



BOKSLUTSKOMMUNIKÉ NISCHER PROPERTIES AB (PUBL): 1 januari – 31 december 2018



Innehåll

ÅRET SOM GÅTT

VD har ordet	3
Väsentliga händelser.....	4
Om Nischer Properties.....	5
Bostäder som passar <i>nästan</i> alla	6
Våra projekt	8

VERKSAMHETSBEKRIVNING	11
-----------------------------	----

BOKSLUT	17
---------------	----

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR.....	25
--------------------------	----





Urban Larsson, VD

Urban är VD och styrelseledamot i Nischer Properties AB och har under drygt 20 år jobbat i olika roller med ledande befattningar inom PEAB, EBAB och närmast bostadsutvecklaren Oscar Properties innan han tillträdde som VD på Nischer Properties 2016.

VD HAR ORDET

2018 har varit ett mycket händelserikt år. Vi har ökat antalet bostäder i vår projektportfölj från ca 600 till ca 1000 bostäder genom nya marktilldelningar i Örnsköldsvik, Haninge och Hudiksvall.

I december genomförde vi en strukturaffär med Nyhembostad som innebar att Nischer förvärvar 80 procent av aktierna i Nyhem Projektutveckling AB samt 20 procent av aktierna i Nyhem Byggsystem AB. Köpeskillingen erläggs i delar genom att Nischer betalar med 10 procent av aktierna i projektbolaget för utveckling av bostäder i Hörnätt, Örnsköldsvik samt 7 procent av aktierna i projektbolaget för utveckling av bostäder i Knivsta. Affären innebär att vi stärker upp vår organisation med ytterligare kunskande inom produktion och fastighetsutveckling. Redan i januari 2019 ledde detta till ytterligare en markanvisning i Järfälla genom dotterbolaget Nyhem projektutveckling. Vi har nu totalt ca 1200 bostäder i projektportföljen. Under 2019 är vår målsättning att fortsätta expandera kraftigt.

Rörelseresultatet uppgick under året till -10,3 Mkr (-18,6). Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till -12,2 Mkr, en förändring om ca 6,8 Mkr mot 2017. Soliditeten uppgick till 12,41 % vilket är en förändring jämfört med 86,94 % per 31 december 2017.

Vi fortsätter att fokusera på utveckling av funktionssmarta och prisvärda bostäder främst i tillväxtregioner. Vi fortsätter att utveckla både hyres-

och bostadsrätter, vilket ger oss viss flexibilitet på dagens fortsatt avvaktande bostadsmarknad.

Under året har vi fått investeringsstöd om 17,6 Mkr beviljat för våra studentbostäder i Karlstad och under september påbörjade vi produktionen av de 128 studentbostäderna. I december 2018 tecknade vi avtal om försäljning av projektet till ett värde om 100 mkr med en förväntad vinstmarginal om ca 20%. Köparen, Living at Campus, kommer att tillträda tomträtten under hösten 2019.

Nischer Properties har idag inga lån utöver byggkreditivet i Karlstad om 76 mkr. Genom att erbjuda investerare delägarskap i våra projekt får vi in eget kapital istället för skuld för utveckling av projekten i tidiga skeden och undviker därmed dyra lånefinansieringar.

Arbetet med detaljplanerna i Knivsta, Örnsköldsvik Varvskajen och Haninge pågår, samtidigt är vi i initialt skede av bygglovsprojektering i Örnsköldsvik Hörnätt samt Järfälla.

Jag kommer inte fortsätta som VD för Nischer Properties efter den 13 mars då David Aspehult tar över som tf VD men är kvar som styrelseledamot i Nischer Properties fram till årsstämman 2019.

Jag vill passa på att tacka för denna tid och önskar bolaget lycka till!

Urban Larsson, VD

> 1.000

bostäder i produktportföljen

128

bostäder i produktion



VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

- Nischer sålde under året genom ett icke-publikt erbjudande totalt 15,3% av aktierna i projektbolaget Nischer Knivsta 1 AB. Försäljningen resulterade i en vinst om ca 6,7mkr.
- I juni erhöll Nischer Properties markanvisning avseende utveckling av 50–70 bostäder i Hudiksvall.
- I augusti erhöll Nischer Properties markanvisning avseende utveckling av ca 300 bostäder i Örnsköldsvik.
- För projektet, Haninge Söderby har detaljplanen varit på samråd och vi inväntar nu besked om projektets fortskridande, nyckelbiotoper har identifierats i området vilket fördröjer för exploateringen.
- Kreditavtal om 73 mkr tecknades med Fastum UBC Förvaltning AB för byggnationen av 128 studentbostäder i Karlstad.
- I november meddelades att David Aspehult ersätter Urban Larsson som tf. VD. Urbans sista dag som anställd är den 13/3.

- I november erhöll Nischer Properties markanvisning gällande del av Norra Folkparken för utveckling av bostäder i Haninge.
- Nischer Properties tecknade i december ett avtal med Nyhem Bostad om en strukturaffär som innebär att Nischer köper 80 procent av aktierna i Nyhem Projektutveckling AB samt 20 procent av aktierna i Nyhem Byggsystem AB med tillträde 31 januari 2019.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRET

- David Aspehult ersätter Urban Larsson som tf. VD den 13/3.
- Nischer Properties tillträdde avtalet gällande strukturaffären med Nyhem Bostad den 31 januari 2019
- Nischer Properties erhåller markanvisning i Järfälla genom dotterbolaget Nyhem Projektutveckling

OM NISCHER PROPERTIES

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

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



VÄGEN HIT



2015

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



2015

Nischer Properties AB noteras på Nordic Growth Market.



2016 - 2017

5 starka koncept växer fram och projektportföljen växer.



2018

Bolagets projektportfölj uppgår nu till över 1000 bostäder.



2019

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

ORGANISATION

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

Bostäder som passar nästan alla

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

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

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



5 KONCEPT FÖR LIVETS OLIKA FASER



START LIVING

Bostäder riktade mot unga som söker sitt första egna boende.



COMPETENCE LIVING

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



FAMILY LIVING

Ett flexibelt boende som kan anpassas efter den föränderliga familjen.



GRAND LIVING

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



CARE LIVING

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

VÅRA PROJEKT





NORRA SÖDERBY, HANINGE

I Haninge ska cirka 270 bostäder utvecklas på grönområdet som ligger mellan Järnåldersringen och Torfastleden i bostadsområdet Söderby. På 28.000 kvadratmeter BTA ska bostäderna uppföras i symbios med naturen. Bostäderna får en blandad upplåtelseform.

Området ligger två kilometer från Haninge Centrum och härifrån tar man sig smidigt in till Stockholm city med pendeltåg på 25 minuter. Stormarknad, skola och en större matbutik finns i närheten.

IDENOR, HUDIKSVALL

I Idenor, strax söder om Hudiksvall, kommer ungefär 30–50 hus och/eller radhus i ett eller flera plan att utvecklas. Det naturnära läget med närhet till havet, grönområden, förskola och skola, men även golfbana, padel-tennis och andra aktiviteter, gör området attraktivt för både aktiva barnfamiljer och medelålders par.



NORRA FOLKPARKEN, HANINGE

Nischer Properties har erhållit ytterligare en markanvisning för att utveckla bostäder i Haninge. Deltaljplaneprocessen pågår och projektets omfång kommer att klargöras under processen.



HAMNEN, ÖRNSKÖLDSEVIK

Hamnen i Övik kommer inom kort att få en ny profil. 60 bostäder om ca 65–70 kvadratmeter utvecklas för seniorer som vill byta villan utanför stan mot en lättskött vardag med guldkant och oslagbar utsikt.

Generösa och uppvärmda gemensamhetsytor gör utevistelsen behaglig även när snön ligger djup utanför. Här finns möjlighet att odla grönsaker, spela boule eller ta en promenad och insupa rymden av hav som möter himmel.

HÖRNETT, ÖRNSKÖLDSDVIK

Nischer Properties har fått en mark-tilldelning längs Varvsbergets sluttning direkt ovanför Örnköldsviksfjärden. Lagakraftvunnen detaljplan finns och bygglovsprojektering för bostadsområdet Hörnett kommer att påbörjas under hösten 2018. De ca. 270 lägenheterna, som fördelas på ett flertal flerbostadshus om fem våningar vardera, kommer att bestå av ett till tre rum och kök och får förutom vacker utsikt även nära till all tänkbar service och rekreation.



MURTEGLET, KNIVSTA

I centrala Knivsta ska ett nytt landmärke med ca 140 bostadsrätter uppföras. Projektet som är ritat av Thomas Sandell har en välkomnande lobby med anslutande sällskapsrum vid entrén och omges i bottenplan av lokaler som främjar handel, liv och rörelse. Byggnaden som har en total BOA på ca 6000 kvm får mellan 8 till 14 våningar.



TALLBOHOV, JÄRFÄLLA

I Järfälla strax utanför Stockholm utvecklar Nischer Properties ca 200 smarta lägenheter med 1 till 3 ROK.

Att trivas där du bor handlar både om husen i sig och om de sociala hållbarhetsaspekterna i stadsplaneringen. Såväl den flexibla planlösningen, de tilltalande fasaderna och de inkluderande innergårdarna som de säkra trafiklösningarna och de levande bottenvåningarna utformas därför med de boendes trivsel i åtanke.



KRONOPARKEN, KARLSTAD

I närheten av Karlstad universitetet utvecklas nu 128 yteffektiva hyresrätter med 1 ROK. Den totala BOA:n i projektet är 3 232 kvm.

Närheten till universitetet gör den primära målgruppen – studenter – självklar och bostäderna byggs därför enligt vårt koncept Start Living. Ett koncept som bygger på kvadratsmarta bostäder till en överkomlig hyra.



VERKSAMHETS- BESKRIVNING

Styrelsen och den verkställande direktören i Nischer Properties AB (publ), (org.nr 556513–5869) avger härmed bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2018–01–01 – 2018–12–31.

UTVECKLING AV FÖRETAGETS VERKSAMHET, RESULTAT OCH STÄLLNING

Nischer Properties fortsätter att utvecklas och under år 2018 togs flera spännande steg som drev verksamheten framåt.

Projektportföljen har byggts på med tre nya projekt med stor potential. I **Örnsköldsvik**, längs Varvsbergets sluttning, har Nischer Properties fått en marktilldelning för bostadsområdet Hörnett. Här kommer Nischer att utveckla ca 270 bostäder fördelat på ett flertal flerbostadshus.

I **Hudiksvall** har vi tilldelats mark för att uppföra ca 30–50 hus och/eller radhus strax söder om staden och i **Haninge** har vi tilldelats ytterligare en markanvisning för bostäder.

Årets nettoomsättning för koncernen uppgick till 0,7 mkr (0,0). Årets rörelseresultat uppgick till -10,3 mkr (-18,6) och resultatet efter skatt blev -12,2 mkr (-19,0).

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING AV FÖRETAGETS VERKSAMHET

Nischer Properties fortsätter fokusera på fastighetsutveckling av bostäder i stor- och universitetsstäder. Fokus kommer framöver ligga på att knyta till oss resurser som säkerställer goda finansieringsmöjligheter för bolagets projekt.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Nischer Properties AB hade vid årets utgång 4 098 ägare med varierande innehav. Tio ägare har ett innehav på över 1 % vardera. Tillsammans innehar dessa tio ägare 89% av aktierna samt 89% av rösterna.

STYRELSENS ARBETE

Nischer Properties styrs enligt de regler för bolagstyrning som anges i Aktiebolagslagen och bolagsordningen. Styrelsen består av ordföranden och två stämموvalda ledamöter. Styrelsens arbetsordning innehåller bland annat uppgifter om ansvarsfördelning mellan styrelsen, samt verkställande direktören. Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltning. Styrelsen och VD jobbar efter framtagna dokument "arbetsordning för styrelsen" samt "VD-instruktion"

RESULTAT OCH STÄLLNING 2018

Koncernens rörelseresultat för året, uppgick till -10,3 mkr (-18,6).

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till -12,2 mkr (-19,0).

Balansomslutningen per bokslutsdagen uppgick till 53,1 mkr (13,9) med en soliditet på 12,41 (86,94) %.

Likvida medel uppgick till 4,1 mkr (0,2).



Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till -10,5 mkr (-5,0) och balansomslutningen 10,6 mkr (66,3). Soliditeten i moderbolaget var 19,5 (18,7) %.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Koncernen

Intäkter

Under perioden uppgick koncernens nettoomsättning till 0,7 mkr (0,0).

Kostnader och resultat

Rörelseresultatet uppgick till -10,3 mkr (-18,6) mkr för helåret. Rörelsekostnaderna uppgick till -11,0 mkr (-19,6), vilka huvudsakligen är av administrativ karaktär inkluderade personal, konsulter, administrativa kostnader samt marknadsföring.

Avskrivningarna för år 2018 uppgick till -0,0 mkr (-0,0). Resultatet efter finansiella poster uppgick till -12,2 mkr (-19,0). Resultat efter skatt per aktie uppgår till -0,67 (-1,04) kronor.

LIKVIDITET OCH FINANSIERING

Koncernen

Nischer Properties bedriver en kapitalintensiv verksamhet och tillgång till kapital är en grundläggande förutsättning för att vidareutveckla bolaget. Bolaget kommer i framtiden att använda sig av olika finansieringslösningar för att finansiera sina projekt.

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Koncernen

Investeringar

Anläggningstillgångarna i balansräkningen består till största delen av finansiella anläggningstillgångar. De finansiella anläggningstillgångarna består av andelar i intresseföretag samt fordringar som uppstått vid försäljningar av projektbolagen. Investeringarna i immateriella anläggningstillgångar uppgick vid periodens slut till 0,0 mkr (0,0). Materiella anläggningstillgångar uppgick till 0,0 mkr (4,3). Finansiella anläggningstillgångar uppgick till 4,1 mkr (4,1). Per den 31 december uppgick de kortfristiga fordringarna till 0,7 mkr (0,7). Långfristiga skulder per sista december uppgick till 37,0 (0,0) mkr. Bolagets pågående projekt redovisas som lagertillgång och uppgår till 44,1 mkr (4,7).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -39,9 mkr (-8,0).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 0,1 mkr (7,9).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 43,7 mkr (0,0).

Belåning och förfallostruktur

Totala räntebärande skulder per sista december uppgick till 37,0 mkr (0,0).

Koncernens förfallostruktur för skulder inklusive avsättningar:

0 – 1 år: 9,4 mkr (leverantörsfakturor)

1 – 3 år: 37,0 mkr

Över 3 år: 0,0 mkr

Totalt: 46,4 mkr

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick till 6,6 mkr (12,1).

Soliditeten vid periodens utgång uppgick till 12,41 (86,94) procent.

MODERBOLAG

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

MEDARBETARE

Per den 31 december 2018 uppgick antalet anställda i koncernen till två (2) personer. Från och med februari 2019 uppgår antalet anställda till fyra (4) personer. Utöver dessa finns ett antal konsulter knutna till bolaget på heltid och på deltid.

Vi har valt att bygga upp bolaget genom engagerade partners som driver våra projektbolag med stöd från moderbolaget. I vår organisation ingår således även en partnerstruktur som engagerar ca 10 personer. Dessa partners är inte anställda av Nischer utan har istället erhållit onoterade aktier i projektbolaget de är knutna till. Som delägare i projektbolaget får de utdelning när projektet säljs vidare till slutkund.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Under perioden har inga transaktioner med närstående gjorts.

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Upprättande av bokslutskommuniké kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar som påverkar koncernens redovisning. Dessa bedömningar och uppskattningar har gjorts utifrån vad som är känt vid tidpunkten för bokslutskommunikéns avgivande och baseras på historiska erfarenheter och de antaganden som styrelsen bedömer vara rimliga under gällande omständigheter. De slutsatser som styrelsen och företagsledningen har dragit ligger till grund för redovisade värden. Faktiska utfall, bedömningar och uppskattningar i framtida finansiella rapporter under det kommande året kan skilja sig från de gjorda i denna rapport på grund av ändrade omvärldsfaktorer och nyvunnen erfarenhet.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Bokslutskommunikén 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 tillgång till kompetens, 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

Bolagetsverksamhet 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

Nischer har idag extern finansiering till de projekt som bedrivs. Med finansiering genom externa skulder, obligationer etc. föreligger naturligtvis risk. Bland annat brott mot låne- eller obligationsvillkor som kan leda till att lånet eller obligationen förfaller till omedelbar betalning. Det finns även en risk att Nischer

Properties inte kommer att kunna erhålla nödvändig finansiering i tid på godtagbara villkor till framtida projekt. Finansieringsrisker kan påverka Nischer Properties verksamhet, resultat, finansiella ställning och framtidsutsikter negativt.

Likviditetsrisk

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

Eventualförpliktelser

I koncernens projektutvecklingsbolag finns det ansvarsförbindelser beträffande framtida handlingar till köpare av bolagets utvecklingsprojekt, vilket är normalt för branschen. Ansvaret består i att kompensation utgår för det fall att avtalat driftnetto inte kan uppnås. Det finns vidare ansvar beträffande färdigställande av projekt som innebär att kompensation skall utgå i det fall köparen skulle lida skada med anledning av förseningar i projektet. Ansvaret är begränsat i tid och under vissa sedvanliga ansvarsundantag samt varierar för vart och ett av bolagets projekt. Eventualförpliktelser redovisas till belopp bland poster inom linjen endast om det föreligger något ekonomiskt ansvar som har identifierats.



REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna bokslutskommuniké i sammandrag har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och Koncernredovisning. Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden. För ytterligare information och fullständiga redovisningsprinciper, se vidare Nischer Properties AB:s årsredovisning för tidigare år.

GRANSKNING

Denna Bokslutskommuniké har inte granskats av bolagets revisor.

DEFINITIONER

Moderbolaget

Nischer Properties AB (publ) eller Bolaget

Koncernen

Nischer Properties AB (publ) tillsammans med dess hel- och delägda dotterföretag.

Avkastning på eget kapital, %

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital, baserat på rullande 12 månader.

Projektfastigheter eller utvecklingsfastigheter

Avser fastigheter för vidareutveckling.

Resultat per aktie, kr

Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter utdelning till preferensaktieägarna.

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

BOKSLUT

Perioden 1 januari – 31 december 2018



Ekonomisk översikt

KONCERNEN

	2018	2017	2018	2017
	1 jul-31 dec	1 jul-31 dec	1 jan - 31 dec	1 jan - 31 dec
Nettoomsättning, TSEK	681	-	681	-
Bruttoresultat, TSEK	681	-	681	-
Rörelseresultat före avskrivningar (EBITDA), TSEK	-3 885	-11 749	-10 266	-18 538
Resultat före skatt, TSEK	-5 355	-11 827	-12 193	-18 976
Resultat per aktie, SEK	-0,29	-0,65	-0,67	-1,04
Eget kapital per aktie, SEK	0,36	0,66	0,36	0,66
Soliditet, %	12,41%	86,94%	12,41%	86,94%

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

MODERBOLAGET

	2018	2017	2018	2017
	1 jul-31 dec	1 jul-31 dec	1 jan - 31 dec	1 jan - 31 dec
Nettoomsättning, TSEK	-	-	-	-
Bruttoresultat, TSEK	3 423	13	5 092	13
Rörelseresultat före avskrivningar (EBITDA), TSEK	-923	-12 700	-5 502	-19 170
Resultat före skatt, TSEK	-2 960	2 426	-10 467	-4 962
Resultat per aktie, SEK	-0,13	0,19	-0,54	-0,22
Eget kapital per aktie, SEK	0,14	0,68	0,14	0,68
Soliditet, %	19,49%	18,67%	19,49%	18,67%

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

Koncernen

Koncernens resultaträkning i sammandrag

	2018	2017	2018	2017
TSEK	1 jul-31 dec	1 jul-31 dec	1 jan - 31 dec	1 jan - 31 dec
Rörelsens intäkter				
Nettoomsättning	681	-	681	-
Övriga rörelseintäkter	2	1	2	1
Aktiverat arbete för egen räkning	-	1 005	-	1 005
Summa intäkter	683	1 006	683	1 006
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader	-3 068	1 359	-6 222	-3 940
Nedskrivning av omsättningstillgångar	-	-14 710	-1 635	-14 710
Personalkostnader	-1 500	916	-3 052	-574
Av- och nedskrivningar	-1	-24	-17	-48
Övriga rörelsekostnader	-	-320	-40	-320
Summa rörelsens kostnader	-4 570	-12 779	-10 967	-19 592
Rörelseresultat	-3 886	-11 773	-10 283	-18 586
Finansiella intäkter och kostnader	-1 469	-54	-1 910	-390
Resultat före skatt	-5 355	-11 827	-12 193	-18 976
Skatt på årets resultat	-	-	-	-
PERIODENS RESULTAT	-5 355	-11 827	-12 193	-18 976
Moderbolagets ägares andel av resultatet	-5 340	-11 852	-12 173	-18 980
Innehav utan bestämmande inflytandes andel	-15	25	-20	4

* Resultaträkningen för helår och delår 2017 har korrigerats enligt specifikation i not 1.

Koncernens balansräkning i sammandrag

	2018	2017
TSEK	31-dec	31-dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	10	12
Materiella anläggningstillgångar	–	4 264
Finansiella anläggningstillgångar	4 133	4 133
Summa anläggningstillgångar	4 143	8 408
Omsättningstillgångar		
Lagertillgång, pågående projekt	44 142	4 659
Kundfordringar och andra fordringar	677	651
Kassa och bank	4 096	161
Summa omsättningstillgångar	48 915	5 471
SUMMA TILLGÅNGAR	53 058	13 879
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	500	500
Bundet eget kapital	25 606	25 606
Balanserade vinstmedel, inklusive årets resultat	–19 530	–14 086
Innehav utan bestämmande inflytande	10	47
Summa eget kapital	6 586	12 067
Långfristiga skulder	37 000	–
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder och övriga skulder	9 389	1 720
Skatteskulder	83	92
Summa kortfristiga skulder	9 472	1 812
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	53 058	13 879

Kassaflödesanalys för **koncernen** i sammandrag

TSEK	2018	2017	2018	2017
	1 jul–31 dec	1 jul–31 dec	1 jan – 31 dec	1 jan – 31 dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-36 430	4 797	-39 892	-8 042
Kassaflöde från investeringsverksamheten	688	-7 661	115	7 857
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	38 865	1	43 712	3
Periodens kassaflöde	3 123	-2 863	3 935	-182
Likvida medel vid periodens början	973	3 025	161	343
Likvida medel vid periodens slut	4 096	161	4 096	161

Förändringar i **Koncernen** eget kapital i sammandrag

BELOPP I KSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan Bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans 2017-07-01	19 836	25 606	-23 396	19	22 065
Ägarförändringar i koncernen	-	-	-	3	3
Transaktioner med ägare	-	-	1 826	-	1 826
Nedsättning av aktiekapital	-19 336	-	19 336	-	-
Periodens resultat	-	-	-11 852	25	-11 827
Eget kapital 2017-12-31	500	25 606	-14 086	47	12 067
Ingående balans 2017-01-01	19 836	25 606	-26 203	17	19 256
Ägarförändringar i koncernen	-	-	-	26	26
Transaktioner med ägare	-	-	11 761	-	11 761
Nedsättning av aktiekapital	-19 336	-	19 336	-	-
Periodens resultat	-	-	-18 980	4	-18 976
Eget kapital 2017-12-31	500	25 606	-14 086	47	12 067
Ingående balans 2018-07-01	500	25 606	-16 052	23	10 076
Ägarförändringar i koncernen	-	-	1 862	2	1 864
Periodens resultat	-	-	-5 340	-15	-5 355
Eget kapital 2018-12-31	500	25 606	-19 530	10	6 586
Ingående balans 2018-01-01	500	25 606	-14 086	47	12 067
Ägarförändringar i koncernen	-	-	6 729	-17	6 711
Periodens resultat	-	-	-12 173	-20	-12 193
Eget kapital 2018-12-31	500	25 606	-19 530	10	6 586

* Bolaget har uppmärksammat att tidigare avlämnade rapporter för 2017 har byggts på felaktiga antaganden vid försäljning av aktier i dotterbolag varför rättelser har gjorts av tidigare redovisade resultaträkningar. Försäljning av andelar i koncernföretag där bestämmande inflytande kvarstår, redovisades tidigare år i koncernresultaträkningen istället för som en transaktion inom eget kapital. Rättelsen av detta har ej haft någon påverkan på det totala egna kapitalet. Effekt av rättelsen specificeras i not 1.

Moderbolaget

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

	2018	2017	2018	2017
TSEK	1 jul-31 dec	1 jul-31 dec	1 jan - 31 dec	1 jan - 31 dec
Rörelsens intäkter				
Nettoomsättning	-	-	-	-
Koncernintern omsättning	-	13	1 669	13
Periodiserade intäkter koncern	3 423	-	3 423	-
Summa intäkter	3 423	13	5 092	13
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader	-2 846	1 401	-5 979	-3 579
Personalkostnader	-1 500	916	-3 052	-574
Av- och nedskrivningar	-	-23	-16	-46
Nedskrivning av omsättningstillgångar	-	-14 710	-1 523	-14 710
Övriga rörelsekostnader	-	-320	-40	-320
Summa rörelsens kostnader	-4 346	-12 736	-10 610	-19 229
Rörelseresultat	-923	-12 723	-5 518	-19 216
Resultat av andelar i koncernföretag	51 303	15 706	49 475	15 706
Nedskrivningar av andelar i koncernföretag	-51 303	-	-51 303	-
Finansiella intäkter och kostnader	-2 037	-557	-3 121	-1 452
Resultat före skatt	-2 960	2 426	-10 467	-4 962
Koncernbidrag	640	1 031	640	1 031
Skatt på årets resultat	-	-	-	-
PERIODENS RESULTAT	-2 319	3 457	-9 826	-3 931

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

	2018	2017
TSEK	31-dec	31-dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	-	-
Materiella anläggningstillgångar	-	2 211
Finansiella anläggningstillgångar	2 700	53 881
Summa anläggningstillgångar	2 700	56 092
Omsättningstillgångar		
Pågående arbeten, nedlagda kostnader	5 176	4 659
Kundfordringar och andra fordringar	4 361	5 483
Kassa och bank	872	96
Summa omsättningstillgångar	10 409	10 238
SUMMA TILLGÅNGAR	13 110	66 330
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	500	500
Bundet eget kapital	28 793	28 793
Balanserade vinstmedel, inklusive årets resultat	-26 738	-16 912
Summa eget kapital	2 555	12 381
Kortfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag	7 857	52 366
Leverantörsskulder och övriga skulder	2 615	1 496
Skatteskulder	83	87
Summa kortfristiga skulder	10 555	53 949
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 110	66 330

Kassaflödesanalys för **moderbolaget** i sammandrag

TSEK	2018	2017	2018	2017
	1 jul – 31 dec	1 jul – 31 dec	1 jan – 31 dec	1 jan – 31 dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7	4 826	711	2 088
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-50	-7 736	65	-2 040
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-	-	-
Periodens kassaflöde	-43	-2 910	776	48
Likvida medel vid periodens början	915	3 006	96	48
Likvida medel vid periodens slut	872	96	872	96

Förändringar i **moderbolaget** eget kapital i sammandrag

BELOPP I KSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans 2017-07-01	19 836	28 793	-39 706	8 923
Nedsättning av aktiekapital	-19 336	-	19 336	-
Periodens resultat	-	-	3 457	3 457
Eget kapital 2017-12-31	500	28 793	-16 912	12 381
Ingående balans 2017-01-01	19 836	28 793	-32 318	16 312
Nedsättning av aktiekapital	-19 336	-	19 336	-
Periodens resultat	-	-	-3 931	-3 931
Eget kapital 2017-12-31	500	28 793	-16 912	12 381
Ingående balans 2018-07-01	500	28 793	-24 419	4 874
Periodens resultat	-	-	-2 319	-2 319
Eget kapital 2018-12-31	500	28 793	-26 738	2 555
Ingående balans 2018-01-01	500	28 793	-16 912	12 381
Periodens resultat	-	-	-9 826	-9 826
Eget kapital 2018-12-31	500	28 793	-26 738	2 555

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR



Aktien och ägare

Bolagets aktie noterades 17 december 2015 på NGM Nordic MTF under kortnamnet NIS MTF. Aktiekapitalet i Nischer Properties uppgick i slutet av 2018 till 500 000 SEK fördelat på 18 215 093 aktier med ett röstvärde av 18 215 093 och ett kvotvärde på 3 öre.

AKTIEÄGARE

Per 28 december 2018 uppgick antalet aktieägare enligt den offentliga aktieboken till 4 098 stycken.

STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 28 DECEMBER 2018

Namn	AK PR	AK A	AK B	Kapital %	Röster %
Investment WEPS i Tjörn AB			4 656 606	25,56	25,56
DAMC AB			4 018 997	22,06	22,06
Lars Grönberg			3 587 123	19,69	19,69
Sweagle AB			1 243 017	6,82	6,82
David Aspehult			1 092 906	6,00	6,00
Wilhelm Burman			455 377	2,50	2,50
Försäkringsbolaget Avanza pension			379 662	2,08	2,08
Tommy Marklund			362 222	1,99	1,99
Mangold Fondkommission AB			309 028	1,70	1,70
Mats Anders Backlund			198 720	1,09	1,09

Diverse

GRANSKNING

Bokslutskommunikén för året 2018 har ej varit föremål för särskild granskning av bolagets revisorer.

BOLAGETS VERKSAMHET OCH RISKFAKTORER

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att kommunikén 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.

UTDELNING

Nischers styrelse har när detta skrivs inte beslutat om eventuell utdelning för 2018.

ÅRSSTÄMMA

Årsstämman kommer preliminärt att hållas den 23 maj 2019. Årsredovisningen kommer att finnas tillgänglig på bolagets hemsida den 30 april 2019.

KOMMANDE RAPPORT TILLFÄLLEN

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018
30 april 2018

Delårsrapport för januari – juni 2019
31 augusti 2019

Styrelsen har tagit beslut om att bolaget från och med 1 januari 2017 skall rapportera halvårsvis istället för kvartalsvis som bolaget tidigare har gjort.

NOTER

Not 1: Ändring i uppskattningar och bedömningar samt rättelser av fel

Bolaget har uppmärksammat att tidigare avlämnade rapporter för 2017 har byggts på felaktiga antaganden vid försäljning av aktier i dotterbolag varför rättelser har gjorts av tidigare redovisade resultaträkningar. Försäljning av andelar i koncernföretag där bestämmande inflytande kvarstår, redovisades tidigare år i koncernresultaträkningen istället för som en transaktion inom eget kapital. Rättelsen av detta har ej haft någon påverkan på det totala egna kapitalet. Dessa rättelser utförs retroaktivt och förklaras nedan.

RESULTATRÄKNING, (RR)			
År 2017-07-01 – 2017-12-31 (kSEK)	Koncernen enligt tidigare avlämnad rapportering	Effekt av rättelse	RR efter justering
Rörelsens intäkter			
Resultat från andelar i koncernföretag	1 826	-1 826	-
Rörelseresultat	-9 947	-1 826	-11 773
Resultat före skatt	-10 001	-1 826	-11 827
Skatt	-	-	-
PERIODENS RESULTAT	-10 001	-1 826	-11 827
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	-10 026	-1 826	-11 852

Förklaringar justeringar RR	År 2017-07-01 – 2017-12-31
Försäljning av aktier i dotterbolag som redovisas direkt över Eget kapital	-1 826

RESULTATRÄKNING, (RR)			
År 2017-01-01 – 2017-12-31 (kSEK)	Koncernen enligt tidigare avlämnad rapportering	Effekt av rättelse	RR efter justering
Rörelsens intäkter			
Resultat från andelar i koncernföretag	11 761	-11 761	-
Rörelseresultat	-6 825	-11 761	-18 586
Resultat före skatt	-7 215	-11 761	-18 976
Skatt	-	-	-
PERIODENS RESULTAT	-7 215	-11 761	-18 976
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	-7 219	-11 761	-18 980

Förklaringar justeringar RR	År 2017-01-01 – 2017-12-31
Försäljning av aktier i dotterbolag som redovisas direkt över Eget kapital	-11 761

Styrelse & Ledning

Nischer Properties AB · org nr: 556513-5869 · Stockholm 2019-02-27



Tommy Marklund
Styrelseordförande



Urban Larsson
VD



Matthias Grönberg
Styrelseledamot

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman som
preliminärt kommer att hållas 2019-05-23



BIRGER JARLSGATAN 18, 114 34 STOCKHOLM
WWW.NISCHER.SE