

Nischer Properties AB (publ): Bokslutskommuniké 2020

Nischer Properties redovisar idag sitt konsoliderade resultat för helåret 2020.

KONCERNEN

	2020	2019	2018
	1 jan-31 dec	1 jan - 31 dec	1 jan - 31 dec
Nettoomsättning, TSEK	3 780	16 731	681
Bruttoresultat, TSEK	-	-	-
Rörelseresultat före avskrivningar (EBITDA), TSEK	-18 262	-8 927	-12 193
Resultat före skatt, TSEK	-10 626	-9 568	-12 193
Resultat per aktie, SEK	-0,53	-0,59	-0,67
Eget kapital per aktie, SEK	1,20	1,12	0,36
Soliditet, %	70,97%	18,67%	12,41%

Väsentliga händelser under året

- Nischer Properties färdigställde och avyttrade 128 studentlägenheter i Karlstad under januari månad till Ledstången. Försäljningen resulterade i en vinst om drygt 20 miljoner, varav drygt hälften tillfaller Nischer.
- Nischer beslutar om en riktad nyemission till Provobis Invest omfattande 1 821 509 aktier till en teckningskurs om 2,39 kronor per aktie. Detta tillför bolaget en emissionslikvid om cirka 4 353 407 kronor före transaktionskostnader.
- Årsstämman i Nischer Properties AB genomfördes den 26 maj 2020 i Nischers lokaler på Centralplan 15, Stockholm.
- Robert Vangstad tillträder som VD den 1 juni.
- Nischer Properties AB har i ett icke-publikt erbjudande sålt ca 32,5% av aktierna till privata investerare i projektbolaget Nischer Tanken 1 AB (Östersund), försäljningen har genererat ca 6,5 Msek.
- Nischer förvävar den 24 juli 20% av den Lettiska modulillverkaren Conpro SIA.
- Luleå blir en ny ort på kartan för Nischer den 21 oktober då bolaget tilldelas en markanvisning om cirka 130 hyresrätter och bostadsrätter i den nya stadsdelen Kronan.
- Den 5 november erhåller Nischer ett positivt planbesked för projektet i Säve, vilket innebär att arbetet med detaljplanen kan påbörjas under våren 2021 för ca 150 byggrätter.
- De 23 hyresrätterna som utvecklats åt HSB Södra Norrland överlämnas efter godkänd slutbesiktning och slutbesked från kommunen den 30 november. Inflyttning sker 1 december.
- Nischer erhåller laga kraft vunnet bygglov för de 228 hyresrätterna i Hörnett, Örnsköldsvik den 15 december.
- Nischer erhåller laga kraft vunnet bygglov för de 128 hyresrätterna i Tanken, Östersund den 15 december.
- Året avslutas med att bolaget ingår ett villkorat avtal om försäljning av 153 byggrätter i Järfälla, Tallbohov för 69 miljoner den 31 december.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

- Den 1 januari övergår Nischer Properties att redovisa enligt IFRS.

- Den 29 januari är samtliga villkor uppfyllda för försäljningen av de 153 byggrätterna i Järfälla. Det innebär att bolaget fullföljer försäljningen för 69 miljoner efter en mindre justering av bygglovets innan det blev beviljat.
- Den 28 februari börjar nyanställd projektledare baserad i Örnsköldsvik ansvarig för Nischers projekt i Norra Sverige.
- Marken för Östersunds projektet har förvärvats och full betalning har erlagts till säljaren, Östersunds kommun. Förvärvet har skett med egna medel. Östersunds blir första projektet där fastigheten efter byggnation kommer att behållas och förvaltas i egen regi.

VD-kommentar

För Nischer Properties präglades året av tre stora händelser. Dels har vi en pågående pandemin som påverkade oss och våra anställda privat och i vår verksamhet. Även om vi och vår bransch generellt kom lindrigt undan. Men framförallt var 2020 året då Nischer avslutade två fina referensprojekt samtidigt som vi drivit fram två stora projekt till produktionsstart samt fortsatt att bygga vår portfölj med byggrätter. Den tredje stora händelsen för Nischer är att vi fortsatt att stärka upp vår ägarsida med en riktad nyemission till Provobis Invest under våren som numera äger drygt 17% av aktierna i bolaget. Därmed står vi starka med en solid plattform för tillväxt och projektgenomförande under 2021.

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till -10,6 Mkr (-9,5). Vi har under året sålt aktier i projektbolaget Östersund Tanken 1 AB. Soliditeten uppgick till 71 % vilket är en kraftig ökning jämfört med 18,7 % per 31 december 2019.

Året började starkt

I januari fick vi slutbesked för vårt projekt i Karlstad där vi planerat och byggt 128 studentlägenheter enligt vårt koncept Start Living. Projektet sålde vi i samband med slutbeskedet för sista fastigheten till Ledstången AB och deras organisation Living at Campus. Projektet genererade en vinst om ca 20 Mkr varav hälften är Nischers andel och är ett bra exempel på vilka värden vi har förmågan att producera inom ramen för vår verksamhet.

Entreprenadverksamheten och förvärv av 20% i Conpro SIA

Det andra referensprojektet som avslutades under året var de 23 ungdomslägenheter som vi producerade åt HSB i Gävle. Projektet drabbades av en viss försening som effekt av Covid-19 och inflyttning skedde 1 december. Detta var ett första projekt inom affärsområdet Entreprenad då vi bygger med vår fabrik och metodik åt andra. Det återstår mindre kompletteringar av fasaden under våren 2021. Vi är under uppbyggnad av verksamheten Entreprenad och har i och med förvärvet av 20% i fabriken Conpro Sia ytterligare förstärkt vår position och möjligheter att bygga effektivt åt andra i framtiden.

Projektutveckling och framtagande av 3 bygglov

Vårt affärsområde Projektutveckling har haft ett framgångsrikt år med framtagande av 3 stycken bygglov om totalt 497 bostäder, ett för 120 hyresrätter i Östersund, 228 hyresrätter i Örnsköldsvik samt 149 bostadsrätter i Järfälla (beviljat januari 2021). De 149 bostadsrätterna såldes i bolag den 31 december 2020 till William Nays AB för 69 miljoner efter justering av bygglovets. Främsta anledningen till försäljningen är att Nischer vill fokusera verksamheten på att utveckla hyresrätter i egen förvaltning samt att stärka upp kassan och det egna kapitalet inför 2021. Hela vinsten från denna affär kommer att redovisas under 2021.

Övergång till IFRS

Nischer växer sig allt starkare och för att på ett korrekt 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. Det innebär bland annat att vi tar upp byggrätter där vi har en markanvisning till 15% av marknadsvärdet på byggrätten samt att de projekt som vi avser behålla själva i förvaltning tas upp till 100% av marknadsvärdet. För Nischer innebär det till exempel att vi tar upp projektet i Östersund om 120 lägenheter samt projektet i Örnsköldsvik om 228 lägenheter till marknadsvärde i vår balansräkning. Enbart dessa två projekt skulle vid en värdering av bedömt marknadsvärde teoretiskt öka tillgångssidan i balansräkningen med minst 400 Mkr.

Detaljplanerna går framåt

Vid sidan av byggloven driver vi ett flertal detaljplaner. I Idenor, Hudiksvall var detaljplanen om 27 äganderätter (småhus) ute på granskning under hösten och är uppe för antagande under våren 2021. I Knivsta pågår

utredningar som beräknas vara klara under våren 2021 och sedan ska detaljplanen upp till antagande. I Örnsköldsvik pågår arbetet med utredningar för att bygga bostadsrätter (Grand Living) mycket vackert i centrum vattennära på varvskajen. Då det är många faktorer som kräver noggranna analyser, kajen, spårtrafik nära och slutning bakom fastigheterna så kommer detaljplanen att ta mellan 1 -2 år att färdigställa. I Haninge, Folkparken har kommunen påbörjat arbetet med detaljplanen och återkommer med en ungefärlig tidplan under året. Avslutningsvis så fick vi ett väldigt positivt besked från Göteborgs Stad då detaljplanen för Säve och de cirka 150 byggrätterna kommer att starta under våren 2021.

Byggrättsportföljen i fokus

Byggrätter och vår byggrättsportfölj är ett av de viktigaste verktygen för oss att bygga värde på lång sikt. Det är både det som genererar intäkter till vår löpande verksamhet genom aktieförsäljningar i projektbolagen, genererar projektvinster vid färdigställande samt ligger till grund för att bygga upp vårt eget fastighetsbestånd av hyresrätter och lokaler i bostadshus. Vår strategi för att bygga vår byggrättsportfölj bygger på att vi har tydligt paketerade koncept som vi riktar mot prioriterade kommuner. Vi prioriterar kommuner/orter med tydlig lokal/regional tillväxt där markpriset per BTA inte är för högt. Därmed undviker vi att låsa väldigt mycket eget kapital i markförvärv och genom förvärvet av 20% i modulverkaren Conpro SIA (tidigare OSTBY) kan vi kan vi kvalitetssäkra och kostnadseffektivisera produktionen redan i tidigt skede.

Luleå blir en ny ort på kartan för Nischer då vi tilldelades en markanvisning i den nya stadsdelen Kronan. Projektet innebär ett tillskott om cirka 130 hyresrätter och bostadsrätter. Under 2021 kommer vi att ta fram bygglov för projektet.

Vår strategi ligger fast.

Nischer Properties hade vid årets slut 2020 inga lån i koncernen. Genom att erbjuda investerare delägarskap i våra projekt får vi in eget kapital för utveckling av projekten i tidiga skeden och undviker därmed dyra lånefinansieringar. Under våren planerar vi att påbörja försäljning av ca 25% av aktierna i projektbolaget för Luleå.

Vi fortsätter att fokusera på utveckling av funktionssmarta och prisvärda hyres- och bostadsrätter i tillväxtregioner, och strävar efter att fortsätta jobba med hög självfinansieringsgrad fram till produktionsstart i samtliga projekt. Detta är möjligt genom vår effektiva organisation och att vi håller overhead kostnaderna så låga som möjligt.

Arbetet med att utöka vår byggrättsportfölj fortsätter samtidigt som vi produktionsstartar två fina projekt under året. Detta lägger grunden för vår förvaltningsverksamhet som har målsättningen att nå 1 000 bostäder i förvaltning inom de kommande åren.

Vi ser fram emot ett för Nischer spännande år!

Robert Vangstad
VD Nischer Properties AB (publ)

Denna information är sådan information som Nischer Properties AB är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 26 februari 2021, klockan 07.00