



Nischer

ÅRSREDOVISNING 2016



Om Nischer

Nischer köper, säljer, utvecklar och förvaltar bostadsfastigheter i Sverige. Bolagets aktie är noterad på handelsplatsen NGM Nordic MTF som drivs av Nordic Growth Market.

Övergripande beskrivning

Nischers affärsidé är att köpa, sälja, utveckla och förvalta bostadsfastigheter i Sverige. Intäkter skapas genom fastigheternas värdeökning vid försäljning samt driftsnetto vid förvaltning. Vi agerar på den svenska marknaden med primärt fokus på Stockholm med närförort och sekundärt fokus på storstad/tillväxt-regioner där bostadsbristen är som mest akut. Bolaget kan även agera i andra attraktiva områden där specifika bostadskoncept har potential.

Bolaget arbetar med Fastighetsutveckling genom nyproduktion och förädling av bostäder för privatpersoner och företag. Fokus ligger på nischade konceptboenden i olika former, men vi utvecklar även traditionella flerbostadshus, villor, radhus och fritidshus. Nischer förvärvar och utvecklar även fastigheter för egen, långsiktig förvaltning i syfte att generera kassaflöden och värdestegring. Fokus ligger på nyproducerade objekt. Förutom traditionella hyresrätter har vi identifierat företagsbostäder som en intressant marknad.

Året i korthet

- Koncernen sålde projektbolagen Pendlingen, Hälsovägen och Utveckling 10 för ca 243 MSEK till en extern aktör och till ett koncernmässigt rearesultat om 10,8 MSEK. Merparten av köpeskillingen betalades genom att köparen övertog skulder på totalt 239 MSEK, övriga 4 MSEK skall erläggas kontant senast 2019-12-31 i samband med färdigställandet av det första projektet i Utveckling 10.
- Urban Larsson tillträdde som ny VD för bolaget.
- Bolaget bytte namn från Nischer AB till Nischer Properties AB.
- Bolaget avyttrade under 2016 hela sitt aktieinnehav i Concent Holding AB till köparna Rönnskärs Båk AB (som äger 7,42% av Nischer Properties AB) samt till Avalanche Capital AB. Avalanche köpte aktierna i januari för en köpeskillning om 16,4 MSEK där 2,2 MSEK erlagts kontant och resterande kvittades mot en befintlig skuld. Försäljningen till Rönnskärs Båk skedde i juni och den totala köpeskillingen uppgick till 23,9 MSEK. Rönnskärs Båk betalar köpeskillingen löpande mot revers. Styrelsen beslutade i december att förlänga betalningsplanen på kvarstående belopp om 19,7 MSEK med ytterligare ett halvår, från 2016-12-31 till 2017-06-30. Den totala resultateffekten av försäljningarna uppgick till ca – 14 MSEK.
- Styrelsen har tagit beslutet att ändra från kvartals- till halvårsrapportering, ändringen träder i kraft från och med första januari 2017.
- En uppskrivning av andelarna i det helägda dotterbolaget Industriq AB har gjorts med 17,6 MSEK.
- Under 2016 har bolaget arbetat med att utveckla detaljplanen för Haningeprojektet som skall ställas ut på samråd i januari 2017. I samband med detta ges kommuninvånare möjligheten att granska den framtagna planen.



VD-ord

Räkenskapsåret 2016 var ett händelserikt år för Nischer Properties. Styrelsen beslutade att fokusera verksamheten på fastighetsutveckling istället för förvaltning. Bolaget avyttrade även samtliga aktier i Concent Holding AB. Under året bytte vi även namn från Nischer AB till Nischer Properties AB, vilket tydligt markerar det avstamp som vi nu gör för att utveckla framtidens bostäder.

I Haninge är detaljplanen ute på samråd vilket innebär att vi med största sannolikhet har en antagen detaljplan under fjärde kvartalet 2017 och ett laga kraft vunnet bygglov under första kvartalet 2018. Vi har även inlett ett samarbete med Forsen AB som är ett Construction Management bolag (CM-bolag) inom planering och produktion av bostäder. Detta för att stärka upp projektorganisationen med rätt expertis och för att säkerställa ett framgångsrikt genomförande av projektet.

Vi fortsätter att bygga organisationen på nära partnerskap med engagerade entreprenörer och externa konsulter som brinner för att utveckla och förverkliga våra koncept. På så sätt har vi tillgång till drivna medarbetare med rätt expertis vid rätt tidpunkt samtidigt som vi behåller en smidig och flexibel organisation med låga fasta kostnader. Med hänsyn till kommande inbetalningar från tidigare aktieförsäljningar samt goda möjligheter till kommande avyttringar så har vi goda möjligheter att fortsätta växa.

När det gäller just uppbyggnaden av vår projektportfölj så arbetar vi vidare med våra olika nischade bostadskoncept.

I januari 2017 presenterade vi ett nytt projekt i Karlstad där vi utvecklar 128 små hyreslägenheter i anslutning till universitetet. Vi planerar för en byggstart under hösten 2017 förutsatt att bygglovsprocessen löper på som planerat.

Jag ser fram emot 2017. Vi kommer att fokusera på att driva våra befintliga projekt i Karlstad och Haninge framåt och räknar även med att kunna presentera ytterligare nya spännande projekt under året.

Urban Larsson
VD Nischer Properties AB (publ)



Aktien

Nischer Properties AB:s aktie handlas på NGM Nordic MTF hos Nordic Growth Market.

Aktiekapitalet

Aktiekapitalet i Nischer uppgår till 19 836 437 kronor och är fördelat på 18 215 093 aktier. Kvotvärdet per aktie är 1,09 kronor. Enligt Nischers bolagsordning skall det emitterade aktiekapitalet vara lägst 10 000 000 kronor och högst 40 000 000 kronor. Antalet aktier skall vara lägst 7 000 000 och högst 28 000 000. Det finns endast ett aktieslag och alla aktier har samma rösträtt. Varje röstberättigad aktieägare får vid bolagsstämman rösta för fulla antalet av honom eller henne ägda och företrädda aktier utan begränsning i rösträtten. Varje aktie äger lika rätt till Bolagets tillgångar och vinst och samtliga aktier är fritt överlåtbara.

Nordic MTF

Nischers aktier är sedan den 17 december 2015 noterade på NGM Nordic MTF, under handelsbeteckningen NIS. ISIN-kod är SE 0000308298.

Ägarförteckning

Aktieägarförteckning per den 30 december 2016

Aktieägare	Antal aktier	Andel kapital och röster, %
DAMC AB	4 018 997	22,06
Investment Weps AB	4 770 077	26,19
Lars Grönberg	3 587 123	19,69
Rönnskärs Båk AB	1 351 279	7,42
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	209 534	1,15
Mangold Fondkommission	317 431	1,74
David Aspehult	1 092 906	6,00
Wilhelm Burman	364 302	2,00
Tommy Marklund	362 222	1,99
Mikael Fahlander	180 637	0,99
Övriga	1 960 585	10,77
Summa	18 215 093	100,0



Aktiekapitalets utveckling

År Transaktion	Ökning av antal aktier	Totalt antal aktier, st	Förändring av aktiekapitalet, kr	Totalt aktiekapital, kr
2001 Apportemission	34 999 995	106 569 635	1 749 999,75	5 328 482
2004 Nyemission	2 558 352	109 127 987	127 917,60	5 456 399
2005 Nyemission	3 624 389	112 752 376	181 219,45	5 637 619
2006 Nyemission*	33 647 425	146 399 801	1 682 371,25	7 319 990
2007 Nyemission**	94 964	146 494 765	4 748,20	7 324 738
2007 Nyemission**	877 829 147	372 594 43	891,45	7 368 630
2010 Nyemission	73 686 297	221 058 891	3 684 314,85	11 052 945
2011 Nyemission	1 600 000 000	1 821 058 891	80 000 000,00	91 052 945
2011 Nyemission***	9	1 821 058 900	0,45	91 052 945
2011 Sammanläggning***	-1 802 848 311	18 210 589		91 052 945
2011 Nyemission****	4 504	18 215 093	22 520,00	91 075 465
2013 Nedsättning			-41 239 028	49 836 437
2013 Nedsättning			-30 000 000	19 836 437

* Avser konvertering av konvertibla skuldebrev och företrädesemission.

** Avser konvertering av konvertibla skuldebrev.

*** Avser sammanläggning som har beslutats om på årsstämman den 6 juli 2011.

**** Avser teckningsoptioner.



Årsredovisning och koncernredovisning för räkensårsåret 2016

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	7
Koncernresultaträkning	11
Koncernbalansräkning	12
Kassaflödesanalys för koncernen	14
Moderbolagets resultaträkning	15
Moderbolagets balansräkning	16
Kassaflödesanalys för moderbolaget	18
Noter, gemensamma för moderbolag och koncern	19

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Nischer Properties AB (publ), organisationsnummer 556513-5869, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Information om verksamheten

Nischers affärsidé är att köpa, sälja, utveckla och förvalta bostadsfastigheter i Sverige. Intäkter skapas genom fastigheternas värdeökning vid försäljning samt driftsnetto vid förvaltning. Nischer Properties AB har sitt säte i Stockholm.

Koncernens resultat och ställning

Nischer-koncernens nettoomsättning för 2016 uppgick till 1,0 MSEK jämfört med 0 MSEK 2015. En omsättning som går att härleda till konsultarvode kopplat till projekteringstjänster som har utförts under året.

Rörelseresultat före avskrivningar (EBITDA) för 2016 uppgick till -7,1 MSEK jämfört med -2,8 MSEK för 2015.

Resultatet före skatt uppgick till -12,5 MSEK för året jämfört med -49,1 MSEK föregående år. Den stora skillnaden mellan åren är framförallt orsakad av en nedskrivning på 39,9 MSEK av aktieinnehavet i TBT Holding AB (tidigare RCC Group AB) som skedde i det sista kvartalet 2015. Årets negativa resultat är en effekt av att bolaget haft driftskostnader under året, men få intäkter som motvikt. Resultateffekten av koncernens avyttring av noterade andelar uppgick till ca - 14 MSEK.

Koncernens kassaflöde och finansiering

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens slut till 0,3 MSEK vilket innebär en minskning med 0,3 MSEK jämfört med 2015. Årets kassaflöde uppgick till -0,3 MSEK (0,6). De långfristiga skulderna uppgår till 0,0 MSEK i jämförelse med föregående år då de uppgick till 113,3 MSEK. Föregående års långfristiga skulder var knutna till projektbolagen som såldes av under räkenskapsåret. I och med att dessa bolag såldes av under året, löstes även lånen som var knutna till bolagen.

Då koncernens projekt befinner sig i tidiga skeden behöver kapitalanskaffning göras för att säkerställa dess olika utvecklingsfaser. Detta kommer att göras dels via tidigare avyttrat aktieinnehav samt kan även ske genom försäljning av aktier i projektbolag, obligationslån, andra lån eller genom att koncernen nyemitterar aktier.

I produktionsfasen kommer kostnaderna finansieras med traditionellt byggnadskreditiv fram tills det att intäkter erhålls genom att köpare tillträder sina bostäder och återbetalning av kreditiv kan göras. Vid försäljning i tidiga skeden av projekt som består av hyresfastigheter hanteras byggnadskreditiv av aktuell köpare.

När det gäller finansieringen av löpande kostnader kommer dessa att kunna hanteras dels med likviditet från sålt aktieinnehav som beräknas förfalla till betalning senast 2017-06-30 samt från aktieförsäljningen på 43,3 % i projektbolaget i Karlstad. Viss osäkerhet föreligger i den fordran som moderbolaget har på Rönnskårs Båk. Koncernen är i dagsläget emellertid helt skuldfria så det infaller inga tunga betalningar i form av återbetalningar



av lån eller ränta på kort sikt. Detta innebär att koncernen klarar den löpande driften bra fram till att vi behöver påbörja finansiering via byggnadskreditiv.

Möjlighet finns även att sälja byggrätter istället för att driva projekten hela vägen till nyckelfärdiga fastigheter. Detta minskar i sådant fall den potentiella uppsidan men minskar finansieringsbehovet avsevärt, då inga byggkreditiv för produktionen behöver tas. I de projekt som Nischer driver just nu ser vi att vi har övervärden i kommande byggrätterna.

För det fall att vi inte väljer att ingå några ytterligare projekt utan enbart arbetar fram de projekt som vi har idag så ser vi att dagens kassa som uppgår till ca 8 mkr gott kommer att räcka till för de kommande 12 månaderna.

Moderbolagets resultat och ställning

Moderbolagets omsättning uppgick under året till 1,0 (0,0) MSEK. Resultatet efter skatt under året uppgick till -20,0 (-3,7) MSEK. Differensen mellan åren utgörs främst av det negativa resultatet som uppstod vid årets avyttring av noterade andelar.

Flerårsöversikt (Tkr)

Den ekonomiska utvecklingen i sammandrag.

Koncernen	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 000	-	-	217 052	339 237
Resultat efter finansiella poster	-12 526	-49 057	-3 838	3 982	1 530
Balansomslutning	25 125	223 241	40 450	41 751	163 513
Avkastning på eget kap. (%)	-	-	-	13,3	5,3
Avkastning på eget kap. (%)	-	-	-	15	3,6
Soliditet (%)	77	14	65	72	18
Antal anställda	2	1	0	0	132

Moderbolaget	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 000	0	120	1 777	2 874
Resultat efter finansiella poster	-20 032	-3 739	-3 267	-34 255	-38 276
Balansomslutning	74 276	35 548	35 266	35 629	69 612
Avkastning på eget kap. (%)	Neg	neg	neg	neg	neg
Avkastning på eget kap. (%)	Neg	neg	neg	neg	neg
Soliditet (%)	22	53	64	72	88
Antal anställda	2	1	0	0	2

Åren 2014 - 2016 är upprättade enligt K3-regelverket.

För definition av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Koncernen sålde projektbolagen Pendlingen, Hälsövägen och Utveckling 10 för ca 243 MSEK till en extern aktör och till ett koncernmässigt rearesultat om 10,8 MSEK. Merparten av köpeskillingen betalades genom att köparen övertog skulder på totalt 239 MSEK, övriga 4 MSEK skall erläggas kontant senast 2019-12-31 i samband med färdigställandet av det första projektet.
- Urban Larsson tillträder som ny VD för bolaget.
- Bolaget bytte namn från Nischer AB till Nischer Properties AB.
- Bolaget avyttrade under 2016 hela sitt aktieinnehav i Concent Holding AB till köparna Rönnskärs Båk AB (som äger 7,42% av Nischer Properties AB) samt till Avalanche Capital AB. Avalanche köpte aktierna i januari för en köpeskillning om 16,4 MSEK där 2,2 MSEK erlagts kontant och resterande kvittades mot en befintlig skuld. Försäljningen till Rönnskärs Båk skedde i juni och den totala köpeskillingen uppgick till 23,9 MSEK. Rönnskärs Båk betalar köpeskillingen löpande mot revers. Styrelsen beslutade i december att förlänga betalningsplanen på kvarstående belopp om 19,7 MSEK med ytterligare ett halvår, från 2016-12-31 till 2017-06-30. Den totala resultateffekten av försäljningarna uppgick till ca – 14 MSEK.
- Styrelsen har tagit beslutet att ändra från kvartals- till halvårsrapportering, ändringen träder i kraft från och med första januari 2017.
- En uppskrivning av andelarna i det helägda dotterbolaget Industriq AB har gjorts med 17,6 MSEK.
- Under 2016 har bolaget arbetat med att utveckla detaljplanen för Haningeprojektet som skall ställas ut på samråd i januari 2017. I samband med detta ges kommuninvånare möjligheten att granska den framtagna planen.

Utveckling av projekt under året

Under året har bolaget fortsatt utvecklingen av konceptboende för senior- och företagsbostäder. Utöver att förvalta påbörjade projekt har det fokuserats på uppbyggnad av projektportföljen genom att söka fler partners att driva generella projekt tillsammans med. Vi räknar med att kunna presentera nya spännande projekt under det kommande verksamhetsåret.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Det är med optimism och tillförsikt som styrelsen ser fram emot 2017. Bolaget har under året fortsatt arbetet med sina nischade konceptbostäder och under 2017 planerar vi ytterligare lanseringar av koncept där vi under 2017 även räknar med att presentera nya bostadsprojekt.

Koncernens verksamhet avseende utveckling och förvärv av fastigheter kommer till viss del finansieras genom lån från externa långivare där räntekostnader kommer vara en, för bolaget, inte helt obetydlig kostnadspost. En osäkerhetsfaktor är att en stor del av bolagets verksamhet utgörs av projektutveckling av fastigheter vilka kan komma att fördröjas eller drabbas av oförutsedda eller ökade kostnader orsakade av faktorer inom eller utom bolagets kontroll. Vid händelse av att Nischer inte erhåller finansiering till förvärv eller utveckling, förlängning eller utökning av befintlig finansiering eller refinansiering av tidigare erhållen finansiering, eller bara kan erhålla sådan finansiering på oförmånliga villkor uppstår en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.



Moderbolaget

Nischers årsstämma ägde rum den 11 maj 2016 på Zetterwalls advokatbyrå i Stockholm. På stämman omvaldes Mathias Grönberg samt Wilhelm Burman som ordinarie styrelseledamöter. Till revisor för bolaget omvaldes det registrerade revisionsbolaget KPMG.

Ägarförhållanden

Vid årets slut uppgick antal aktier till 18 215 093. Större aktieägare är DAMC AB med 22,06% av röster och kapital, Investment Weps AB med 26,19% och Lars Grönberg med 19,69%.

Eget Kapital

Koncernen

Antal aktier: 18 215 093

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Överkursfond	Annat Eget Kapital inklusive Årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande
Belopp vid årets ingång	19 836	54 406	25 606	-68 162	77
Aktieägartillskott					24
Årets resultat				-12 448	-84
Upplösning Uppskrivningsfond		-54 406		54 406	-
Belopp vid årets utgång	19 836	-	25 606	-26 203	17

Sammanställningen avser räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.



Moderbolaget

Antal aktier: 18 215 093

	Aktiekapital	Reservfond	Uppskrivnings-fond	Överkurs-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	19 836	11 199	-	25 606	-34 152	-3 739
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:					-3 739	3 739
Uppskrivningsfond			17 594			
Årets resultat						-20 032
Belopp vid årets utgång	19 836	11 199	17 594	25 606	-37 891	-20 032

Sammanställningen avser räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till årsstämmans förfogande står följande

SEK

Ansamlad förlust	-37 891 483
Överkursfond	25 605 769
Årets förlust	-20 032 036
	-32 317 750

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så att i ny räkning överförs (kronor)	-32 317 750
--	--------------------

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med tilläggsupplysningar.



Koncernresultaträkning

kSEK

		2016	2015
	Not		
Nettoomsättning	3	1 000	0
Resultat från andelar i koncernföretag	9	10 781	-
Övriga rörelseintäkter		0	0
		1 000	0
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-	-
Övriga externa kostnader	4, 5	-6 133	-1 598
Personalkostnader	6, 7	-1 892	-1 249
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-3 828	-2 927
Övriga rörelsekostnader		-70	-
Summa rörelsens kostnader		-11 923	-5 774
Rörelseresultat		-10 923	-5 774
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	-14 120	-40 901
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	288	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	1 448	-2 382
Summa resultat från finansiella poster		-1 603	-43 283
Resultat efter finansiella poster		-12 526	-49 057
Skatt på årets resultat	29	-5	-
Årets resultat		-12 532	-49 057
Moderbolagets andel av årets resultat		-12 448	-48 900
Innehav utan bestämmande inflytandes andel av årets resultat		-84	-156
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental		18 215	18 215
Resultat per aktie, kr		-0,69	-2,69



Koncernbalansräkning

kSEK

		2016-12-31	2015-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Övriga Immateriella tillgångar	8	13	149 527
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	-	1 218
Pågående nyanläggningar och förskott avseende Materiella anläggningstillgångar	14	-	1 611
Inventarier och verktyg	15	217	-
		230	2 829
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	232	54 676
Uppskjutna skattefordringar		-	-
Andra långfristiga fordringar	17	4 000	-
		4 462	207 032
Summa anläggningstillgångar			
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	18	20 022	15 583
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	297	2
Summa kortfristiga		20 319	15 585
<i>Kassa och bank</i>		344	624
Summa omsättningstillgångar		20 663	16 209
SUMMA TILLGÅNGAR		25 125	223 241



kSEK

		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL	Not		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital		19 836	19 836
Övrigt tillskjutet kapital		25 606	80 012
Annat Eget Kapital, inklusive årets resultat		- 26 203	-68 162
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		19 239	31 686
Innehav utan bestämmande inflytande			
Innehav utan bestämmande inflytande		17	77
Summa eget kapital		19 256	31 763
Avsättningar			
Övriga avsättningar	20	-	39 312
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder	21	-	113 252
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 682	1 812
Aktuella skatteskulder		57	17
Skulder till koncernföretag		-	497
Övriga kortfristiga skulder	22	3 034	34 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	1 096	2 336
Summa kortfristiga skulder		5 869	38 914
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 125	223 241



Kassaflödesanalys för koncernen

kSEK		2016	2015
	Not		
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-10 922	-5 774
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	26	3 828	42 239
Erhållen utdelning		8	-
Erlagd ränta		-128	-2 382
Betald inkomstskatt		-19	22
Kassaflöde från den löpande verksamheten före Förändringar av rörelsekapital		-7 233	34 105
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar		-	198
Förändring av kortfristiga fordringar		4 089	-15 533
Förändring leverantörsskulder		1 482	1 593
Förändring av kortfristiga skulder		1 761	26 029
Kassaflöde från den löpande verksamheten		99	46 392
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-	-152 454
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-232	-5 882
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-	-684
Försäljning av koncernföretag		-171	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-403	-159 020
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		24	-
Upptagna lån		-	113 252
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		24	113 252
Årets kassaflöde		-280	624
Likvida medel vid årets början		624	0
Likvida medel vid årets slut	27	344	624



Moderbolagets resultaträkning

kSEK

		2016	2015
	Not		
Nettoomsättning	3	1 000	-
Övriga rörelseintäkter		-	0
		1 000	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4, 5	-4 889	-1 136
Personalkostnader	6, 7	-1 892	-1 249
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-263	-999
Summa rörelsens kostnader		-7 044	-2 384
Rörelseresultat		-6 044	-2 384
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	-14 153	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	228	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-63	-355
Summa resultat från finansiella poster		-13 988	-1 354
Resultat efter finansiella poster		-20 032	-3 739
Skatt på årets resultat	29	-	-
Årets resultat		-20 032	-3 739



Moderbolagets balansräkning

kSEK

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Maskiner och inventarier	15	217	-
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	30, 31	53 576	35 126
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	16	133	133
Uppskjutna skattefordringar		-	-
Summa anläggningstillgångar		53 926	35 259
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	-
Fordringar hos koncernföretag		43	58
Övriga kortfristiga fordringar	18	20 022	208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	237	2
		20 302	268
<i>Kassa och bank</i>		48	22
Summa omsättningstillgångar		20 350	290
SUMMA TILLGÅNGAR		74 276	35 549



kSEK

		2016-12-31	2015-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		19 836	19 836
Uppskrivningsfond		17 594	-
Reservfond		11 199	11 199
		48 629	31 035
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		25 606	25 606
Balanserad vinst eller förlust		-37 891	-34 152
Årets resultat		-20 032	-3 739
		-32 317	-12 285
Summa eget kapital		16 312	18 750
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 668	138
Skulder till koncernföretag	22	54 481	1 360
Aktuella Skatteskulder		52	17
Övriga kortfristiga skulder	22	956	14 963
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	807	322
Summa kortfristiga skulder		57 964	16 799
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 276	35 549



Kassaflödesanalys för moderbolaget

kkSEK	Not	2016	2015
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-5 867	-2 386
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		15	-
Erhållen utdelning		8	-
Erlagd ränta		-	-354
Betald skatt		-19	17
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-5 863	-2 723
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-	198
Förändring av kortfristiga fordringar		4 104	-66
Förändringar av leverantörsskulder		1 530	-81
Förändring av kortfristiga skulder		1 592	4 086
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 362	-1 414
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-232	-
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-	-2 533
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		-	1 141
Årets lämnade aktieägartillskott		-1 103	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 335	-1 392
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	-
Årets kassaflöde		27	22
Likvida medel vid årets början		22	0
Likvida medel vid årets slut	27	48	22



Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Moderföretaget och koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper om inte annat framgår nedan.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till verkligt värde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget.

Innehav utan bestämmande inflytande är den del av dotterföretagets resultat och nettotillgångar i koncernredovisningen hänförliga till egetkapitalinstrument som inte, direkt eller indirekt genom dotterföretag, ägs av moderföretaget.



Innehav utan bestämmande inflytande redovisas i koncernens balansräkning som en särskild post inom koncernens egna kapital. Redovisningen tar sin utgångspunkt i koncernen som en enhet enligt den så kallade enhetsteorin. Samtliga tillgångar som koncernen har bestämmande inflytande över inkluderas i koncernens balansräkning, även de som delvis har andra ägare. Innehav utan bestämmande inflytandes andel av resultatet efter skatt redovisas separat.

Förvärv och avyttring av innehav utan bestämmande inflytande redovisas inom eget kapital.

Som intresseföretag räknas sådana företag där företaget har ett betydande men inte bestämmande inflytande. Ett betydande inflytande anses normalt föreligga när företaget äger minst 20 % men inte mer än 50 % av rösterna i ett annat företag.

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

Goodwill

Goodwill är den skillnad som uppkommer om anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten är högre än värdet på den förvärvade enhetens nettotillgångar. Vid förvärvstidpunkten redovisas den uppkomna goodwillen som en tillgång i balansräkningen.

Tilläggsköpeskillning

Är det vid förvärvstidpunkten sannolikt att köpeskillningen kommer att justeras vid en senare tidpunkt och beloppet kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt, ska beloppet ingå i det beräknade slutliga anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten.

Justering av värdet på tilläggsköpeskillning inom tolv månader från förvärvstidpunkten påverkar goodwill/ negativ goodwill. Justering senare än tolv månader efter förvärvstidpunkten redovisas i koncernresultaträkningen.



Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Immateriella anläggningstillgångar

Rättigheter 10 år

Då fastighetsprojekten i de förvärvade bolagen har en löptid på mer än fem år tillämpar bolaget en avskrivningstakt på tio år.

Materiella anläggningstillgångar

Mark Skrivs ej av
Inventarier, verktyg och installationer 5-15 år

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas utifrån anskaffningsvärdet. Tillgångar och skulder redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i tillgångarna eller skuldernas avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som förväntas inflyta.



Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Leasingavtal

Koncernen samt moderbolaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster och försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.



Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Uppskjuten skatt beräknas inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill.

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

Ersättningar till anställda

I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Resultat per aktie

Årets resultat i kronor i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier på balansdagen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.



Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Enligt företagsledningen är väsentliga bedömningar avseende tillämpade redovisningsprinciper samt källor till osäkerhet i uppskattningar, främst relaterade till värdet av bolagets immateriella tillgång som dock nedskrivningsprövas på varje balansdag.



Not 2 Väsentliga händelser efter periodens utgång

Koncern & Moderbolag

- I januari 2017 erhåller Nischer markanvisningsavtal med Karlstad kommun för utveckling av 128 stycken bostäder i Kronoparken, Karlstad.
- Koncernen utökas med ytterligare ett dotterbolag i mars 2017, Nischer Karlstad 1 AB. Bolaget är tänkt att driva projektet i Karlstad. Nischer Properties har i ett icke-publikt erbjudande sålt aktier upp till 43,3% i Nischer Karlstad till en vinst om 9,1 MSEK som en del av kapitalresningen till koncernen.
- Detaljplanen i Haninge går ut på samråd i januari 2017.
- Från årsskiftet och fram till dagens datum har Nischer erhållit ytterligare 3,4 MSEK i avbetalning för tidigare avyttrade aktier från Rönnskärs Båk.
- Styrelsen har per den 6 april i samband med kallelse till ordinarie årsstämma, föreslagit till stämman för beslut om att minska bolagets aktiekapital med 19 336 437 kronor. Minskning ska ske utan indragning av aktier och innebär att aktiekapitalet minskar från dagens 19 836 437 kronor till 500 000 kronor samt att aktiens kvotvärde minskar från dagens 1 krona och 9 öre (cirka) till 3 öre (cirka). Minskningen ska ske för avsättning till fritt eget kapital. Motivet för minskningen av aktiekapitalet är att stärka bolagets finansiella ställning.

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

Koncernen

	2016	2015
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Tjänster	1 000	-
	1 000	-
Rörelseresultat per rörelsegren		
Tjänster	-7 110	-2 847
Avskrivningar Immateriell tillgång	-3 813	-2 927
	-10 923	-5 774
Nettoomsättningen per geografisk marknad		
Norden	1 000	-
	1 000	-
Rörelseresultat per geografisk marknad		
Norden	-10 923	-5 774
	-10 923	-5 774
Nettoomsättningen per intäktsslag		
Tjänsteuppdrag	1 000	-
	1 000	-



Moderbolaget

	2016	2015
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Tjänster	1 000	-
	1 000	-
Rörelseresultat per rörelsegren		
Tjänster	-6 044	-3 384
	-6 044	-3 384
Nettoomsättningen per geografisk marknad		
Norden	1 000	-
	1 000	-
Rörelseresultat per geografisk marknad		
Norden	-6 044	-3 384
	-6 044	-3 384
Nettoomsättningen per intäktslag		
Tjänsteuppdrag	1 000	-
	1 000	-

Not 4 Leasingavtal

Koncernen

Koncernens leasingkontrakt utgörs i all väsentlighet av hyrda lokaler. Dessa kontrakt är operationella i enlighet med BFNAR 2012:1.

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 0 (24) Tkr.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2016	2015
Inom ett år	-	24
Senare än ett år men inom fem år	-	-
Senare än fem år	-	-
	0	24



Moderbolaget

Moderbolagets leasingkontrakt utgörs i allt väsentlighet av hyrda lokaler. Dessa kontrakt är operationella i enlighet med BFNAR 2012:1.

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 0 (24) Tkr.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2016	2015
Inom ett år	-	24
Senare än ett år men inom fem år	-	-
Senare än fem år	-	-
	0	24

Not 5 Arvode till revisorer

Koncernen

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

KPMG	2016	2015
Revisionsuppdrag	428	167
Skatterådgivning	38	-
	466	167

PwC		
Revisionsuppdrag	-	16
	-	16

Moderbolaget

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

KPMG	2016	2015
Revisionsuppdrag	428	178
Skatterådgivning	38	-
	466	178



Not 6 Anställda och personalkostnader

Koncernen

	2016	2015
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0	0
Män	1	1
	1	1
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 191	819
	1 191	819
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	219	175
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	482	255
	701	430
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	1 892	1 249
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	0 %	0 %
Andel män i styrelsen	100 %	100 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

Samtliga av koncernens 3 (3) ledande befattningshavare är män.



Moderbolaget

	2016	2015
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0	0
Män	1	1
	1	1
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 191	819
	1 191	819
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	219	175
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	482	255
	701	430
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	1 892	1 249

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	0 %	0 %
Andel män i styrelsen	100 %	100 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

Samtliga av koncernens 3 (3) ledande befattningshavare är män.

Definitioner

Högsta ledningen utgörs av styrelsens ordförande och verkställande direktören.

Beslutsprocess rörande ersättning till bolagets VD, styrelse och ledande befattningshavare

Till styrelsens ordförande och övriga ledamöter utgår arvode enligt bolagsstämans beslut. Styrelsens ordförande och övriga styrelsemedlemmar har inga pensionsförmåner eller avtal om avgångsvederlag. Ersättning till verkställande direktören beslutas av styrelsen på grundval av rekommendation från styrelsens ordförande.

Ersättning och andra förmåner till bolagets VD, styrelse och ledande befattningshavare

Ersättning till styrelseledamöter har utgått med 30 tusen per ledamot som ej är anställd i bolaget och till styrelsens ordförande med 60 tusen kronor. Befattningen som verkställande direktör har under året upprätthållits av dels Wilhelm Burman och from september Urban Larsson. VDs pensionsöverenskommelse följer bolagets vid var tid gällande försäkrings- och pensionspolicy (motsvarande ITP). Avtal om avgångsvederlag med VD löper på maximalt tolv månader begränsat till mellanskillnaden av högst 80% av den fasta månadslönen avräknat den nya intjäningen från förvärvsverksamhet. I avtalet stipuleras en ömsesidig uppsägningstid om tre månader.



Not 7 Anställda och personalkostnader fördelade per land Koncernen

	2016		2015	
Medelantalet anställda fördelade per land				
Sverige	1	(0)	1	(0)
	1	(0)	1	(0)

Inom parentes anges medelantalet kvinnor.

Moderbolaget

	2016		2015	
Medelantalet anställda fördelade per land				
Sverige	1	(0)	0	(0)
	1	(0)	0	(0)

Inom parentes anges medelantalet kvinnor.

Not 8 Immateriell tillgång Koncernen

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	152 454	-
Inköp	-	152 454
Försäljning	-152 438	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16	152 454
Ingående avskrivningar	-2 927	-
Årets avskrivningar	-3 813	-2 927
Försäljning	6 737	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3	-2 927
Utgående redovisat värde	13	149 527

En immateriell tillgång uppstod i samband med köpen av bolagen Concent Pendlingen AB, Concent Hälsövägen AB och Concent Utveckling 10 AB och avser förvärvsrättigheter. Projektbolagen såldes under det första kvartalet 2016.



Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

Koncernen

	2016	2015
Realisationsresultat	10 781	-
	10 781	-

Resultatet uppstår i samband med försäljning av de tre koncernbolagen Concent Pendlingen AB, Concent Hälsövågen AB och Concent Utveckling 10 AB. Dessa bolag hade i koncernen ett negativ koncernmässigt värde med anledning av de avskrivningar på goodwill som skett sedan förvärven. Det innebär en positiv effekt på resultatet när de säljs, då de inte haft någon annan intjäning under tiden.

Not 10 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Koncernen

	2016	2015
Nedskrivningar	-	-42 041
Utdelningar	8	-
Realisationsresultat	-14 128	
Återföring av nedskrivningar	-	1 141
	-14 120	-40 900

Moderbolaget

	2016	2015
Nedskrivningar	-70	-
Utdelningar	8	-
Realisationsresultat	-14 091	-
	-14 153	-



Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncernen

	2016	2015
Övriga ränteintäkter	228	-
	228	-

Moderbolaget

	2016	2015
Övriga ränteintäkter	228	-
	228	-

Avser ränteintäkter på utlånade pengar som uppstod i samband med försäljningen av aktierna i Concent Holding.

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncernen

	2016	2015
Övriga räntekostnader	168	2 382
Återförda räntekostnader	-1 616	-
	-1 448	2 382

Moderbolaget

	2016	2015
Övriga räntekostnader	63	354
	63	354

Not 13 Byggnader och mark

Koncernen

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 218	-
Inköp	-	1 218
Försäljningar under året	-1 218	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 218
Utgående redovisat värde	0	1 218

Marken avyttrades i samband med att projektbolaget Concent Pendlingen såldes.



Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Koncernen

	2016-12-31	2015-12-31
Pågående nyanläggningar	0	1 611
	0	1 611

Marken avyttrades i samband med att projektbolaget Concent Pendlingen såldes.

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

Koncernen

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	-	-
Inköp	233	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	233	-
Ingående avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	-16	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16	-
Utgående redovisat värde	217	-

Moderbolaget

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	-	-
Inköp	233	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	233	-
Ingående avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	-16	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16	-
Utgående redovisat värde	217	-



Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	42 808	40 692
Tillkommande tillgångar	-	2 116
Avgående tillgångar	-42 576	-
Vid årets slut	232	42 808
<i>Uppskrivning</i>		
Vid årets början	54 406	-
Avgående tillgångar	-54 406	-
Årets uppskrivningar	-	54 406
Vid årets slut	-	54 406
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-42 538	-497
Avgående tillgångar	42 538	-
Årets nedskrivningar	-	-42 041
Vid årets slut	-	-42 538
Redovisat värde vid årets slut	232	54 676

Moderbolaget

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2 770	654
Tillkommande tillgångar	-	2 116
Vid årets slut	2 770	2 770
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-2 637	-497
Årets nedskrivningar	-	-2 140
Vid årets slut	-2 637	-2 637
Redovisat värde vid årets slut	133	133



Not 17 Andra långfristiga fordringar

Koncernen

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	-	-
Tillkommande fordringar	4 000	-
Vid årets slut	4 000	-
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-	-
Reglerade fordringar	-	-
Årets nedskrivningar	-	-
Vid årets slut	-	-
Redovisat värde vid årets slut	4 000	-

Avser en extern långfristig fordran som uppstod i samband med försäljningen av bolagen Concent Pendlingen AB, Concent Hälsövägen AB och Concent Utveckling 10 AB. Fordran förfaller till betalning 2019-12-31

Not 18 Övriga kortfristiga fordringar

Koncernen

	2016-12-31	2015-12-31
Kortfristiga fordringar Rönnskärs Båk AB	19 655	-
Övriga poster	367	15 583
	20 022	15 583

Moderbolaget

	2016-12-31	2015-12-31
Kortfristiga fordringar Rönnskärs Båk AB	19 655	-
Övriga poster	367	208
	20 022	208

Den kortfristiga fordringen på Rönnskärs Båk AB, 556982-9160, är belagd med årlig ränta på 2%. Tidsfristen på detta lån omförhandlades i enighet med tidigare pressrelease i december 2016. Hela beloppet samt ränta förfaller till betalning senast 2017-06-30.



Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen

	2016-12-31	2015-12-31
Övriga poster	297	2
	297	2

Moderbolaget

	2016-12-31	2015-12-31
Övriga poster	237	2
	237	2

Not 20 Övriga avsättningar

Koncernen

	2016-12-31	2015-12-31
Övriga avsättningar	-	39 312
	-	39 312

Avsåg framtida tilläggsköpeskillning avseende förvärv av dotterföretag. Dessa dotterbolag såldes under första kvartalet 2016 varför ingen tilläggsköpeskillning kommer att erläggas.

Not 21 Upplåning

Koncernen

	2016-12-31	2015-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Övriga långfristiga skulder	0	113 252
	0	113 252
Förfaller inom ett år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	0	0
	0	0



Not 22 Övriga kortfristiga skulder

Koncernen

	2016-12-31	2015-12-31
Kortfristiga skulder Avalanche Capital AB	1 982	11 986
Kortfristiga skulder Think Capital AB	-	1 218
Kortfristiga skulder Concent Utveckling 8 AB	-	14 875
Övriga poster	1 052	6 173
	3 034	34 252

Moderbolaget

	2016-12-31	2015-12-31
Kortfristiga skulder Avalanche Capital AB	-	11 986
Koncerninterna skulder	54 481	1 360
Övriga poster	956	2 977
	55 437	16 323

De koncerninterna skulderna avser till i sin helhet vid årets utgång skulder till dotterbolaget Industriq AB (556782-7653). Skulden är belagd med en årlig ränta på 2% och förfaller till betalning senast 2017-12-31.

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna lönerelaterade poster	67	25
Övriga poster	1 029	294
	1 096	319

Övriga poster avser periodiserade kostnader där poster utgör revisions -och konsultarvoden.

Moderbolaget

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna lönerelaterade poster	67	25
Övriga poster	740	294
	807	319

Övriga poster avser periodiserade kostnader där poster utgör revisions -och konsultarvoden.



Not 24 Ställda säkerheter

Koncernen

	2016-12-31	2015-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Företagsinteckningar	7 000	7 000
Aktier i dotterföretag	-	-
	7 000	7 000

Moderbolaget

	2016-12-31	2015-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Företagsinteckningar	7 000	7 000
	7 000	7 000

Not 25 Eventualförpliktelser

Koncernen och Moderbolaget

	2016-12-31	2015-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Not 26 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Koncernen

	2016-12-31	2015-12-31
Avskrivningar	3 828	2 927
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-	39 312
	3 828	42 239



Not 27 Likvida medel

Moderbolaget

Likvida medel	2016-12-31	2015-12-31
Banktillgodohavanden	48	22
Kortfristiga placeringar, jämställda med likvida medel	-	0
	48	22

Samtliga av koncernens likvida medel finns tillgängliga för användning.

Koncernen

Likvida medel	2016-12-31	2015-12-31
Banktillgodohavanden	344	624
Kortfristiga placeringar, jämställda med likvida medel	-	0
	344	624

Not 28 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Moderbolaget

Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

	2016	2015
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	0,00 %	0,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,00 %	0,00 %



Not 29 Aktuell och uppskjuten skatt

Moderbolaget

	2016	2015
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Totalt redovisad skatt	0	0

Avstämning av effektiv skatt, moderbolaget

	2016		2015	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-20 032		-3 739
Skatt enligt gällande skattesats	22,00	4 407	22,00	823
Ej avdragsgilla kostnader	-15,87	-3 179	-5,89	-220
Ej skattepliktiga intäkter	0,00	0	0,00	0
Förändring underskottsavdrag	-6,1	-1 228	-16,11	-602
Redovisad effektiv skatt	0,00	0	0,00	0



Koncernen

	2016	2015
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-5	0
Totalt redovisad skatt	-5	0

	2016		2015	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-12 526		-49 057
Skatt enligt gällande skattesats	22,00	2 756	22,00	10 792
Ej avdragsgilla kostnader	-31,73	-3 974	-20,17	-9 895
Ej skattepliktiga intäkter	18,94	2 372	0,51	251
Förändring underskottsavdrag	-41,24	-5 166	-2,34	-1 148
Redovisad effektiv skatt	-0,04	-5	0,00	0

Utgående outnyttjat underskott är 20 920 (14 538) Kkr i moderbolaget och 26 755 (21 589) Kkr i koncernen.

Not 30 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 126	34 709
Inköp	50	417
Aktieägartillskott	1 053	-
Uppskrivning av andelar	17 594	-
Nedskrivningar	-247	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 576	35 126
Utgående redovisat värde	53 576	35 126

Uppskrivningen av andelar avser moderbolagets innehav i det helägda dotterbolaget Industriq AB.



Not 31 Specifikation andelar i koncernföretag

Moderbolaget

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Industriq AB	100%	100%	1 000	52 303
Nischer Utveckling 1 AB	100%	100%	500	50
Golfhem AB	68%	68%	340	2
- Golfhem Projektutveckling Holding AB	68%	68%	68	
- Golfhem Lanna AB	68%	68%	68	
Grand Living 1 AB	60%	60%	600	391
Nischer Projektledning AB	100%	100%	500	829
				53 576

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Industriq AB	556782-7653	Stockholm	52 303	-190
Nischer Utveckling 1 AB	559024-1864	Stockholm	4 067	4 017
Golfhem AB	556994-6402	Stockholm	3	-224
- Golfhem Projektutveckling	559024-9792	Stockholm		
- Golfhem Lanna AB	559024-9784	Stockholm		
Grand Living 1 AB	559004-3922	Stockholm	83	-188
Nischer Projektledning AB	559029-4145	Stockholm	49	-780



Underskrifter

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 17 maj 2017 för fastställelse.

Stockholm 2017-04-27

Urban Larsson
VD

Tommy Marklund
Ordförande

Wilhelm Burman
Styrelseledamot

Mathias Grönberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-27 och avviker från standardutformningen.

KPMG AB

Mattias Lötbörn
Auktoriserad revisor

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Inga uttalanden görs

Vi har haft i uppdrag att utföra en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Nischer Properties AB för år 2016. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 6-44 i detta dokument.

Som en följd av de förhållanden som beskrivs i avsnittet Grund för uttalanden kan vi inte uttala oss om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen eller om de ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2016 eller av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Vi kan inte heller uttala oss om huruvida förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Som en följd av uttalandet ovan kan vi varken till- eller avstyrka att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Grund för uttalanden

Balansräkningen innefattar en fordran om 19,7 Mkr på Rönnskärs Båk AB. Vi har inte fått del av tillräckliga eller ändamålsenliga revisionsbevis för att kunna bedöma värdet av denna fordran. Fordran är av väsentlig och avgörande betydelse för bedömningen av bolagets och koncernens resultat och ställning.

Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2-5. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden.

På grund av de förhållanden som beskrivs i avsnittet Grund för uttalanden kunde vi inte inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis som grund för våra uttalanden avseende denna årsredovisning och koncernredovisning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Inget uttalande görs respektive uttalande

Utöver det uppdrag vi haft att utföra en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Nischer Properties AB för år 2016 samt haft i uppdrag att utföra en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Som en följd av det förhållande som beskrivs i avsnittet Grund för uttalanden kan vi varken till- eller avstyrka att årsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Vi tillstyrker att bolagsstämman beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Särskild förteckning över lån och säkerheter har upprättats i enlighet med vad som föreskrivs i aktiebolagslagen.

Grund för uttalanden

Det framgår av vår Rapport om årsredovisningen att vi inte kan uttala oss om huruvida årsredovisningen ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning samt att vi varken kan till- eller avstyrka att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Vi har utfört revisionen av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens

ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot

bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Övrig upplysning

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamheten på vår Rapport om årsredovisningen av vilken framgår att vi inte kan ta ställning till värdet av en fordran på Rönnskärs Båk AB som redovisas till 19,7 Mkr. Fordrans värde är av väsentlig och avgörande betydelse för bedömningen av bolagets och koncernens resultat och ställning. Osäkerheten ifråga om fordrans värde medför att det kan förhålla sig så att bolagets egna kapital understiger hälften av det registrerade aktiekapitalet, varvid styrelsen kan ha en skyldighet enligt 25 kap. 13 § aktiebolagslagen att upprätta kontrollbalansräkning.

Stockholm den 27 april 2017

KPMG AB

Mattias Lötbörn
Auktoriserad revisor