

DELÅRSRAPPORT NISCHER PROPERTIES AB (PUBL)
1 juli – 30 sept 2022



Innehåll:

Highlights	3
VD har ordet.....	4

UTVECKLING AV RESULTAT OCH STÄLLNING UNDER PERIODEN 1 JULI – 30 SEPTEMBER

Investeringar	6
Finansiering	6
Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer	6
Eventualförpliktelser	6
Transaktioner med närstående.....	6
Framtidsinriktad information	7
Moderbolaget.....	7
Väsentliga händelser.....	7

PERIODEN I SIFFROR: 1 JULI – 30 SEPTEMBER

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen i sammandrag	9
Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag.....	10
Rapport över förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag.....	11
Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag.....	11
Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag.....	12
Balansräkning för moderbolaget i sammandrag.....	12

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Kommande rapporteringstillfällen	14
Styrelsens intygade	14
Granskning	14
Styrelse & ledning.....	15



KONCERNENS RESULTAT

1 JULI – 30 SEPTEMBER 2022

3,88 (0) MSEK

Nettoomsättning

-18,78 (0,37) MSEK

Rörelseresultat

-18,67 (-0,68) MSEK

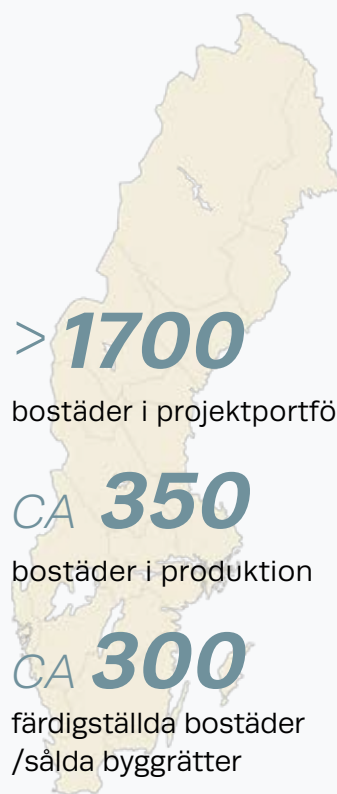
Resultat efter skatt

-0,56 (-0,03) SEK

Resultat per aktie

8,45 (12,18) SEK

Eget kapital/per aktie



Väsentliga Händelser

UNDER perioden 1 juli – 30 september 2022

- Vecka 36 färdigställdes det första huset i projekt Gimle i Östersund. Projektet genererar nu hyresintäkter vilket är ett centralt steg i Nischers vision att förvalta egen producerade hyresfastigheter.
- 17 Augusti lämnar Petter Ström bolaget efter cirka två år som CFO, styrelsen utser samtidigt Ludvig Fredriksson till ny CFO.
- 23 september tar Samuel Beckstrand över som VD efter David Aspehult som varit tillförordnad VD sedan februari 2022.

Väsentliga Händelser

EFTER perioden 1 juli – 30 september 2022

- Vecka 44 färdigställs det andra huset i projekt Gimle i Östersund.
- 23 november har byggnadsnämnden i Göteborg beslutat att avbryta pågående detaljplanarbete i Säve, vilket berör Nischers pågående projekt i området.
Nischer har utrett ett alternativ med enskild VA-lösning för de fastigheter som omfattas av Nischers-projekt och avser verka för att byggnadsnämnden genom nytt beslut återupptar detaljplanarbetet.
- 25 november ingår koncernen avtal om förvärv av 13 förvaltningsfastigheter i Härnösand till ett underliggande fastighetsvärde om 55 MSEK. Köpeskillingen betalas bland annat genom nyemitterade aktier i Nischer. Vid tillträdet kommer beståndet generera cirka 5,4 MSEK i hyresintäkter till koncernen.



SAMUEL BECKSTRAND, VD

Samuel har ca. 12 års erfarenhet i fastighetsbranschen bland annat som styrelseledamot i och verkställande direktör för Beckstrand Holding AB och JSR fastigheter AB.

VD HAR ORDET

Årets tredje kvartal har inneburit fortsatt stigande inflation och styrränta, samtidigt som vi befinner oss i en osäker omvärld där kriget i Ukraina fortlöper. De råder en allmän konsensus om att vi är på väg mot en sämre konjunktur.

Marknaden bland fastighetsbolagen präglas av en delvis oviss framtid, primärt avseende ökade drift- och finansieringskostnader. Styrräntans fortsatta uppgång kommer sannolikt att inverka på avkastningskraven och tillika fastigheternas värderingar framåt. Flera av de noterade fastighetsbolagen har satt sina aktiekurser sjunka drastiskt, delvis som en konsekvens av ovan.

Vi följer givetvis utvecklingen mycket nogsamt och kan konstatera att takten på nyproduktion av bostäder kommer att minska utifrån de rådande förutsättningarna. Även om transaktionsvolymen bromsat in och få avslut kommer till signering, så är det tydligt att efterfrågan på både byggrätter och hyresbostäder är svagare nu än för ett år sedan.

Koncernens fastighetsvärderingar

Till följd av marknadens förändringar har Nischer reviderat de redovisade övervärdena hänförliga till byggrättsportföljen, vilka minskat med 6,2 % i jämförelse med det andra kvartalet. Koncernens totala värdering av byggrättsportföljen och förvaltningsfastigheterna har däremot ökat till följd av projektens framdrift och pågående produktion under kvartalet, primärt i Östersund.

Nischer properties fortsätter framåt

Koncernens första projekt inom ramen för den nya visionen, att förvalta egen producerade hyresfastigheter har börjat färdigställas. Under september respektive november genomfördes inflyttningen av hus ett respektive hus två i

Östersund, vilket vi såklart är väldigt stolta över. Som en konsekvens har fastigheterna börjat generera hyresintäkter till koncernen. Kvarvarande produktion fortgår enligt plan, med färdigställande av hus tre och fyra succesivt till och med mars 2023.

Sammantaget, givet de osäkra tiderna är bedömningen att pågående projekt såväl som projekt i närtid bedöms ha goda förutsättningar att utvecklas lönsamt. En central förutsättning är den inbyggda flexibiliteten i de kommunala kontrakten för markförvärv där byggstarter delvis kan anpassas i tid och så även genomförandet. Förändringar i marknaden liksom planering av likviditet och resurser kan göras på ett mer effektivt sätt.

Den 25 november ingick Nischer ett förvärv om 13 hyresfastigheter i Härnösand. Total uthyrningsbar area uppgår till knappt 5 000 kvm och fastigheterna komma bidra med knappt 5,4 MSEK i hyresintäkter till koncernen. Tillsammans med våra förvaltningsfastigheter i Luleå och färdigställandet i Östersund så skapar vi fortlöpande hyresintäkter till koncernen. Förvärvet belyser särskilt inriktningen framåt; en väl samlad portfölj under effektiv förvaltning med ytterligare potential av driftnettot. Strukturen bakom affären, där delar av köpeskillingen betalas genom nyemitterade aktier ser vi som ett positivt komplement till att använda kassan.

Med stor sannolikhet kommer 2023 innebära fortsatt intressanta förvärvsmöjligheter av såväl projekt som befintliga förvaltningsfastigheter. Trots den rådande marknaden liksom oroligheterna i vår omvärld ser vi alltså positivt på Nischers möjlighet att fortsätta utvecklas lönsamt i enlighet med vår vision.

**Samuel Beckstrand,
VD Nischer Properties AB (publ)**



UTVECKLING AV RESULTAT
OCH STÄLLNING
UNDER PERIODEN
1 JULI – 30 SEPT 2022



UTVECKLING AV RESULTAT OCH STÄLLNING UNDER PERIODEN 1 JULI – 30 SEPTEMBER 2022

INVESTERINGAR

Projektet i Östersund fortgår enligt plan. Hus ett flyttades in vecka 36 och hus två vecka 44. Färdigställandet fortlöper enligt plan med successiv inflyttning av hus tre och hus fyra fram till mars 2023. Totalt uppförs 114 lägenheter över en boarea om 5 715 kvm.

FINANSIERING

Utestående finansiering under kvartalet uppgår till 140 MSEK och är hänförligt till projektet i Östersund genom byggnadskreditiv. Finansieringen delas mellan Serafim (105 MSEK) och Kameo (36 MSEK).

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

Det finns 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

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

Inga transaktioner med närstående under perioden.

FRAMTIDSINRIKTAD INFORMATION

Nischer Properties har kompletterat tidigare fokus på fastighetsutveckling av bostäder till att även innefatta förvärv av förvaltningsfastigheter med stabila kassaflöden. Fokus framåt innefattar produktion av vid var tid planerade projekt i kombination med aktiv affärsgenerering av befintliga förvaltningsfastigheter.

MODERBOLAGET

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

Moderbolagets nettoomsättning uppgick under perioden januari till september 2022 till 8,65 MSEK. Periodens intäkter förra året bestod av koncernintern fakturering.

Antalet anställda i moderbolaget uppgick vid periodens slut till 6 personer (5 personer för samma period 2021).

Resultatet före skatt under perioden januari till september 2022 uppgick till -18,88 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

- Vecka 36 färdigställdes det första huset i projekt Gimle i Östersund. Projektet genererar nu hyresintäkter vilket är ett centralt steg i Nischers vision att förvalta egen producerade hyresfastigheter.
- 17 Augusti lämnar Petter Ström bolaget efter cirka två år som CFO, styrelsen utser samtidigt Ludvig Fredriksson till ny CFO.
- 23 september tar Samuel Beckstrand över som VD efter David Aspehult som varit tillförordnad VD sedan februari 2022.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSPERIODEN

- Vecka 44 färdigställs det andra huset i projekt Gimle i Östersund.
- 23 november har byggnadsnämnden i Göteborg beslutat att avbryta pågående detaljplanearbete i Säve, vilket berör Nischers pågående projekt i området.
Nischer har utrett ett alternativ med enskild VA-lösning för de fastigheter som omfattas av Nischers-projekt och avser verka för att byggnadsnämnden genom nytt beslut återupptar detaljplanearbetet.
- 25 november ingår koncernen avtal om förvärv av 13 förvaltningsfastigheter i Härnösand till ett underliggande fastighetsvärde om 55 MSEK. Köpeskillingen betalas bland annat genom nyemitterade aktier i Nischer. Vid tillträdet kommer beståndet generera cirka 5,4 MSEK i hyresintäkter till koncernen.



PERIODEN I SIFFROR

1 juli – 30 september 2022

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen i sammandrag

TSEK	juli – sept 2022	juli – sept 2021	jan – sept 2022	jan – sept 2021	jan – dec 2021
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	3 883	-	5 299	-	8 430
Produktions- och driftkostnader	-248	-2 215	-1 095	-9 905	-11 957
Bruttoresultat	3 635	-2 215	4 204	-9 905	-3 527
Övriga rörelseintäkter	36	2 962	88	8 105	3
Övriga rörelsekostnader	-197	-110	-7 574	-171	-341
Central administration	-6 796	-1 337	-13 566	-4 629	-5 637
Andel i intresseföretagets resultat	-	879	63	560	797
Rörelseresultat före värdeförändring	-3 322	179	-16 785	-6 040	-8 705
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserat	-15 460	187	13 152	180 947	124 133
Rörelseresultat	-18 782	366	-3 633	174 907	115 428
Finansnetto	-3 075	-1 150	-6 595	-2 142	-5 474
Resultat före skatt	-21 858	-784	-10 228	172 765	109 954
Skatt	3 185	101	-2 695	-37 135	-25 386
Periodens resultat	- 18 673	-683	-12 923	135 630	84 568
Periodens övrigt totalresultat	- 18 673	-683	-12 923	135 630	84 568
Periodens totalresultat	- 18 673	-683	-12 923	135 630	84 568
Periodens resultat/totalresultat hänförligt till:					
– Moderbolagets ägare	- 18 673	-520	-12 922	135 793	84 394
– Innehav utan bestämmande inflytande	-	-163	-1	-163	174
Resultat per aktie					
före utspädning (kr)	-0,56	-0,03	-0,39	6,78	4,21
efter utspädning (kr)	-0,56	-0,03	-0,39	6,78	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-sept -22	30-sept -21	31 -dec-21
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	420 471	342 799	314 922
Nyttjanderättstillgångar	3 240	2 681	2 554
Finansiella anläggningstillgångar	2 480	4 788	2 393
Uppskjuten skattefordran	-	140	185
Summa anläggningstillgångar	426 191	350 408	320 054
Övriga fordringar	7 646	7 717	4 676
Kassa och bank/Likvida medel	57 253	15 243	8 349
Summa omsättningstillgångar	64 899	22 960	13 025
SUMMA TILLGÅNGAR	491 090	373 368	333 079
Eget Kapital			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	282 592	244 860	186 603
Innehav utan bestämmande inflytande	-33	-919	1 280
SUMMA EGET KAPITAL	282 559	243 941	187 883
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	140 042	58 663	76 197
Leasingskuld	945	687	663
Övriga långfristiga skulder	-	-	-
Uppskjuten skatteskuld	45 550	54 544	42 840
Summa långfristiga skulder	186 537	113 894	119 700
Kortfristiga räntebärande skulder			
Leasingskuld	2 234	2 295	2 212
Övriga skulder	19 760	13 112	23 110
Skatteskulder	-	126	174
Avsättningar	-	-	-
Summa kortfristiga skulder	21 994	15 533	25 496
Summa skulder	208 531	129 427	145 196
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	491 090	373 368	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	134	96 078
Årets resultat och tillika totalresultat	-	-	135 793	135 793	-163	135 630
Transaktioner med aktieägare	-	-	-	-	-	-
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	13 123	13 123	-890	12 233
Utgående eget kapital 2021-09-30	550	29 909	214 401	244 860	-919	243 941

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	-	-	-12 922	-12 922	-1	-12 923
Transaktioner med aktieägare	-	-	-	-	-	-
Nyemission	368	106 832	-	107 200	-	107 200
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	1 711	1 711	-1 312	399
Utgående eget kapital 2022-09-30	918	136 741	144 933	282 592	-33	282 559

Kassaflödesanalys för **koncernen** i sammandrag

TSEK	2022	2021	2021
	1 jan-30sept	1 jan-30 sept	1 jan-31 dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-23 155	-23 915	-29 988
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-97 645	-20 564	-40 564
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	169 704	58 663	77 842
Periodens kassaflöde	48 904	14 184	7 290
Likvida medel vid periodens början	8 349	1 059	1 059
Likvida medel vid periodens slut	57 253	15 243	8 349

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

TSEK	2022	2021	2021
	1 jan - 30 sept	1 jan - 30 sept	1 jan-31 dec
Nettoomsättning	8 648	-	3 508
Övriga rörelseintäkter	88	347	2 669
Bruttoresultat	8 736	347	6 177
Administrationskostnader	-14 619	-11 381	-17 881
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-13 000	-	-
Övriga rörelsekostnader	-	-	-
Rörelseresultat	-18 883	-11 034	-11 704
Resultat från finansiella poster	-1	7 470	8 136
Resultat efter finansiella poster	-18 884	-3 564	-3 568
Bokslutsdispositioner	-	-	-
Resultat före skatt	-18 884	-3 564	-3 568
Skatt	-	-	-
PERIODENS RESULTAT	-18 884	-3 564	-3 568

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

TSEK	30-sept 2022	30-sept 2021	31-dec 2021
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	16 362	10 322	12 779
Finansiella anläggningstillgångar	17 907	17 646	17 363
Summa anläggningstillgångar	34 269	27 968	30 142
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	111 505	48 554	66 134
Kassa och bank	55 625	2 576	827
Summa omsättningstillgångar	167 130	51 130	66 961
SUMMA TILLGÅNGAR	201 399	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>	80 917	-3 913	-7 031
SUMMA EGET KAPITAL	93 034	7 836	4 718
Kortfristiga skulder	108 365	71 262	92 385
Summa kortfristiga skulder	108 365	71 262	92 385
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	201 399	79 098	97 103



ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

KOMMANDE RAPPORT TILFÄLLEN

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

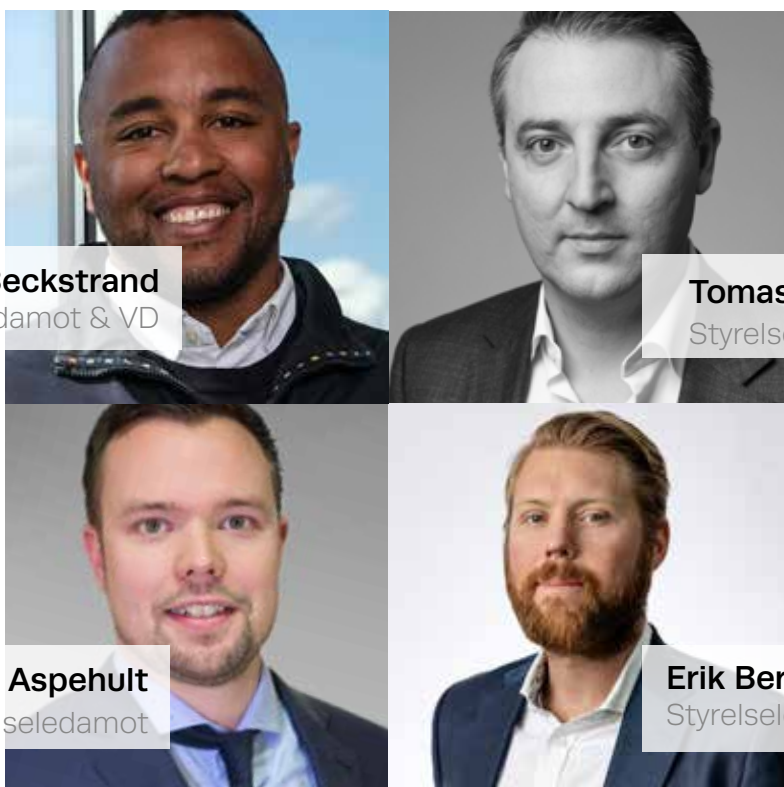
Delårsrapporten för perioden juli – september 2022 har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

Styrelse & Ledning

Nischer Properties AB · org nr: 556513-5869 · Stockholm 2022-11-30



Erik Borgblad
Styrelseordförande



Samuel Beckstrand
Styrelseledamot & VD

Tomas Georgiadis
Styrelseledamot

David Aspehult
Styrelseledamot

Erik Berfenhag
Styrelseledamot



UPPLANDSGATAN 14
111 23 STOCKHOLM
WWW.NISCHER.SE