta kostnader.

Bostäder som passar nästan alla

Vi människor är mer lika än vi tror. I alla fall har vi ungefär samma behov och önskemål på vår bostad som andra i samma skede i livet.

Som bostadsutvecklare kan både tid och pengar sparas på att utveckla koncept med dessa gemensamma behov i åtanke.

Vi slipper uppfinna hjulet på nytt var gång, kommuner får en beprövad och trygg process samtidigt som de individer som flyttar in i bostäderna får ett funktionellt och prisvärt boende.



5 KONCEPT FÖR LIVETS OLIKA FASER



START LIVING

Bostäder riktade mot unga som söker sitt första egna boende.



COMPETENCE LIVING

Ett koncept som riktar sig mot företag som därmed kan lösa boende till sina anställda.



FAMILY LIVING

Ett flexibelt boende som kan anpassas efter den föränderliga familjen.



GRAND LIVING

Ett kvalitetsboende för seniorer som uppmuntrar till fungerande flyttkedjor och minskad bostadsbrist.



CARE LIVING

Ett boende med hemmakänsla för äldre som inte längre kan bo kvar hemma.

Nu bygger vi snabbare, billigare och bättre.



m^{TREE} (tidigare Ostby) har producerat hus till den nordiska marknaden sedan 2006.



Nischer Properties är sedan 2020 delägare i den Lettiska Modultillverkaren/husleverantören **m^{TREE}**.

Att använda standardiserade moduler för såväl trapphus 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.

SPARAR TID & PENGAR

Standardiseringen möjliggör en förenklad och mycket kostnadseffektiv tillverkningsprocess på löpande band i fabrik, där skalfördelar snabbt kan hämtas hem i materialinköp, logistik och minskat spill.

Samtidigt som modultillverkningen pågår förbereds mark och grundläggning. Väl på byggarbetsplatsen kan modulerna ställas på plats och förankras på några timmar. Detta gör att produktionstiden minskar med mer än hälften jämfört med ett traditionellt bygge i betong.



DAG 1:



DAG 2:

Andra våningen på plats

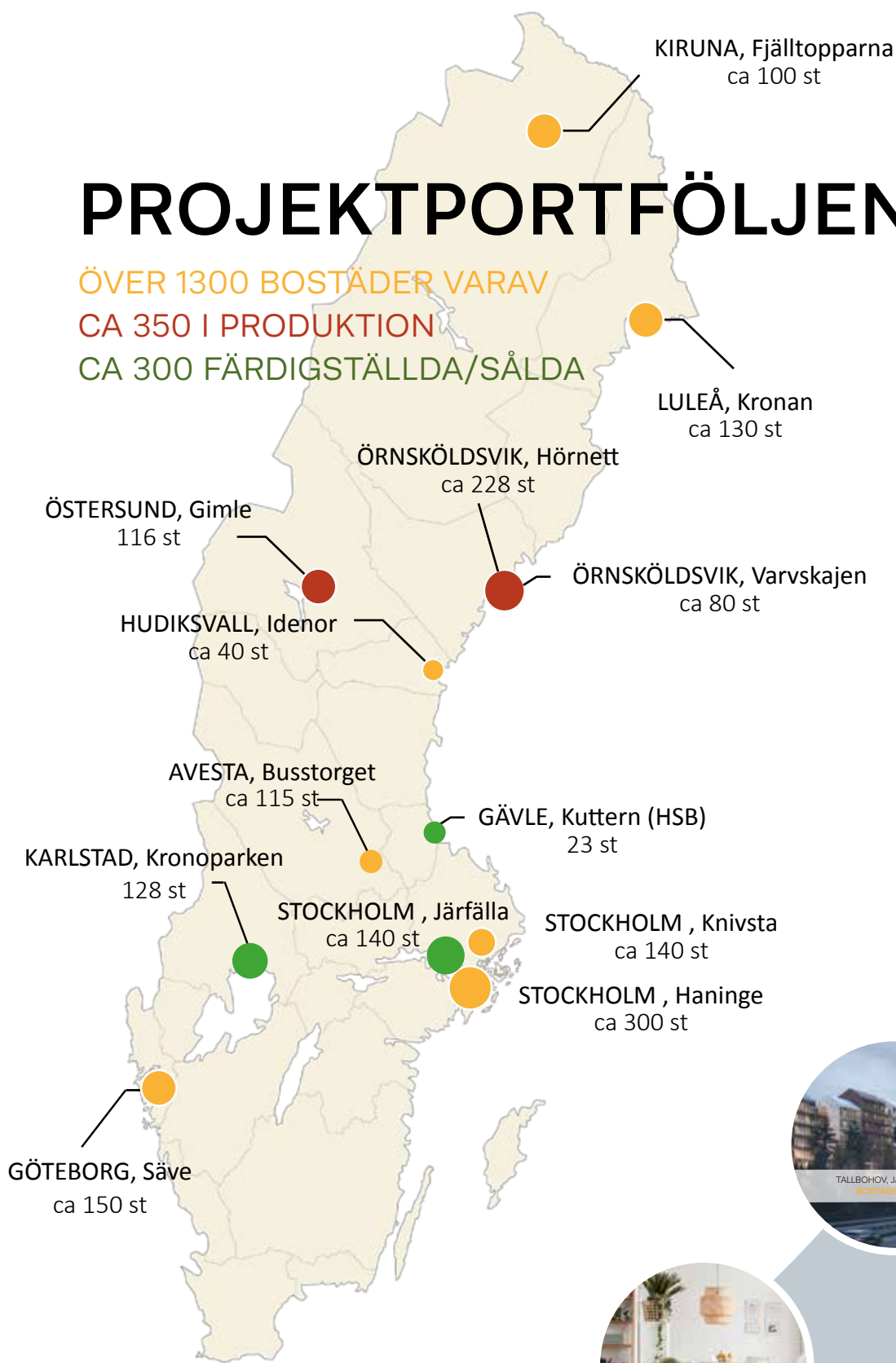


DAG 7:

Fjärde och sista våningen på plats

PROJEKTPORTFÖLJEN

ÖVER 1300 BOSTÄDER VARAV
CA 350 I PRODUKTION
CA 300 FÄRDIGSTÄLLDA/SÅLDA





UTVECKLING AV RESULTAT
OCH STÄLLNING
UNDER PERIODEN
1 APRIL – 30 JUNI 2022

UTVECKLING AV RESULTAT OCH STÄLLNING UNDER PERIODEN 1 APRIL – 30 JUNI 2022

INVESTERINGAR

Projektet Östersund är nu i full gång med att uppföra 116 hyreslägenheter med total BOA på 5 715 kvm med beräknad första inflyttning augusti 2022. Hela detta projekt ska som tidigare kommunicerats behållas i egen förvaltning.

FINANSIERING

Markförvärvet Tanken 1, Östersund samt Säve, Göteborg har skett med egna medel med medel från bygggrättsförsäljningen av Järfälla. Byggkreditiv är beviljat på både Östersunds projektet och det projekt i Örnköldsvik som avses startas upp under första kvartalet 2022.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Delårsrapporten innehåller framåtriktade uttalanden som kan påverkas av framtida händelser, risker och osäkerhetsfaktorer. Nischer Properties verkliga resultat kan på grund av många faktorer skilja sig väsentligt från de förväntade resultaten i dessa framåtriktade uttalanden.

Huvudsakliga risker relaterade till Bolaget och/eller branschen utgörs av:

Projektrisker

Projektutveckling av fastigheter medför ett antal risker vilka var och en kan medföra en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Sådana risker och faktorer inbegriper exempelvis tillstånd och myndigheters beslut, tillgång till finansiering, förmåga att producera vad marknaden efterfrågar, kalkylering och tekniska risker. Skulle någon av de ovan beskrivna riskerna realiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och

finansiella ställning.

Beroende av lagar, tillstånd och beslut

Bolagets verksamhet regleras och påverkas av ett stort antal olika lagar och regelverk såväl som olika processer och beslut relaterade till dessa regelverk, både på politisk och tjänstemannanivå.

Det finns en risk att bolaget i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett önskvärt sätt. Skulle någon av de ovan beskrivna riskerna realiseras skulle det ha en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Finansieringsrisk

Med finansiering genom externa skulder, obligationer etc. föreligger naturligtvis risk. Bland annat brott mot låne- eller obligationsvillkor som kan leda till att lånet eller obligationen förfaller till omedelbar betalning.

Det finns även en risk att Nischer Properties inte kommer att kunna erhålla nödvändig finansiering i tid på godtagbara villkor till framtida projekt.

Finansieringsrisker kan påverka Nischer Properties verksamhet, resultat, finansiella ställning och framtidsutsikter negativt.

Likviditetsrisk

Det finns en risk att inte ha tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för täckande av betalningsåtagande. Nischer Properties betalningsåtaganden består idag av investeringsutgifter och ränteutgifter samt löpande utgifter.



EVENTUALFÖRPLIKTELSER

I koncernens projektutvecklingsbolag finns det ansvarsförbindelser beträffande framtida händelser till köpare av bolagets utvecklingsprojekt, vilket är normalt för branschen.

Ansvaret består i att kompensation utgår för det fall att avtalat driftnetto inte kan uppnås. Det finns ansvar beträffande färdigställande av projekt som innebär att kompensation skall utgå i det fall köparen skulle lida skada med anledning av förseningar i projektet. Ansvaret är begränsat i tid och under vissa sedvanliga ansvarsundantag samt varierar för vart och ett av bolagets projekt. Projektet i Knivsta innefattar bygglovsrisk vilket innebär att Nischer är bundna till återköp av sålda aktier till anskaffningsvärde om projektet ej genomförs.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Ersättning har utgått till Investment Weps AB om 72 Tkr för affärsutveckling.

FRAMTIDSINRIKTAD INFORMATION

Nischer Properties fortsätter fokusera på fastighetsutveckling av bostäder i orter med tydlig tillväxt samt i stor- och universitetsstäder. Fokus kommer framöver att ligga på produktion av planerade projekt.

Nischer växer sig allt starkare och för att på ett tydligare sätt åskådliggöra de värden och tillgångar som byggts upp i bolaget har styrelsen beslutat att vi går från K3 till IFRS (International Financial Reporting Standards) som redovisningsstandard. Det innebär att vi från 1 januari 2021 rapporterar de värden som finns i bolaget på samma sätt som en majoritet av övriga bostadsutvecklare i branschen gör. För Nischer innebär det till exempel att vi för upp projektet i Östersund om 116 lägenheter och Örnsköldsvik 228 lägenheter till marknadsvärde i vår balansräkning.

MODERBOLAGET

Verksamheten i moderbolaget Nischer Properties AB har koncernövergripande funktioner samt förvaltar dotterföretagen.

Moderbolagets nettoomsättning uppgick under perioden januari till juni 2022 till 6,1 MSEK. Periodens intäkter förra året bestod av koncernintern fakturering.

Antalet anställda i moderbolaget uppgick vid periodens slut till 5 personer (5 personer för samma period 2021).

Resultatet före skatt under perioden januari till juni 2022 uppgick till -16,56 MSEK.

Avseende Risker och osäkerhetsfaktorer samt transaktioner med närstående för moderbolaget så gäller samma som för koncernen med tillägg för transaktioner med dotterbolag.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSPERIODEN

- Ny styrelse väljs in under Bolagsstämman som hölls den 24 maj.
- 20 juni erhåller Nischer Properties AB markanvisning om 7 700 BTA i centrala Kiruna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSPERIODEN

- Nischer Properties AB erhåller markanvisning om 4200 BTA i centrala Hudiksvall.





PERIODEN I

SIFFROR

1 april – 30 juni 2022



Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen i sammandrag

TSEK	april – juni 2022	april – juni 2021	jan – juni 2022	jan – juni 2021	jan – dec 2021
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	1 164	-	1 416	5 143	8 430
Produktions- och driftkostnader	-847	-1 605	-847	-7 690	-11 957
Bruttoresultat	317	-1 605	569	-2 547	-3 527
Övriga rörelseintäkter	29	-23	52	-	3
Övriga rörelsekostnader	-86	-50	-7 377	-61	-341
Central administration	-3 529	-688	-6 770	-3 292	-5 637
Andel i intresseföretagets resultat	67	352	63	356	797
Rörelseresultat före värdeförändring	-3 202	-2 014	-13 463	-5 544	-8 705
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserat	9 801	198	28 612	180 760	124 133
Rörelseresultat	6 599	-1 816	15 149	175 216	115 428
Finansnetto	-1 750	-1 150	-3 519	-955	-5 474
Resultat före skatt	4 849	-2 966	11 630	174 261	109 954
Skatt	-2 019	-40	-5 880	-37 236	-25 386
Periodens resultat	2 830	-3 006	5 750	137 025	84 568
Periodens övrigt totalresultat	2 830	-3 006	5 750	137 025	84 568
Periodens totalresultat	2 830	-3 006	5 750	137 025	84 568
Periodens resultat/totalresultat hänförligt till:					
– Moderbolagets ägare	2 830	-2 843	5 751	137 188	84 394
– Innehav utan bestämmande inflytande	-	-163	-1	-163	174
Resultat per aktie					
före utspädning (kr)	0,08	-0,14	0,17	6,85	4,21
efter utspädning (kr)	0,08	-0,14	0,17	6,85	4,21
Antalet utestående aktier vid rapportperiodens utgång	33 436 602	20 036 602	33 436 602	20 036 602	20 036 602

Rapport över finansiell ställning för **koncernen** i sammandrag

TSEK	30-juni-22	30-juni-21	31-dec-21
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	405 051	318 722	314 922
Nyttjanderättstillgångar	2 321	994	2 554
Finansiella anläggningstillgångar	2 480	5 775	2 393
Uppskjuten skattefordran	83	2	185
Summa anläggningstillgångar	409 935	325 493	320 054
Övriga fordringar	3 889	19 017	4 676
Kassa och bank/Likvida medel	81 904	16 901	8 349
Summa omsättningstillgångar	85 793	35 918	13 025
SUMMA TILLGÅNGAR	495 728	361 411	333 079
Eget Kapital			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	299 572	255 895	186 603
Innehav utan bestämmande inflytande	1 343	-449	1 280
SUMMA EGET KAPITAL	300 915	255 446	187 883
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	134 088	35 998	76 197
Leasingskuld	621	392	663
Övriga långfristiga skulder	-	-	-
Uppskjuten skatteskuld	48 735	54 506	42 840
Summa långfristiga skulder	183 444	90 896	119 700
Kortfristiga räntebärande skulder			
Leasingskuld	2 039	565	2 212
Övriga skulder	9 330	14 385	23 110
Skatteskulder	-	119	174
Avsättningar	-	-	-
Summa kortfristiga skulder	11 369	15 069	25 496
Summa skulder	194 813	105 965	145 196
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	495 728	361 411	333 079

Rapport över förändringar i **koncernens** eget kapital i sammandrag

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare

BELOPP i KSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa	Innehav utan Bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	550	29 909	65 485	95 944	2 162	98 106
Årets resultat och tillika totalresultat	-	-	137 188	137 188	-163	137 025
Transaktioner med aktieägare	-	-	-	-	-	-
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	22 763	22 763	-2 448	20 315
Utgående eget kapital 2021-06-30	550	29 909	225 436	255 895	-449	255 446

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare

BELOPP i KSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa	Innehav utan Bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	550	29 909	156 144	186 603	1 280	187 883
Årets resultat och tillika totalresultat	-	-	2 830	2 830	-	2 830
Transaktioner med aktieägare	-	-	-	-	-	-
Nyemission	368	106 832	-	107 200	-	107 200
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	2 939	2 939	63	3 002
Utgående eget kapital 2022-06-30	918	136 741	161 913	299 572	1 343	300 915

Kassaflödesanalys för **koncernen** i sammandrag

TSEK	2022	2021	2021
	1 jan-30 juni	1 jan-30 juni	1 jan-31 dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-20 432	-12 009	-29 988
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-70 904	27 851	-40 564
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	164 891	-	77 842
Periodens kassaflöde	73 555	15 842	7 290
Likvida medel vid periodens början	8 349	1 059	1 059
Likvida medel vid periodens slut	81 904	16 901	8 349

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

TSEK	2022	2021	2021
	1 jan – 30 juni	1 jan – 30 juni	1 jan–31 dec
Nettoomsättning	6 127	–	3 508
Övriga rörelseintäkter	52	45	2 669
Bruttoresultat	6 179	45	6 177
Administrationskostnader	–9 742	–7 966	–17 881
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	–13 000		
Övriga rörelsekostnader			
Rörelseresultat	–16 563	–7 921	–11 704
Resultat från finansiella poster	–1	7 470	8 136
Resultat efter finansiella poster	–16 564	–451	–3 568
Bokslutsdispositioner	–	–	–
Resultat före skatt	–16 564	–451	–3 568
Skatt	–	–	–
PERIODENS RESULTAT	–16 564	–451	–3 568

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

TSEK	30-juni 2022	30-juni 2021	31-dec 2021
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	15 169	10 322	12 779
Finansiella anläggningstillgångar	17 407	17 646	17 363
Summa anläggningstillgångar	32 576	27 968	30 142
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	92 848	48 554	66 134
Kassa och bank	79 446	2 576	827
Summa omsättningstillgångar	172 294	51 130	66 961
SUMMA TILLGÅNGAR	204 870	79 098	97 103
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>	12 117	11 749	11 749
<i>Fritt eget kapital</i>	83 236	–3 913	–7 031
SUMMA EGET KAPITAL	95 353	7 836	4 718
Kortfristiga skulder	109 517	71 262	92 385
Summa kortfristiga skulder	109 517	71 262	92 385
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	204 870	79 098	97 103



ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

KOMMANDE RAPPORT TILLFÄLLEN

Delårsrapport för perioden jul – sept 2022
30 november 2022

Bokslutskommuniké för perioden jan – dec 2022
28 februari 2023

STYRELSENS INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat.

För en beskrivning över de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför, så hänvisar vi till upplysningar i Årsredovisningen 2021.

GRANSKNING

Delårsrapporten för perioden april – juni 2022 har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

Styrelse & Ledning

Nischer Properties AB · org nr: 556513-5869 · Stockholm 2022-08-30



Erik Borgblad
Styrelseordförande



David Aspehult
Styrelseledamot & VD

Tomas Georgiadis
Styrelseledamot



Samuel Beckstrand
Styrelseledamot

Erik Berfenhag
Styrelseledamot



UPPLANDSGATAN 14
111 23 STOCKHOLM
WWW.NISCHER.SE