

# Delårsrapport

## 1 januari 2017 – 30 juni 2017

Januari – Juni 2017

- Nettoomsättningen uppgick till 0,0 (0,0) MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till 2,8 (29,2) MSEK
- Resultat per aktie blev 0,15 (1,59) SEK

### Väsentliga händelser perioden 1 januari 2017 – 30 juni 2017

- Moderbolaget beslutade på årsstämman att minska aktiekapitalet från 19 836 437 kronor till 500 000 kronor. Minskning sker utan indragning av aktier och för att öka det fria egna kapitalet.
- Stämman beslutade att välja in Urban Larsson som ordinarie styrelseledamot, han ersätter Wilhelm Burman.
- I januari skrevs ett markanvisningsavtal med Karlstad kommun gällande utveckling av 128 studentbostäder på Höstgatan i stadsdelen Kronoparken i Karlstad. Byggstart planeras till hösten 2017 förutsatt att bygglov vinner laga kraft. Inflyttning beräknas till hösten 2018.
- Nischer sålde i ett icke-publikt erbjudande totalt 43,3% av aktierna i projektbolaget Nischer Karlstad 1 AB som kommer att driva projektet i Kronoparken. Försäljningen ger en vinst om 9,1 mkr.
- I projektet Haninge Söderby ställdes detaljplanen ut på samråd. Många inkomna synpunkter har lett till att kommunen har svårt att fatta beslut, vi avvaktar därför i väntan på besked angående hur projektet ska fortskrida.
- Ett nytt koncept lanserades, ”Family Living”, vilket är ett koncept som erbjuder den snabbföränderliga barnfamiljen ett flexibelt och bekvämt boende som kan anpassas efter familjens utveckling.
- Kvarvarande fordran på Rönnskärs Båk AB som från början var 23 909 688 kronor avbetalades under våren med 5 399 281 kronor men resterande del som skulle ha varit betalt senast den 30 juni 2017 reglerades ej enligt plan. Totalt kvarstår nu 14 255 817 kronor av fordran trots gjorda ansträngningar att få fordran reglerad under våren.
- Nischer Karlstad 1 AB blev inskrivna som lagfarna ägare av tomträtten Trombonen 2 i Kronoparken vilket kommer tillföra ett stort värde till bolaget då är värderad till närmare 8 mkr.

## Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Ett markanvisningsavtal är tecknat med Örnsköldsviks kommun på en total bruttoarea (BTA) motsvarande ca 5 000 m<sup>2</sup>. Nuvarande detaljplan kommer ändras till bostäder.
- Minskningen av aktiekapitalet har registrerats hos Bolagsverket.

## Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Vi tror på en framtida god utveckling inom våra konceptuella områden då det enligt Sveriges förenade studentkårer (SFS) saknas minst 50 000 studentbostäder inför höstterminen vilket banar väg för vårt koncept "Start Living". Det kommer vidare att behövas tiotusentals nya seniorbostäder i Sverige och detta behov ökar brant i takt med att rekordgenerationen av 40-talister behöver bekväma och lättillgängliga bostäder. Kommunerna har skurit ner kraftigt på boende för äldre, något som gör att seniorbostäder eller andra moderna, lättillgängliga lägenheter i kombination med hemtjänst och hemsjukvård väntas bli många privatpersoners alternativ på äldre dagar. Detta ger goda förutsättningar för vårt koncept "Grand Living".

En bra kapitalisering av våra projektbolag kan bli en utmaning då vi märker att storbankerna mer och mer riktar in sig mot Storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö med givande av byggnadskreditiv. Detta kan komma att leda till en dyrare finansiering.

De risker och osäkerheter vi ser med vår verksamhet är att vi arbetar med markområden vars detaljplaner ska ut på samråd och vi ligger nära ett valår vilket kan leda till förseningar.

## VD-ordet

Det har varit ett positivt och händelserikt första halvår.

När det gäller vårt projekt i Karlstad så löper det på bra och vi har nu samtliga avtal skrivna med kommunen såsom tomträtts-, genomförande-, och markanvisningsavtal dessutom är nu fastigheten bildad och projektbolaget lagfaren tomträttsinnehavare och inskriven i lantmäterimyndighetens register. Vi har skrivit en avsiktsförklaring med en totalentreprenör. Projektering fram till färdiga tillverkningsritningar pågår och vi har som avsikt att ha ett nyckelfärdigt projekt under andra halvan av 2018, det är vårt första projekt inom vårt koncept som vi kallar ”Start Living”.

Vi fick nyligen en välkommen tillökning till vår projektportfölj då vi erhöll markanvisningsavtal för den Urbana Grand Living produkten i Örnköldsvik. Markområdet vi tilldelats ligger längs Örnköldsviksfjärden och här ska vi bygga ca 5 000 m<sup>2</sup> BTA. Området ligger vattennära i kajområdet och har ett fantastiskt läge. Arbetet med att ändra detaljplanen från en plan med spårområden för järnvägens tidigare sträckning till en ny detaljplan innehållande bostäder kommer att initieras under året.

Vi har arbetat vidare med vårt projekt Haninge Söderby och detaljplanen har varit ute på samråd. Det har kommit in en mängd synpunkter vilket lett till att arbetet drar ut på tiden, på grund av detta utvärderar vi även andra områden i Haninge tillsammans med Kommunen.

Arbete med att fortsätta bygga vår portfölj har gått riktigt bra och jag är övertygad om att vi kommer kunna fortsätta expandera framöver. Vi tror på ytterligare en markanvisning i en Stockholmsnära kommun under september. Det blir i så fall vårt första projekt inom konceptet ”Competence Living” som riktar sig mot företag som letar boende till sina anställda. Vårt koncept fungerar och vi fortsätter jobba som vi gör med våra koncept via partnerbolagen och prioriterar tilldelningar från kommuner med mark i tidiga skeden.

Med det sagt så ska vi fortsättningsvis fokusera på att identifiera och utveckla nya och befintliga projekt, överträffa oss själva för varje år som går och bygga starka partnerskap med de allra bästa entreprenörerna och experterna på marknaden. Våra genomtänkta lösningar kan enkelt anpassas för var projekts unika förutsättningar och banar väg för en smidig process, ett stabilt resultat och bostäder där människor trivs, umgås och utvecklas.

Urban Larsson  
VD Nischer Properties AB (publ)

# RESULTAT, INTÄKTER & KOSTNADER

JÄMFÖRELSETAL INOM PARANTES AVSER MOTSVARANDE PERIOD 2016

## Koncernens resultat för januari-juni 2017

### Nettoomsättning

Under den första halvan av 2017 uppgick nettoomsättningen till 0,0 (0,0) MSEK, detta med anledning till att koncernen inte har några färdiga projekt ännu.

### Bruttoresultat

Bruttoresultatet för januari-juni 2017 uppgår till 0,0 (0,0) MSEK.

### Rörelseresultat före avskrivningar (EBITDA)

För perioden uppgick rörelseresultatet före avskrivningar (EBITDA) till -6,8 (-2,0) MSEK. Skillnaden mellan åren beror till stor del på att våra projekt har kommit in i mer kostnadsintensiva skeden jämfört med föregående period. Framförallt så kan kostnaderna härledas till detaljplanarbetet i Haninge som efter rapportperiodens utgång har planat av. Vi har även jobbat mer under perioden med att ta fram arkitektförslag för få in nya markanvisningar som i framtiden kan generera vinster för koncernen.

### Resultat från andelar i koncernföretag

Resultat från andelar i koncernföretag för perioden uppgick till 9,9 (0,0) MSEK.

### Resultat före skatt

Resultatet före skatt för perioden uppgick till 2,8 (36,9) MSEK. Det positiva resultatet för perioden utgörs framförallt av försäljning av aktier i projektbolaget Nischer Karlstad 1 AB. Skillnaden mellan åren beror på att koncernen hade högre finansiella intäkter föregående år till följd av försäljning av publika aktier.

### Koncernens kassaflöde och finansiering

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens slut till 3,0 (0,4) MSEK vilket innebär en ökning med 2,6 MSEK jämfört med samma period 2016.

Periodens kassaflöde uppgick till 2,7 (-0,2) MSEK.

Årets långfristiga skulder uppgår till 0,0 (0,0) MSEK.

#### Antal aktier

Antal aktier uppgick vid periodens slut till 18 215 093 (18 215 093 vid utgången av 2016).

#### Resultat per aktie

Resultat per aktie för perioden uppgick till 0,15 (1,59) SEK.

#### Medarbetare

Bolaget har två anställda, Urban Larsson som VD och Wilhelm Burman som Affärsutvecklingschef.

#### Moderbolaget

Moderbolagets omsättning uppgick under perioden till 0,0 (0,0) MSEK.

Antalet anställda i moderbolaget uppgick vid periodens slut till 2 personer (1 person för samma period 2016).

Resultatet efter skatt under perioden uppgick till -7,4 (27,9) MSEK. Skillnaden i resultatet mellan åren utgörs främst av bolaget föregående period hade finansiella intäkter som uppstod till följd av att bolaget sålt aktietillgångar vilket inte varit aktuellt denna period.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

TSEK	2017 1 jan – 30 jun	2016 1 jan – 30 jun	2016 1 jan – 31 dec
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	-	1 000	1 000
Övriga rörelseintäkter	-	-	-
Summa intäkter	-	1 000	1 000
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter	-	-	-
Övriga externa kostnader	-5 299	-2 316	-6 133
Personalkostnader	-1 490	-693	-1 892
Avskrivningar och nedskrivningar	-24	-3 811	-3 828
Övriga rörelsekostnader	-	-	-70
Summa rörelsens kostnader	-6 813	-6 820	-11 923
Rörelseresultat	-6 813	-5 820	-10 923
Resultat från andelar i koncernföretag	9 935	-	10 781
Finansiella intäkter och kostnader	-336	42 710	-12 384
Resultat före skatt	2 786	36 890	-12 526
Skatt på årets resultat	-	-7 833	-5
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>2 786</b>	<b>29 057</b>	<b>-12 532</b>
Moderbolagets ägares andel av resultatet	2 807	29 183	-12 448
Innehav utan bestämmande inflytandes andel av resultatet	-21	-126	-84

## Koncernens balansräkning i sammandrag

TSEK	2017 30-jun	2016 30-jun	2016 1 jan – 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	13	9	13
Materiella anläggningstillgångar	701	-	217
Finansiella anläggningstillgångar	4 232	231	4 232
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>4 946</b>	<b>240</b>	<b>4 462</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Skattefordran	-	-	-
Kundfordringar och andra fordringar	15 353	27 199	20 319
Kassa och bank	3 025	428	344
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>18 378</b>	<b>27 627</b>	<b>20 663</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>23 324</b>	<b>27 867</b>	<b>25 125</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Bundet eget kapital	48 700	31 036	48 700
Balanserade vinstmedel, inklusive årets resultat	-26 654	-14 852	-29 461
Innehav utan bestämmande	19	30	17
<b>Summa eget kapital</b>	<b>22 065</b>	<b>16 214</b>	<b>19 256</b>
Avsättningar	-	-	-
Långfristiga skulder	-	-	-
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	-	-	-
Förskott från kunder	-	-	-
Skulder till koncernföretag	-	-	-
Leverantörsskulder och övriga skulder	1 193	3 845	5 812
Skatteskulder	66	7 808	57
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 259</b>	<b>11 653</b>	<b>5 869</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>23 324</b>	<b>27 867</b>	<b>25 125</b>

## Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

TSEK	2017	2016	2016
	1 jan – 30 jun	1 jan – 30 jun	1 jan – 31 dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 143	-44 232	99
Kassaflöde från investeringsverksamheten	9 822	23 847	-403
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2	20 189	24
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>2 681</b>	<b>-196</b>	<b>-280</b>
Likvida medel vid periodens början	344	624	624
Likvida medel vid periodens slut	3 025	428	344

## Förändringar i koncernens Eget kapital

TSEK	2017	2016	2016
	1 jan – 30 jun	1 jan – 30 jun	1 jan – 31 dec
Ingående eget kapital	19 256	31 763	31 763
Justering Förändring Koncernstruktur	-	6 730	-
Justering Uppskrivningar/Nedskrivningar	-	-51 406	-
<b>Resultat</b>	<b>2 786</b>	<b>29 057</b>	<b>-12 532</b>
Innehav utan bestämmande	23	70	24
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>22 065</b>	<b>16 214</b>	<b>19 256</b>

## Koncernens nyckeltal

	2017	2016	2016
	1 jan – 30 jun	1 jan – 30 jun	1 jan – 31 dec
Nettoomsättning, TSEK	-	1 000	1 000
Bruttoresultat, TSEK	-	1 000	1 000
Rörelseresultat före avskrivningar (EBITDA), TSEK	-6 789	-2 009	-7 095
Rörelsemarginal före avskrivningar (EBITDA), %	N/A	N/A	N/A
Resultat före skatt, TSEK	2 786	36 890	-12 526
<b>Resultat per aktie, SEK</b>	<b>0,15</b>	<b>1,59</b>	<b>-0,69</b>
Eget kapital per aktie, SEK	1,21	0,89	1,06
Soliditet, %	94,6%	58,2%	76,6%

Beräkningar per aktie är baserade på antal aktier vid periodens slut 18 215 093 aktier.



Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

TSEK	2017	2016	2016
	1 jan – 30 jun	1 jan – 30 jun	1 jan – 31 dec
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	-	1 000	1 000
Övriga rörelseintäkter	-	-	-
Summa intäkter	-	1 000	1 000
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och fömödenheter	-	-	-
Övriga externa kostnader	-4 980	-1 705	-4 889
Personalkostnader	-1 490	-693	-1 892
Avskrivningar och nedskrivningar	-23	-	-263
Summa rörelsens kostnader	-6 493	-2 398	-7 044
Rörelseresultat	-6 493	-1 398	-6 044
Finansiella intäkter och kostnader	-895	37 118	-13 988
Skatt på årets resultat	-	-7 833	-
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-7 388</b>	<b>27 887</b>	<b>-20 032</b>

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

TSEK	2017 30-jun	2016 30-jun	2016 1 jan – 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	194	-	217
Finansiella anläggningstillgångar	53 709	35 704	53 709
Summa anläggningstillgångar	53 903	35 704	53 926
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar och andra fordringar	15 502	23 356	20 302
Skattefordran	-	-	-
Likvida medel	3 006	150	48
Summa omsättningstillgångar	18 508	23 506	20 350
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>72 411</b>	<b>59 210</b>	<b>74 276</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Bundet eget kapital	48 630	31 036	48 630
Fritt eget kapital	-32 318	-12 172	-12 286
Periodens resultat	-7 388	27 773	-20 032
Summa eget kapital	8 924	46 637	16 312
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder och övriga skulder	63 487	12 573	57 964
Summa kortfristiga skulder	63 487	12 573	57 964
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>72 411</b>	<b>59 210</b>	<b>74 276</b>

## Kassaflödesanalys för moderbolaget i sammandrag

TSEK	2017	2016	2016
	1 jan – 30 jun	1 jan – 30 jun	1 jan – 31 dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 958	-36 643	1 361
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	36 771	-1 335
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-	-
Periodens kassaflöde	2 958	128	26
Likvida medel vid periodens början	48	22	22
Likvida medel vid periodens slut	3 006	150	48

## Förändringar i moderbolagets Eget kapital

TSEK	2017	2016	2016
	1 jan – 30 jun	1 jan – 30 jun	1 jan – 31 dec
Ingående eget kapital	16 312	18 750	18 750
Uppskrivningsfond	-	-	17 594
Resultat	-7 388	27 887	-20 032
Utgående eget kapital	8 924	46 637	16 312

## Definitioner

Bruttoresultat	Nettoomsättning minus kostnader för sålda varor och tjänster.
Bruttomarginal	Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning
Rörelseresultat före avskrivningar (EBITDA)	Resultat före av- och nedskrivningar (Earnings Before Interest, Tax, Depreciation and Amortisation).
Rörelsemarginal före avskrivningar (EBITDA), %	Resultat före av- och nedskrivningar (Earnings Before Interest, Tax, Depreciation and Amortisation) i förhållande till nettoomsättningen.
Soliditet	Eget kapital i procent av balansomslutning.
Resultat per aktie	Periodens resultat i förhållande till antal aktier vid periodens slut.

## Redovisningsprinciper

Delårsrapporten och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och **BFNAR 2012:1** Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper är oförändrade i förhållande till vad som framgår av årsredovisningen 2016.

## ÖVRIG INFORMATION

### Granskning

Delårsrapporten har ej varit föremål för särskild granskning av bolagets revisorer.

### Bolagets verksamhet och riskfaktorer

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av företagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm 30 augusti 2017

Styrelsen

### För ytterligare information:

Tommy Marklund, Styrelseordförande  
070-870 77 00  
tommy.marklund@yield.nu

### Kommande rapporttillfällen

Bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2017	28 februari 2018
Årsredovisning för räkenskapsåret 2017	30 april 2018
Delårsrapport jan 2017-jun 2017	31 augusti 2018