

ÅRSREDOVISNING NISCHER PROPERTIES AB (PUBL)
1 januari – 31 dec 2019



Innehåll

ÅRET SOM GÅTT

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	13
------------------------------	----

NOTER.....	29
------------	----

UNDERSKRIFTER & REVISIONSBERÄTTELSE	43
---	----

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR.....	48
--------------------------	----



-10,6 Mkr (-12,2)

Årets resultat

16,7 Mkr (0,7)

Nettoomsättning

-0,59 SEK (-0,67)

Resultat per aktie

ÅRET SOM GÅTT



Väsentliga händelser UNDER räkenskapsåret

- Nischer Properties köper 80% av aktierna i Nyhem Projektutveckling AB samt 20% av aktierna i Nyhem Byggsystem AB med tillträde 31 januari 2019.
- Nischer Properties har genom dotterbolag avtalat med Living at Campus Karlstad AB om försäljning av bolagets projekt i Karlstad. Värdet på den färdigutvecklade tomträtten uppgår till 100 Mkr. Årets aktiverade arbete för egen räkning om ca 78,4 Mkr avser aktivering av Karlstad projektet.
- Nischer Properties erhåller markanvisning i Järfälla genom dotterbolaget Nyhem Projektutveckling AB.
- Robert Vangstad har rekryterats till ny vice verkställande direktör för Nischer Properties från den 1 februari.
- Nischer Properties ingår avtal om att förvärva och utveckla detaljplan för fastigheten Gunnesby 2:8 i Säve från markägaren med ambitionen att uppföra cirka 150 bostäder i området bestående av småhus och hyresrätter.
- Nischer Properties får uppdraget att bygga 23 lägenheter åt HSB Södra Norrland i Gävle. Projektet har genererat ca 16,7 Mkr 2019 vilket utgör koncernens redovisade nettoomsättning.
- Nischer Properties erhåller markanvisning för fastigheten Tanken 1 i Östersund. Detaljplanen för Tanken 1 vann laga kraft i mars 2018 och byggrätten uppgår till 6500 BTA (bruttoarea).
- Nischer Properties har i ett icke-publikt erbjudande under året sålt ytterligare ca 3,7% av aktierna i projektbolaget Nischer Knivsta 1 AB, försäljningen har totalt genererat ca 1,6 Mkr.

- Nischer Properties har i ett icke-publikt erbjudande sålt ca 20% av aktierna i projektbolaget Nischer Örnköldsvik 1 AB, försäljningen har totalt genererat ca 10 Mkr.
- Nischer Properties har i ett icke-publikt erbjudande sålt 19,5% av aktierna i projektbolaget Nischer Östersund 1 AB, försäljningen har totalt genererat ca 3,9 Mkr.
- Provobis Invest AB har förvärvat 1 821 510 aktier i Nischer Properties motsvarande 10% av röster och kapital. Investment Weps i Tjörn AB och DAMC AB har sålt 910 755 aktier vardera

Väsentliga händelser EFTER räkenskapsåret

- Försäljningen av projektet i Karlstad slutförs och Living at Campus tillträder tomträtten den 31 januari. Projektet genererade en vinst om 24,4 Mkr varav Nischers andel blir 53,92% vilket motsvarar bolagets ägande i projektbolaget.
- Nischer Properties har genomfört en riktad nyemission av 1 821 509 aktier till en teckningskurs om 2,39 kronor per aktie. Tecknare i den riktade nyemissionen är Provobis Invest AB.
- Vi har särskilt beaktat hur effekterna av covid-19 utbrottet påverkar bolagets framtida utveckling och risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på bolaget är begränsad men att vissa förseningar i bolagets projekt kommer att uppstå. Det vi redan nu har sett är att leveransen av husmoduler till projektet i Gävle har flyttats fram till maj månad vilket är en försening mot ursprunglig tidsplan.



David Aspehult, tfVD

David grundade Nischer Properties 2015 och har tidigare bland annat byggt upp Gull Adam, DAAS och ansvarat för lanseringen av Viaplay i Skandinavien. David har studerat juridik och ekonomi och började sin karriär som management trainee (Luma) på MTG.

VD HAR ORDET

2019 har varit ett händelserikt år. Vi har ökat antalet bostäder i vår projektportfölj från ca 1000 till ca 1500 bostäder genom nya marktilldelningar i Järfälla, Göteborg och Östersund.

Affären med Nyhem blev klar i januari vilken stärkt upp vår organisation och givit oss möjligheten att uppföra ett projekt åt HSB i Gävle om 23 hyreslägenheter.

Under hösten 2019 har vi stärkt upp ägarsidan i bolaget för att säkra finansiering till vidareutvecklingen av verksamheten och möjliggöra uppbyggnad av ett eget fastighetsbestånd. Provobis Invest AB förvärvade 10% av röster och kapital i bolaget.

Rörelseresultatet uppgick under året till -9,3 Mkr (-10,3) och koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till -11,7 Mkr. Soliditeten uppgick till 18,4 % vilket är en ökning jämfört med 12,4 % per 31 december 2018.

Nischer Properties hade vid årets slut 2019 inga lån i koncernen utöver ett byggkreditiv knutet till projektet i Karlstad. Genom att erbjuda investerare delägarskap i våra projekt får vi in eget kapital för utveckling av projekten i tidiga skeden och undviker därmed dyra lånefinansieringar. I Östersund har vi sålt ca 19,5% vilket gett Nischer ca 3,9 Mkr beräknat på ett totalt värde om 26 Mkr. I Örnsköldsvik har vi sålt ca 10,9% vilket gett Nischer 6 Mkr beräknat på ett totalt värde om 78 Mkr. Under våren planerar vi

att påbörja försäljning av ca 10% av aktierna i projektbolaget för Järfälla.

I januari 2020 har vi färdigställt det sista av fyra hus i Karlstad och Living at Campus AB har tillträtt fastigheten. Projektet genererade en vinst om 24,4 Mkr. I Gävle, där vi uppför 23 lägenheter åt HSB, har markarbetena slutförts under hösten och leveransen av hus skulle ha påbörjats under Q1. På grund av rådande situation med Covid-19 tvingas nu leveransen flyttas fram och vi räknar med att leverans kommer ske under maj månad.

Arbetet med detaljplanerna i Knivsta, Örnsköldsvik Varvskajen, Hudiksvall och Haninge pågår och bygglovsprojektering i Örnsköldsvik Hörnett, Östersund samt Järfälla skall slutföras under våren 2020.

Under början av året 2020 genomfördes en riktad nyemission där Provobis Invest AB ökade sitt ägande och tecknade 1 821 509 aktier till en teckningskurs om 2,39 kronor per aktie. Nyemissionen har tillfört bolaget en emissionslikvid om ca 4,3 Mkr.

Under 2020 kommer vi fokusera på att komma igång med produktion i Östersund och Örnsköldsvik samt starta försäljningen av etapp 1 i Järfälla och addera ytterligare projekt till vår portfölj.

Vi ser fram emot ett för Nischer spännande år!

David Aspehult, tfVD

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

Fem starka koncept växer fram och projektportföljen växer.



2018

Bolagets projektportfölj uppgår nu till över 1 000 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.

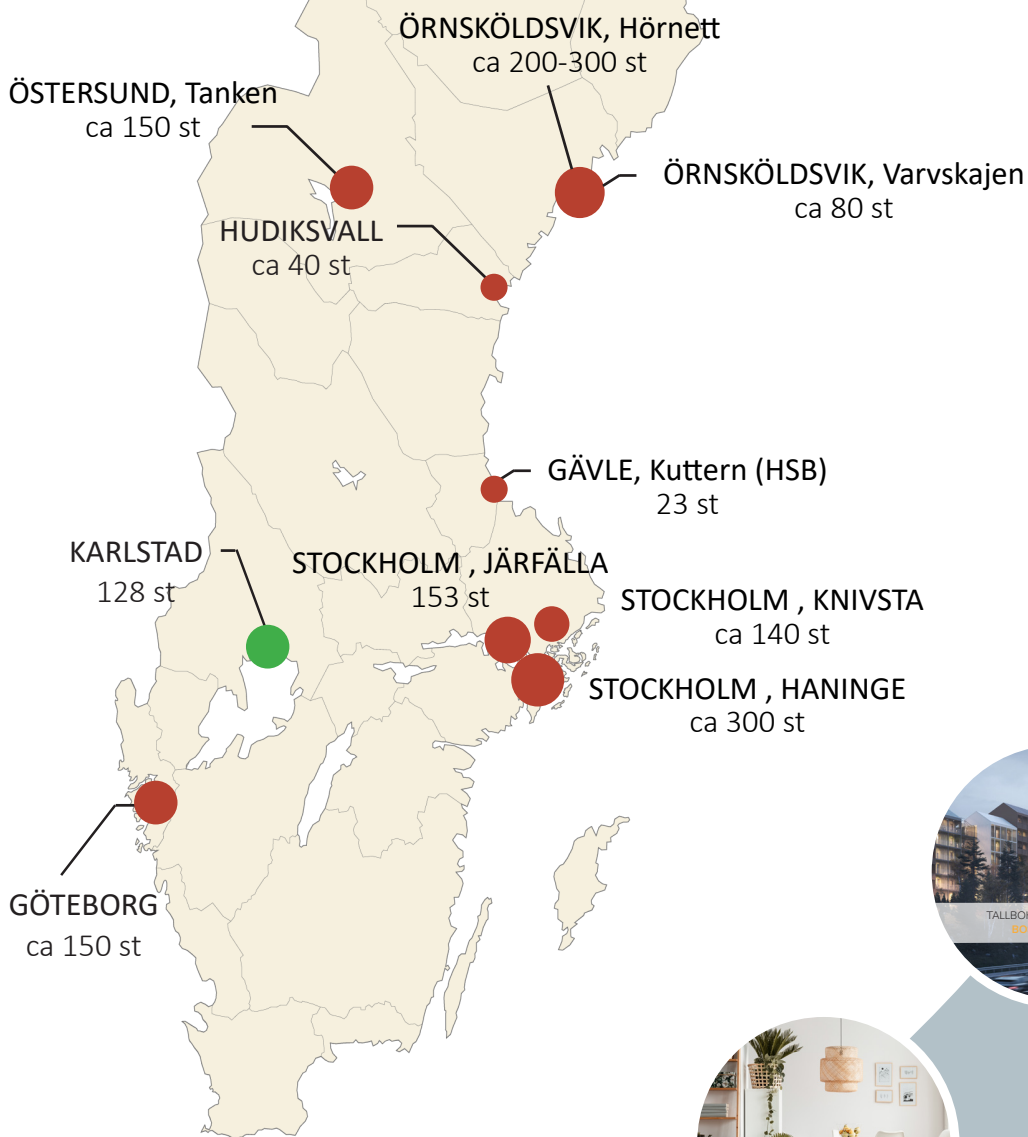


CARE LIVING

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

PROJEKTPORTFÖLJEN

ÖVER 1500 BOSTÄDER VARAV 128 FÄRDIGSTÄLLDA



TALLBOHOV, JÄRFÄLLA

I Järfälla strax utanför Stockholm utvecklar Nischer Properties 153 lägenheter i området Tallbohov, nära stadskärnan Jakobsberg. De mindre lägenheterna, som utgörs av innovativa och flexibla moduler får 1 till 3 RoK och en storlek som varierar om mellan 27 – 67 kvadratmeter.

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, de inkluderande innergårdarna och de levande bottenvåningarna utformas därför med de boendes trivsel i åtanke.



SÄVE, GÖTEBORG

Nischer planerar att uppföra cirka 150 bostäder i Gunnesby, ett naturskönt område 14 km från centrala Göteborg. Bostadsområdet, som kommer att bestå av både småhus och hyresrätter, blir en familjevänlig idyll med naturen utanför knuten och storstan inom bekvämt räckhåll.



TANKEN, ÖSTERSUND

Östersunds kommun har beslutat att ge Nischer Properties AB en markanvisning för fastigheten Tanken 1. Detaljplanen för Tanken 1 vann laga kraft i mars 2018 och bygggrätten uppgår till 6500 BTA (bruttoarea). Arbetet med framtagande av bygglov är planerat att inledas under hösten.

Förslaget innebär nyproduktion av ca 150 kvadratsmarta hyresrätter om ett till tre rum fördelat på fyra flerbostadshus med fyra till fem våningar.

Markområdet Tanken 1 finner du i anslutning till Valla centrum på Frösön. I Valla centrum finns matvarubutik, skola och förskola och bra bussförbindelser. Till Östersunds centrum är det mindre än fem kilometer.

HÖRNETT, ÖRNSKÖLDSVIK

Nischer Properties har fått en marktilldelning längs Varvsbergets sluttning direkt ovanför Örnköldsviksfjärden. Lagakraftvunnen detaljplan finns. Bygglovsprojekteringen påbörjades hösten 2019 och vi planerar att lämna in bygglövet under våren 2020. 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.



IDENOR, HUDIKSVALL

I Idenor, strax söder om Hudiksvall, planeras 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 omfattning kommer att klargöras under processen.



HAMNEN, ÖRNSKÖLDSVIK

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.



MURTEGLET, KNIVSTA

I centrala Knivsta planeras ett nytt landmärke med ca 140 bostadsrätter att 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 (boarea) på ca 6000 kvm får mellan 8 till 14 våningar.

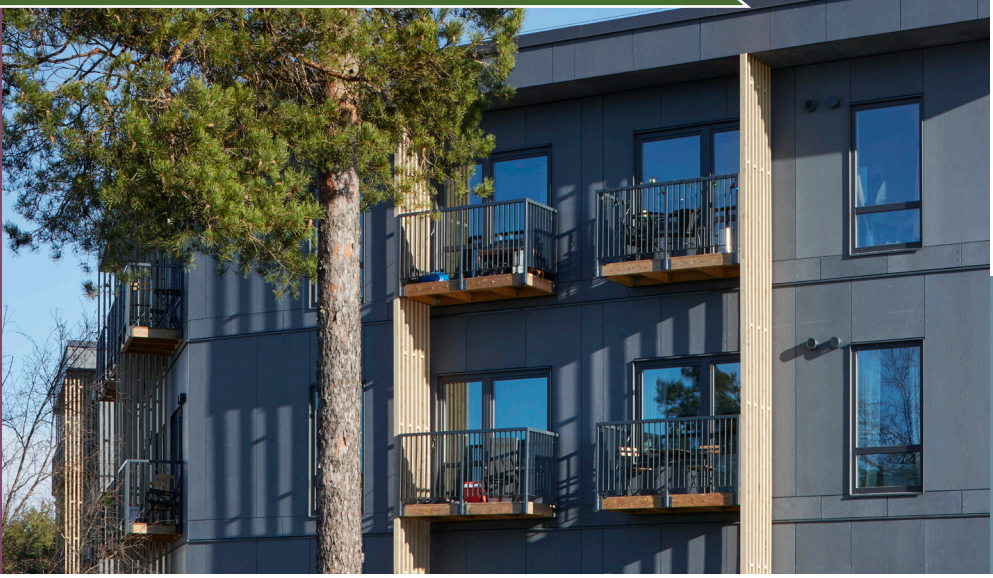
PROJEKT PÅ UPPDRAG AV HSB

HSB KUTTERN, GÄVLE

Nischer Properties har fått i uppdrag av HSB att producera 23 yteffektiva hyresrätter i Gävle. Med ett strategiskt läge väldigt nära tågstationen och centrum blir detta ett välkommet tillskott av mindre hyresrätter i centrala Gävle.

Bostäderna som fördelas på två huskroppar har genomtänkt planlösning och baseras på Nyhems byggsystem i storleken ett och två rum och kök. När bostäderna är klara kommer kvarter "Kuttern" att bli hem till unga vuxna som söker ett plånboksvänligt boende med hög kvalitet.





KRONOPARKEN, Karlstad

ANTAL BOSTÄDER: 128

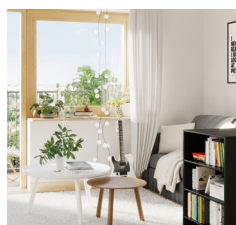
STORLEK: 1 ROK á 25–26 KVM

BOENDEFORM: HYRESRÄTT

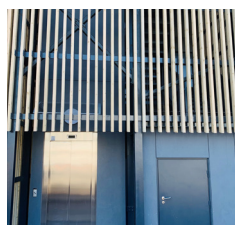
SÅLT TILL: LIVING AT CAMPUS AB



Helkaklat badrum med tvätt/torktumlare



Öppen planlösning med fullt utrustat kök.



Underhållsfria fasader med träinslag.

I närheten av Karlstad universitet har Nischer utvecklat 128 yteffektiva hyresrätter med 1 ROK enligt konceptet Start Living. Ett koncept som bygger på kvadratsmarta bostäder till en överkomlig hyra.

SMART MODULPRODUKTION

Att använda standardiserade moduler för såväl trapphus och bostäder, som utvecklas på fabrik och levereras klara för en smidig montering på plats, har många fördelar.

Förutom att produktionspriset och byggtiden minskas så förenklas även planering och projektering. Målet är att bygga både snabbare, billigare och bättre.



DAG 1:



DAG 2: Andra våningen på plats



DAG 7: Fjärde och sista våningen på plats



FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE

**Styrelsen och verkställande direktören i Nischer Properties AB
(publ), (org.nr 556513–5869) avger härmed års- och
koncernredovisning för räkenskapsåret 2019–01–01 – 2019–12–31.**

ALLMÄNT 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. Vi kommer fortsätta fokusera på fastighetsutveckling av bostäder i stor- och tillväxtregioner.

EKONOMISK ÖVERSIKT

Koncernens nettoomsättning har ökat från föregående år till följd av att produktionen av projektet i Gävle har påbörjats. Upparbetade intäkter i projektet har intäktsförts utifrån färdigställandegrad vilket resulterat i en ökad nettoomsättning för koncernen. Detta utgör majoriteten av koncernens nettoomsättning.

KONCERNEN

	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, TSEK	16 731	681	-	1 000	-	-
Resultat efter finansiella poster	-9 568	-12 193	-7 215	-12 526	-49 057	-3 838
Balansomslutning	121 911	53 058	13 879	25 125	223 241	40 450
Avkastning på eget kapital (%)	-	-	-	-	-	-
Avkastning på totalt kapital (%)	-	-	-	-	-	-
Soliditet	18	12	87	77	14	65
Antal anställda	5	2	2	2	1	0

MODERBOLAGET

	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, TSEK	-	-	-	1 000	-	120
Resultat efter finansiella poster	-1 261	-10 467	-18 976	-20 032	-3 739	-3 267
Balansomslutning	41 161	13 110	66 330	74 276	35 548	35 266
Avkastning på eget kapital (%)	-	-	-	-	-	-
Avkastning på totalt kapital (%)	-	-	-	-	-	-
Soliditet	3	19	19	22	53	64
Antal anställda	5	2	2	1	-	-

UTVECKLING AV FÖRETAGETS VERKSAMHET, RESULTAT OCH STÄLLNING

Nischer Properties har ökat antalet bostäder i projektportföljen från ca 1000 till ca 1500 bostäder genom nya marktilldelningar i Järfälla, Göteborg och Östersund. Under året har vi också startat produktionen av ett projekt åt HSB i Gävle om 23 hyreslägenheter.

Affären med Nyhem blev klar i januari och Nischer Properties äger nu 80% av Nyhem Projektutveckling AB och 20% av Nyhem Byggsystem AB.

Under hösten stärkte vi upp ägarsidan i bolaget, Rolf Lundström och Provobis Invest AB förvärvade 10% av röster och kapital i bolaget.

HÅLLBARHETSUPPLYSNINGAR

Våra projekt skall uppfylla gällande krav och normer enligt Boverkets Byggregler (BBR) och skall produceras i enlighet med de krav som ställs i respektive kommun.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

- Nischer Properties köper 80% av aktierna i Nyhem Projektutveckling AB samt 20% av aktierna i Nyhem Byggsystem AB med tillträde 31 januari 2019.
- Nischer Properties har genom dotterbolag avtalat med Living at Campus Karlstad AB om försäljning av bolagets projekt i Karlstad. Värdet på den färdigutvecklade tomträtten uppgår till 100 Mkr. Årets aktiverade arbete för egen räkning om ca 78,4 Mkr avser aktivering av Karlstad projektet.
- Nischer Properties erhåller markanvisning i Järfälla genom dotterbolaget Nyhem Projektutveckling AB.
- Robert Vangstad har rekryterats till ny vice verkställande direktör för Nischer Properties från den 1 februari.
- Nischer Properties ingår avtal om att förvärva och utveckla detaljplan för fastigheten Gunnesby 2:8 i Säve från markägaren med ambitionen att uppföra cirka 150 bostäder i området bestående av småhus och hyresrätter.
- Nischer Properties får uppdraget att bygga 23 lägenheter åt HSB Södra Norrland i Gävle. Projektet har genererat ca 16,7 Mkr 2019 vilket utgör koncernens redovisade nettoomsättning.
- Nischer Properties erhåller markanvisning för fastigheten Tanken 1 i Östersund. Detaljplanen för Tanken 1 vann laga kraft i mars 2018 och byggrätten uppgår till 6500 BTA (bruttoarea).
- Nischer Properties har i ett icke-publikt erbjudande under året sålt ytterligare ca 3,7% av aktierna i projektbolaget Nischer Knivsta 1 AB, försäljningen har totalt genererat ca 1,6 Mkr.
- Nischer Properties har i ett icke-publikt erbjudande sålt ca 20% av aktierna i projektbolaget Nischer Örnköldsvik 1 AB, försäljningen har totalt genererat ca 10 Mkr.
- Nischer Properties har i ett icke-publikt erbjudande sålt 19,5% av aktierna i projektbolaget Nischer Östersund 1 AB, försäljningen har totalt genererat ca 3,9 Mkr.
- Provobis Invest AB har förvärvat 1 821 510 aktier i Nischer Properties motsvarande 10% av röster och kapital. Investment Weps i Tjörn AB och DAMC AB har sålt 910 755 aktier vardera.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRET

- Försäljningen av projektet i Karlstad slutförs och Living at Campus tillträder tomträtten den 31 januari. Projektet genererade en vinst om 24,4 Mkr varav Nischers andel blir 53,92% vilket motsvarar bolagets ägande i projektbolaget.
- Nischer Properties har genomfört en riktad nyemission av 1 821 509 aktier till en teckningskurs om 2,39 kronor per aktie. Tecknare i den riktade nyemissionen är Provobis Invest AB.
- Vi har särskilt beaktat hur effekterna av covid-19 utbrottet påverkar bolagets framtida utveckling och risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på bolaget är begränsad men att vissa förseningar i bolagets projekt kommer att uppstå. Det vi redan nu har sett är att leveransen av husmoduler till projektet i Gävle har flyttats fram till maj månad vilket är en försening mot ursprunglig tidsplan.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING AV FÖRETAGETS VERKSAMHET

Nischer Properties fortsätter fokusera på fastighetsutveckling av bostäder i orter med tydlig tillväxt samt i stor- och universitetsstäder. Fokus kommer framöver att ligga på produktion av planerade projekt. Dessutom fortgår arbetet med att förbättra bolagets finansieringsmöjligheter av kommande bostadsprojekt.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Nischer Properties AB hade vid årets utgång 4 176 ägare med varierande innehav. De tio största ägarna innehar tillsammans ca 76% av aktierna samt 76% av rösterna. Nedan listas bolagets 10 största ägare.

Namn	Antal aktier	Röster %
Investment Weps AB	3 773 517	20,72%
DAMC AB	3 108 242	17,06%
Provobis Invest AB	1 821 510	10,00%
Sweagle AB	1 205 965	6,62%
David Aspehult	1 092 906	6,00%
Utterkobben AB	721 046	3,96%
Lars David Grönberg	622 100	3,42%
Avanza Pension	545 928	3,00%
Karl Jonas Olle Gullberg	461 245	2,53%
Peter Wilhelm Burman	455 377	2,50%

STYRELSENS ARBETE

Nischer Properties styrs enligt de regler för bolagsstyrning 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 2019

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Koncernen

Intäkter

Under perioden uppgick koncernens nettoomsättning till 16,7 Mkr (0,7), en ökning till följd av att produktionen i Gävle har påbörjats. Intäkter från aktieförsäljning i projektbolagen påverkar inte koncernens resultat utan ger endast en positiv påverkan på likviditeten och det egna kapitalet.

Kostnader och resultat

Rörelseresultatet uppgick till -9,3 Mkr (-10,3) för helåret. Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till -9,6 Mkr (-12,2). Rörelsekostnaderna uppgick till -106,0 Mkr (-11,0), vilka huvudsakligen är kopplade till produktionen av bolagets projekt.

Avskrivningarna för år 2019 uppgick till -0,0 Mkr (-0,0). Resultatet efter finansiella poster uppgick till -9,6 Mkr (-12,2). Resultat efter skatt per aktie uppgår till -0,6 kronor (-0,7).

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.

Koncernens likvida medel uppgick vid årets slut till 8,8 Mkr (4,1) och årets kassaflöde uppgick till 4,7 Mkr (3,9). Koncernens kortfristiga skulder består av det byggnadskreditiv som är kopplat till projektet i Karlstad. Övrig kapitalanskaffning har gjorts genom försäljning av aktier i projektbolag. I produktionsfasen finansieras kostnaderna med traditionellt byggnadskreditiv fram tills det att koncernen erhåller intäkter i form av att köpare tillträder sina bostäder och återbetalning av kreditiv kan göras.

Styrelse och ledning bedömer att likviditeten och den fortsatta driften de kommande 12 månaderna är säkerställd med kända intäkter och tillskott i kassan. Koncernen har endast leverantörsskulder och liknande kortfristiga skulder utöver byggnadskreditivet för Karlstad. Det innebär att vi bedömer att koncernen klarar den löpande driften bra även framöver.

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Koncernen

Investeringar

Anläggningstillgångarna i bolaget består till största delen av finansiella anläggningstillgångar i form av andelar i intresseföretag samt fordringar som uppstått vid försäljningar av projektbolagen. Finansiella anläggningstillgångar uppgick till 3,5 Mkr (0,0). Ökningen av finansiella anläggningstillgångar består av förvärvade andelar i intressebolag om ca 2,5 Mkr samt en fordran mot extern part om 1 Mkr.

Investeringarna i immateriella anläggningstillgångar uppgick vid periodens slut till 0,3 Mkr (0,0). Materiella anläggningstillgångar uppgick till 0,0 Mkr (0,0). Per den 31 december uppgick de kortfristiga fordringarna till 20,5 Mkr (5,7). Kortfristiga skulder per sista december uppgick till 98,9 Mkr (37,0). Bolagets pågående projekt redovisas som omsättningstillgång och uppgår till 88,8 Mkr (43,1).

Eget kapital

Balansomslutningen per bokslutsdagen uppgick till 121,9 Mkr (53,1). Det egna kapitalet uppgick till 20,3 Mkr (6,6). Soliditeten vid årets utgång uppgick till 18,4 % (12,4). Intäkter från aktieförsäljning i koncernens projektbolag redovisas inom eget kapital som ägartransaktioner och påverkar inte koncernens resultat men ger en positiv påverkan på det egna kapitalet och likvida medel. Avyttras andelar i ett dotterföretag redovisas det som ägartransaktion inom eget kapital, om det bestämmande inflytandet kvarstår.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -55,4 Mkr (-39,9).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 0,3 Mkr (0,1).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 59,8 Mkr (43,7).

Belåning och förfallostruktur

Totala räntebärande skulder per sista december uppgick till 73,6 Mkr (37,0). Räntebärande skulder består till stor del av byggnadskreditivet i Karlstad. Koncernens förfallostruktur för skulder inklusive avsättningar:

0 – 1 år: 73,0 Mkr

1 – 3 år: 0,6 Mkr

Över 3 år: 0,0 Mkr

Totalt: 73,6 Mkr

MODERBOLAG

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

MEDARBETARE

Per den 31 december 2019 uppgick antalet anställda i koncernen till fem (5) personer. Från och med april 2020 uppgår antalet anställda till fyra (4) personer. Utöver dessa finns ett antal konsulter knutna till bolaget.

Vi har valt att bygga upp bolaget genom engagerade partners som driver våra projektbolag med stöd från moderbolaget. 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

Bolaget har under perioden betalat ersättning till DAMC AB om 0,4 Mkr (1,9) vilket avser konsultuppdrag inom affärsutveckling och finansiering under perioden innan David Aspehult tillträde som tf VD. Ersättning har också utgått till Investment Weps AB om 0,7 Mkr (0,4) vilket framförallt avser konsultuppdrag för arbete med att stärka bolagets ägarsida.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Årsredovisningen 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. Årsredovisningen har upprättats med antagande om att företaget kommer att ha förmåga att fortsätta driften. Grunden för detta är att styrelse och ledning bedömer att koncernen och moderbolaget kommer att fortsatt ha säkerställd finansiering och likviditet över kommande 12 månaders period.

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

Bolagets verksamhet regleras och påverkas av ett stort antal olika lagar och regelverk såväl som olika processer och beslut relaterade till dessa regelverk, både på politisk och tjänstemannanivå. Det finns en risk att bolaget i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett

önskvärt sätt. Skulle någon av de ovan beskrivna riskerna realiseras skulle det ha en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Finansieringsrisk

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 händelser 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.

Ett bolag i koncernen har under året sålt aktier i bolaget Nischer Knivsta 1 AB med förbehållet att försäljningssumman kommer att återbetalas om bygglov inte erhålls. Inget bygglov är ännu erhållet. Summan av försäljningen för 2019 uppgår till ca 1,6 Mkr och redovisas som en ägartransaktion under eget kapital. Totalt uppgår försäljningen nu till ca 10,4 Mkr för projektet.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION, UTDELNINGSPOLICY

Styrelsens policy är att i framtiden dela ut minst 50 procent av Bolagets vinst efter skatt. Styrelsens förslag till utdelning tar även hänsyn till Bolagets behov av konsolidering, likviditet och kapital för framtida expansion. Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman och utbetalning ombesörjs av Euroclear. Rätt till utdelning tillkommer den som är registrerad som aktieägare i den av Euroclear förda aktieboken på den avstämningsdag för utdelningen som beslutas av bolagsstämman. Utdelning utbetalas normalt som ett kontant belopp per aktie genom försorg av Euroclear, men kan också avse annat än kontanter som till exempel sakutdelning. Om aktieägare ej kan nås för mottagande av utdelning kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget och begränsas endast genom allmänna regler för preskription. Vid preskription tillfaller hela beloppet Bolaget. Nischer tillämpar inte några restriktioner eller särskilda förfaranden vad avser kontant utdelning till aktieägare bosatta utanför Sverige. Med undantag för eventuella begränsningar som följer av bank och clearingsystem sker utbetalning på samma sätt som för aktieägare bosatta i Sverige. För aktieägare som inte är skatterättsligt hemmahörande i Sverige utgår dock normalt svensk kupongskatt.

FÖRSLAG TILL BEHANDLING AV ANSAMLAD FÖRLUST

Till årsstämmans förfogande står följande

SEK	2019
Ansamlad förlust	-34 749 511
Överkursfond	25 604 904
Årets förlust	-1 261 151
	-10 405 758
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så att i ny räkning överförs (kr)	-10 405 758

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

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

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

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Koncernen

Koncernens resultaträkning

kSEK	Not	2019	2018
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	5	16 731	681
Aktiverat arbete för egen räkning		78 418	-
Övriga rörelseintäkter		1 791	2
Summa		96 940	683
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter mm		-86 338	-
Övriga externa kostnader	2,6	-11 094	-6 222
Personalkostnader	3	-5 998	-3 052
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella tillgångar		-2	-17
Nedskrivningar av omsättningstillgångar utöver normala nedskrivningar	4	-400	-1 635
Övriga rörelsekostnader		-2 437	-40
Summa rörelsens kostnader		-106 269	-10 967
Rörelseresultat		-9 329	-10 283
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	110
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-239	-2 020
Summa resultat från finansiella poster		-239	-1 910
Resultat efter finansiella poster		-9 568	-12 193
Skatt på årets resultat	20	-1 089	-
Årets resultat		-10 657	-12 193
Moderbolagets aktieägares andel av årets resultat		-11 762	-12 173
Innehav utan bestämmande inflytandes andel av resultatet		1 105	-20
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental		18 215	18 215
Resultat per aktie, kr		-0,59	-0,67

Koncernens balansräkning

kSEK			
	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Övriga immateriella tillgångar		-	10
Summa		-	10
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggning		293	-
Summa		293	-
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	22	2 380	-
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	8	133	133
Andra långfristiga fordringar	9	1 000	-
Summa anläggningstillgångar		3 806	143
Omsättningstillgångar			
Pågående arbeten	4	88 771	43 142
Övriga kortfristiga fordringar	12	15 335	5 263
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 216	414
Summa omsättningstillgångar		109 322	48 819
Kassa och bank	19	8 783	4 096
Summa omsättningstillgångar		118 105	52 915
SUMMA TILLGÅNGAR		121 911	53 058

kSEK	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital		500	500
Övrigt tillskjutet kapital		25 606	25 606
Annat eget kapital, inklusive årets resultat		-5 832	-19 530
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		20 274	6 576
Innehav utan bestämmande inflytande			
Innehav utan bestämmande inflytande		2 162	10
Summa eget kapital		22 436	6 586
AVSÄTTNINGAR			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	-	37 000
Övriga långfristiga skulder		568	-
Summa långfristiga skulder		568	37 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		13 673	8 559
Aktuella skatteskulder		1 251	83
Skulder till kreditinstitut	13	73 000	-
Övriga kortfristiga skulder	15	9 186	153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 797	677
Summa kortfristiga skulder		98 907	9 472
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		121 911	53 058

Förändringar i **Koncernen** eget kapital

BELOPP I KSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans 2018-01-01	500	25 606	-14 086	47	12 067
Ägarförändringar i koncernen	-	-	6 729	-17	6 711
Årets resultat	-	-	-12 173	-20	-12 192
Eget kapital 2018-12-31	500	25 606	-19 530	10	6 586
Ingående balans 2019-01-01	500	25 606	-19 530	10	6 586
Ägarförändringar i koncernen	-	-	25 459	1 047	26 506
Årets resultat	-	-	-11 762	1 105	-10 657
Eget kapital 2019-12-31	500	25 606	-5 833	2 162	22 436

Kassaflödesanalys för koncernen

kSEK		2019	2018
Den löpande verksamheten			
	Rörelseresultat	-9 329	-10 283
	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	2 380	1 692
	Betald inkomstskatt	-	-96
	Betald ränta och finansiella kostnader	-239	-861
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-7 188	-9 548
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
	Investeringar i pågående projekt	-45 629	-36 142
	Förändring av varulager/pågående arbete	-	-
	Förändring av kortfristiga fordringar	-18 874	-965
	Förändring leverantörsskulder	5 114	6 305
	Förändring av kortfristiga skulder	11 141	459
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-55 436	-39 892
Investeringsverksamheten			
	Investeringar i materiella anläggningstillgångar	283	-
	Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-	155
	Transaktioner med minoritet	23 272	6 711
Kassaflöde från investeringsverksamheten		23 555	6 866
Finansieringsverksamheten			
	Upptagna lån	36 568	37 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		36 568	37 000
Årets kassaflöde		4 687	3 935
Likvida medel vid årets början		4 096	161
	Likvida medel vid årets slut	8 783	4 096

Moderbolaget

Moderbolagets resultaträkning

TSEK	Not	2019	2018
Nettoomsättning	5	6 053	5 092
Summa		6 053	5 092
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2, 6	-6 644	-5 979
Personalkostnader	3	-5 998	-3 052
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-	-16
Nedskrivningar av omsättningstillgångar utöver normala nedskrivningar	4	-400	-1 523
Övriga rörelsekostnader		-	-40
Summa rörelsens kostnader		-13 042	-10 610
Rörelseresultat		-6 989	-5 518
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	10	6 000	-1 828
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		159	49
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-431	-3 170
Summa resultat från finansiella poster		5 728	-4 949
Resultat efter finansiella poster		-1 261	-10 467
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		-	640
Resultat före skatt		-1 261	-9 826
Skatt på årets resultat	20	-	-
Årets resultat		-1 261	-9 826

Moderbolagets balansräkning

kSEK	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	17, 21	15 687	2 567
Andelar i intresseföretag	22	2 380	-
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	8	133	133
Summa anläggningstillgångar		18 200	2 700
Omsättningstillgångar			
Pågående arbeten	4	4 776	5 176
Fordringar hos koncernföretag	10	12 696	598
Övriga kortfristiga fordringar	12	248	250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6	3 514
Summa		17 726	9 538
Kassa och bank	19	343	872
Summa omsättningstillgångar		18 069	10 410
SUMMA TILLGÅNGAR		36 269	13 110

kSEK	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	11	500	500
Uppskrivningsfond		-	17 594
Reservfond		11 199	11 199
		11 699	29 293
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		25 606	25 606
Balanserad vinst eller förlust		-34 750	-42 518
Årets resultat		-1 261	-9 826
		-10 405	-26 738
Summa eget kapital		1 294	2 555
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		689	1 883
Skulder till koncernföretag	14	32 635	7 857
Aktuella skatteskulder		118	83
Övriga kortfristiga skulder	15	796	153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		737	579
Summa kortfristiga skulder		34 975	10 555
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 269	13 110

Förändringar i **Moderbolaget** eget kapital

BELOPP i kSEK	Aktiekapital	Reservfond och uppskrivningsfond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans 2018-01-01	500	28 793	-16 912	12 381
Årets resultat	-	-	-9 826	-9 826
Eget kapital 2018-12-31	500	28 793	-26 738	2 555
Ingående balans 2019-01-01	500	28 793	-26 738	2 555
Upplösning av uppskrivningsfond	-	-17 594	17 594	-
Årets resultat	-	-	-1 261	-1 261
Eget kapital 2019-12-31	500	11 199	-10 405	1 294

Kassaflödesanalys för moderbolaget

kSEK		2019	2018
Den löpande verksamheten			
	Rörelseresultat	-6 988	-5 518
	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	18	1 579
	Erhållen ränta	159	18
	Erhållen utdelning	-	13 950
	Erlagd ränta	-432	-860
	Betald skatt	-	-91
<hr/>			
	Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-16 361	9 078
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
	Förändring av kortfristiga fordringar	-13 479	-2 866
	Förändring leverantörsskulder	-1 194	-322
	Förändring av kortfristiga skulder	30 505	-5 179
<hr/>			
	Kassaflöde från den löpande verksamheten	-529	711
Investeringsverksamheten			
	Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-	115
	Förvärv av koncernföretag	-	-50
<hr/>			
	Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	65
Finansieringsverksamheten			
	Finansieringsverksamheten	-	-
<hr/>			
	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
<hr/>			
	Årets kassaflöde	-529	776
	Likvida medel vid årets början	872	96
	Likvida medel vid årets slut	343	872
		19	

NOTER



NOTER

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.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamhetsidentifierbara 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 eget kapitalinstrument 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. Avyttras andelar i ett dotterföretag redovisas det som ägartransaktion inom eget kapital, om det bestämmande inflytandet kvarstår.

Tilläggsköpeskillning

Är det vid förvärvstidpunkten sannolikt att köpeskillingen 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.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Intäkter redovisas enligt principen succesiv vinstavräkning dvs. pågående arbeten på löpande räkning redovisas i takt med att arbetet utförs och material levereras eller förbrukas. Pågående arbeten redovisas till fast pris enligt succesiv vinstavräkning om det ekonomiska utfallet av uppdraget kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Om det inte går att beräkna utfallet på ett tillförlitligt sätt redovisas en intäkt som är lika stor som den nedlagda utgiften, vilken då redovisas som en kostnad. För projekt som byggs för egen räkning redovisas intäkt i resultaträkningen i takt med att kostnader aktiveras.

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. Eftersom de leasingkontrakt som klassificeras som finansiella inte är väsentliga på koncernnivå redovisas dessa som operationella.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår. Låneutgifter som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av materiell anläggningstillgång som tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde.

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.

Pågående arbeten och aktiverat arbete för egen räkning

Utgifter avseende pågående projekt redovisas som tillgång förutsatt att de uppfyller följande krav:

- det är tekniskt möjligt för bolaget att färdigställa tillgången.
- företagets avsikt är att färdigställa tillgången och att använda eller sälja den.
- företaget har förutsättningar att använda eller sälja tillgången.
- det är sannolikt att tillgången kommer att generera framtida ekonomiska fördelar.
- företaget kan på ett tillförlitligt sätt beräkna de utgifter som är hänförliga till tillgången under dess utveckling.

Utvecklingsutgifter som inte uppfyller dessa kriterier för aktivering kostnadsförs när de uppkommer. I resultaträkningen återspeglas årets aktiverade arbete som en intäkt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet samt skälig andel av indirekta kostnader. Exempelvis del av personalkostnader såsom projektledartid etc. 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

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.

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

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.

Andelar i intresseföretag

Koncernen

Aktieinnehav i intresseföretag, i vilka koncernen har lägst 20% och högst 50% av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga

och finansiella styrningen, redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktier i intresseföretag motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens egna kapital, eventuella restvärden och koncernmässiga över- och undervärden, inklusive goodwill och negativ goodwill reducerat med eventuella internvinster. I koncernens resultaträkning redovisas som "Andel i intresseföretags resultat" koncernens andel i intresseföretagens resultat efter skatt justerat för eventuella avskrivningar på eller upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden, inklusive avskrivning på goodwill/ upplösning av negativ goodwill. Erhållna utdelningar från intresseföretag minskar redovisat värde. Vinstandelar upparbetade efter förvärven av intresseföretagen som ännu inte realiserats genom utdelning, avsätts till kapitalandelsfonden.

Moderbolag

Andelar i intresseföretag 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.

Kortfristiga fordringar

Kortfristiga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som förväntas inbetalas.

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 anläggningstillgångar

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

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 delen 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.

Eventualförpliktelser

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

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

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 omsättningstillgångar som dock blir föremål för nedskrivningsprövning när det finns indikation på nedskrivningsbehov.

NOT 2: 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.

<i>KPMG</i>	2019	2018
Revisionsuppdrag	824	743
Skatterådgivning	-	-
	824	743

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.

<i>KPMG</i>	2019	2018
Revisionsuppdrag	610	653
Skatterådgivning	-	-
	610	653

NOT 3: ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Koncernen	2019	2018
Medelantalet anställda		
Kvinnor	-	-
Män	5	2
	5	2
Löner och andra ersättningar		
Styrelseordföranden	60	60
Ledamot (ej anställd i bolaget)	-	30
Ledamot (anställd i bolaget)	878	-
Verkställande direktör	1 490	995
Övriga anställda	1 395	827
	3 823	1 912

Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	553	215
Pensionskostnader för övriga anställda	180	144
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 372	714
Övriga personalkostnader	70	67
	2 175	1 140

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader **5 998** **3 052**

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

	2019	2018
Medelantalet anställda		
Kvinnor	-	-
Män	5	2
	5	2
Löner och andra ersättningar		
Styrelseordföranden	60	60
Ledamot (ej anställd i bolaget)	-	30
Ledamot (anställd i bolaget)	878	-
Verkställande direktör	1 490	995
Övriga anställda	1 395	827
	3 823	1 912

Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	553	215
Pensionskostnader för övriga anställda	180	144
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 372	714
Övriga personalkostnader	70	67
	2 175	1 140

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader **5 998** **3 052**

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 moderbolagets 3 (3) ledande befattningshavare är män.

Definitioner

Högsta ledningen utgörs av styrelsens ordförande och verkställande direktören. 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 till styrelseledamöter för utfört arbete 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 David Aspehult. 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 4: PÅGÅENDE ARBETEN

Koncernen	2019	2018
Vid årets början	43 142	4 659
Investeringar	46 029	38 483
Nedskrivningar	-400	-
Vid årets slut	88 771	43 142

Moderbolaget	2019	2018
Vid årets början	5 176	4 659
Investeringar	-	517
Nedskrivningar	-400	-
Vid årets slut	4 776	5 176

Vid en genomgång av nedlagda kostnader i Nischers projekt i Haninge har ett nedskrivningsbehov på totalt 400 KSEK identifierats i Nischer Properties AB.

NOT 5: NETTOOMSÄTTNING

Koncernen

Under perioden uppgick koncernens nettoomsättning till 16 731 KSEK (681), en ökning till följd av att produktionen i Gävle har påbörjats.

Moderbolaget

Under perioden uppgick moderbolagets nettoomsättning till 6 053 KSEK (5 092). Nettoomsättningen i moderbolaget utgörs till stor del av internfakturering av projektledningstjänster till koncernens dotterbolag.

NOT 6: LEASINGAVTAL DÄR FÖRETAGET ÄR LEASETAGARE

Koncernen	2019	2018
Framtida minimileasing-avgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Inom ett år	105	105

Koncernen	2019	2018
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	528	277

Moderbolaget	2019	2018
Framtida minimileasing-avgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Inom ett år	105	105

Moderbolaget	2019	2018
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	528	277

Leasingen består av hyreskostnader för bolagets kontorslokaler.

NOT 7: RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Koncernen

	2019	2018
Övriga räntekostnader	239	223
Övriga finansiella kostnader	-	1 797
	239	2 020

Moderbolaget

	2019	2018
Övriga räntekostnader	158	222
Koncerninterna räntekostnader	273	1 151
Övriga finansiella kostnader	-	1 797
	431	3 170

NOT 8: ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Koncernen

	2019	2018
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	232	232
Tillkommande tillgångar	-	-
Avgående tillgångar	-	-
Vid årets slut	232	232
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-99	-99
Avgående tillgångar	-	-
Årets nedskrivningar	-	-
Vid årets slut	-99	-99
Redovisat värde vid årets slut	133	133

Moderbolaget

	2019	2018
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2 273	2 273
Tillkommande tillgångar	-	-
Vid årets slut	2 273	2 273
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-2 140	-2 140
Årets nedskrivningar	-	-
Vid årets slut	-2 140	-2 140
Redovisat värde vid årets slut	133	133

NOT 9: ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

<i>Koncernen</i>	2019	2018
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	-	4 000
Omklassificering	1 000	-
Vid årets slut	1 000	4 000
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-	-
Omklassificering	-	-4 000
Vid årets slut	-	-
Redovisat värde vid årets slut	1 000	-

Avser en extern fordran som uppstod i samband med försäljningen av bolagen Concent Pendlingen AB, Concent Hälsovägen AB och Concent Utveckling 1 AB. Fordran omklassificerades till kortfristig fordran under 2018 och 2019 betalades 3 000 KSEK. I samband med detta omklassificerades resterande fordran om 1 000 KSEK till långfristig fordran. Fordran förfaller till betalning 2022-07-31.

NOT 10: RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNBOLAG

	2019	2018
Nedskrivning andelar i koncernföretag	-	-51 303
Anteciperad utdelning	6 000	49 475
Summa	6 000	-1 828

NOT 11: ANTAL AKTIER OCH KVOTVÄRDE

	2019	2018
Antal aktier	18 215	18 215
Kvotvärde	0,03kr/aktie	0,03kr/aktie

Antalet aktier anges i tusental.

NOT 12: ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

<i>Koncernen</i>	2019	2018
Vid årets början	5 363	-
Förändring kortfristiga fordringar	9 972	-
Omföring	-	4 000
Övriga poster	-	1 263
Vid årets slut	15 335	5 263

<i>Moderbolaget</i>	2019	2018
Vid årets början	250	-
Förändring kortfristiga fordringar	-2	-
Övriga poster	-	250
Vid årets slut	248	250

Majoriteten (13 711 KSEK) hänförs till Nyhem Projektutvecklings fordran mot HSB för projektet i Gävle som kommer regleras löpande utifrån färdigställandegrad.

NOT 13: SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Koncernen	2019	2018
Vid årets början	37 000	-
Tillkommande skulder	36 000	37 000
	73 000	37 000

Vid årets utgång utgör byggnadskreditivet 73 000 KSEK av de kortfristiga skulderna. Skulden har reglerats i januari 2020 och redovisas därmed som kortfristig skuld under räkenskapsåret.

NOT 14: SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget	2019	2018
Vid årets början	7 857	52 519
Förändring kortfristiga skulder	24 778	-44 662
Vid årets slut	32 635	7 857

Den relativt stora ökningen av koncerninterna skulder under 2019 beror till stor del på förvärv av Nyhembolagen. Förvärvet finansierades av aktier i koncernens projektbolag och har därför tagits upp som koncernintern skuld. Utöver detta har också ett aktieägartillskott till Nyhem Projektutveckling genomförts om 3 600 KSEK.

NOT 15: ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Koncernen	2019	2018
Vid årets början	153	153
Förändring kortfristiga skulder	9 033	-
Vid årets slut	9 186	153

Ökningen i kortfristiga skulder består till stor del av handpenning för projektet i Karlstad om 7 500 KSEK.

Moderbolaget	2019	2018
Vid årets början	153	153
Förändring kortfristiga skulder	643	-
Vid årets slut	796	153

NOT 16: STÄLLDA SÄKERHETER

Koncernen	2019	2018
För egna skulder och säkerheter		
Övriga skulder till kreditinstitut		
Företagsinteckningar	7 000	7 000
Aktier i dotterföretag	-	-
	7 000	7 000

Moderbolaget	2019	2018
För egna skulder och säkerheter		
Övriga skulder till kreditinstitut		
Företagsinteckningar	7 000	7 000
	7 000	7 000

NOT 17: EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Koncernen och Moderbolaget

	2019	2018
Eventualförpliktelser	10 158	8 532
	10 158	8 532

Försäljning av aktier i projektbolaget Nischer Knivsta 1 AB. Reglering kommer att ske vid vidareförsäljning av projektet alternativt genom återbetalning om bygglov inte erhålls. Eventualförpliktelser avser det åtagande bolaget gjort avseende försäljning av aktier i projektbolaget Nischer Knivsta 1 AB. Utifrån det åtagande som gjorts utlovar bolaget att återbetala förpliktelser i det fall som bygglov inte medges för projektet. Nischer kommer antingen reglera åtagandet genom vidareförsäljning av projektet eller genom återbetalning.

NOT 18: JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

Koncernen	2019	2018
Realisationsresultat från andelar i koncernföretag	1 978	-
Realisationsresultat anläggningstillgångar	-	40
Nedskrivning fordran	400	1 635
Avskrivningar	2	17
	2 380	1 692

Moderbolaget	2019	2018
Lämnade aktieägartillskott	3 600	-
Strukturaffär med aktiebyte	9 520	-
Strukturaffär med andelar i intressebolag	2 380	-
Anteciperad utdelning	6 000	-
Återförda aktiverade kostnader	-	1 523
Realisationsresultat anläggningstillgångar	-	40
Avskrivningar	-	16
Nedskrivningar	400	-
	- 9 100	1 579

I strukturaffären förvärvades 80 % av Nyhem Projektutveckling AB för 9 520 KSEK och 20 % av Nyhem Byggsystem AB för 2 380 KSEK.

NOT 19: LIKVIDA MEDEL

Koncernen	2019	2018
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	8 783	4 096
	8 783	4 096

Moderbolaget	2019	2018
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	343	872
	343	872

Samtliga av koncernens likvida medel finns tillgängliga för användning.

NOT 20: AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

Koncernen	2019	2018
<i>Aktuell skatt på årets resultat koncernen</i>	-1 089	-
Totalt redovisad skatt	-1 089	-

	2019		2018	
	%	belopp	%	belopp
Redovisat resultat före skatt	21,4%	-10 657	22%	-12 193
Skatt enligt gällande skattesats	21,4%	2 281	22%	2 682
Skatteeffekt av: Ej avdragsgilla kostnader	-	-110	-	-782
Ej skattepliktiga intäkter	-	-	-	5
Förändring underskottsavdrag	-	-3 260	-	-1 905
Redovisad effektiv skatt	-	-1 089	-	-

Moderbolaget	2019	2018
<i>Skatt på årets resultat</i>	-	-
Aktuell skatt	-	-
Totalt redovisad skatt	-	-

Avstämning av effektiv skatt, moderbolaget

	2019		2018	
	%	belopp	%	belopp
Redovisat resultat före skatt	21,4%	-1 261	22%	-9 826
Skatt enligt gällande skattesats	21,4%	270	22%	2 162
Skatteeffekt av: Ej avdragsgilla kostnader	-	-108	-	-424
Ej skattepliktiga intäkter	-	1 284	-	5
Förändring underskottsavdrag	-	-1 446	-	-1 743
Redovisad effektiv skatt	-	-	-	-

Utgående outnyttjat underskott i koncernen är 64 730 KSEK (38 995) och i moderbolaget 38 367 KSEK (32 602)

NOT 21: ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Koncernen	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	2 567	53 748
Inköp	13 120	50
Aktieägartillskott	-	72
Sålda andelar i koncernföretag	-	-
Nedskrivningar	-	-51 303
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 687	2 567
Utgående redovisat värde	15 687	2 567

Specifikation andelar i koncernföretag

Koncernen	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde 2019	Bokfört värde 2018
IndustriQ AB	100%	100%	1 000	1 000	1 000
Grand Living 1 AB	97%	97%	463	463	463
Nischer Projektledning AB	100%	100%	1 004	1 004	1 004
Nischer Utveckling 1 AB	100%	100%	50	50	50
Nischer Utveckling 2 AB	100%	100%	50	50	50
Nischer Projektutveckling	80%	80%	800	13 120	-
				15 687	2 567

NOT 22: ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Koncernen	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	-	-
Inköp	2 380	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 380	-
Utgående redovisat värde	2 380	-

Specifikation andelar i intresseföretag

Koncernen	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde 2019	Bokfört värde 2018
Nyhem Byggsystem AB	20%	20%	200	2 380	-
				2 380	-

NOT 23: NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Bolaget har under året haft följande transaktioner med närstående bolag som främst avser konsultarbete kring projekt- och bolagsfinansiering enligt nedan. DAMC AB äger 22,1 procent i bolaget, Investment WEPS AB äger 26,1 procent av bolaget och har en representant i styrelsen.

Bolaget har under perioden betalat ersättning till DAMC AB om 0,4 Mkr (1,9) vilket avser konsultuppdrag inom affärsutveckling och finansiering under perioden innan David Aspehult tillträdde som tf VD. Ersättning har också utgått till Investment Weps AB om 0,7 Mkr (0,4) vilket framförallt avser konsultuppdrag för arbete med att stärka bolagets ägarsida.

NOT 24: 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 omsättningstillgångar som dock blir föremål för nedskrivningsprövning på varje balansdag.

NOT 25: FÖRSLAG TILL BEHANDLING AV ANSAMLAD FÖRLUST

Till årsstämman förfogande står följande

SEK	2019
Ansamlad förlust	-34 749 511
Överkursfond	25 604 904
Årets förlust	-1 261 151
	-10 405 758
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så att i ny räkning överförs (kr)	-10 405 758

NOT 26: VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRET

- Försäljningen av projektet i Karlstad slutförs och Living at Campus tillträder tomträtten den 31 januari. Projektet genererade en vinst om 24,4 Mkr varav Nischers andel blir 53,92% vilket motsvarar bolagets ägande i projektbolaget.
- Nischer Properties har genomfört en riktad nyemission av 1 821 509 aktier till en teckningskurs om 2,39 kronor per aktie. Tecknare i den riktade nyemissionen är Provobis Invest AB.
- Vi har särskilt beaktat hur effekterna av covid-19 utbrottet påverkar bolagets framtida utveckling och risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på bolaget är begränsad men att vissa förseningar i bolagets projekt kommer att uppstå. Det vi redan nu har sett är att leveransen av husmoduler till projektet i Gävle har flyttats fram till maj månad vilket är en försening mot ursprunglig tidsplan.

UNDERSKRIFTER & REVISIONS- BERÄTTELSE



Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen 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 den 30 april 2020

Tommy Marklund
Styrelseordförande

David Aspehult
Styrelseledamot & tfVD

Robert Vangstad
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-30
KPMG AB

Mattias Lötbörn
Auktoriserad revisor

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman
som kommer att hållas 2020-05-26

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nischer Properties AB (publ), org. nr 556513-5869

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Nischer Properties AB (publ) för år 2019. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 13-44 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed 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 våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-12 samt på sidorna 48-51.

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 misstag.

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är

högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar

slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande

transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Nischer Properties AB (publ) för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 våra uttalanden.

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.

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 ersättningsskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.



Stockholm den 30 april 2020

KPMG AB

Mattias Lötborn
Auktoriserad revisor



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 2019 till 500 000 SEK fördelat på 18 215 093 aktier.

HUVUDÄGARE per 5 mars 2020

Partner

ROLF LUNDSTRÖM

Provobis 20%

Rolf Lundström är VD för Provobis Holding AB. Han och bolaget Provobis Invest AB är dominerande ägare i investmentbolaget Svolder. Han grundade också och var tidigare huvudägare i hotellkoncernen Provobis Hotel & Restauranger AB med 16 hotell.

Styrelseordförande

TOMMY MARKLUND

Privat och Weps: 23%

Tommy har tidigare varit Director of Corporate Finance för Hägglöf & Ponsbach Gota Securities i London. Han har även varit chef för Götabanken Investment Banking samt bankdirektör i Götabanken.

Grundare/Partner

DAVID ASPEHULT

Privat och DAMC: 23%

David, grundade Nischer Properties 2015 och har innan dess bland annat byggt upp Gull Adam, DAAS och ansvarat för lanseringen av Viaplay i Skandinavien. David har studerat juridik och ekonomi och började sin karriär som management trainee (Luma) på MTG.

AKTIEÄGARE

Per 30 december 2019 uppgick antalet aktieägare enligt den offentliga aktieboken till 4 176 stycken.

STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 30 DECEMBER 2019

Namn	AK B	Kapital %	Röster %
Investment Weps AB	3 773 517	20,72%	20,72%
DAMC AB	3 108 242	17,06%	17,06%
Provobis Invest AB	1 821 510	10,00%	10,00%
Sweagle AB	1 205 965	6,62%	6,62%
David Aspehult	1 092 906	6,00%	6,00%
Utterkobben AB	721 046	3,96%	3,96%
Lars David Grönberg	622 100	3,42%	3,42%
Avanza Pension	545 928	3,00%	3,00%
Karl Jonas Olle Gullberg	461 245	2,53%	2,53%
Peter Wilhelm Burman	455 377	2,50%	2,50%

Styrelse & Ledning

Nischer Properties AB · org nr: 556513-5869 · Stockholm 2020-04-30



Tommy Marklund
Styrelseordförande



David Aspehult
Styrelseledamot & tfVD



Robert Vangstad
Styrelseledamot & vVD



Årsstämma

Årsstämman kommer att hållas den 26 maj 2020. Årsredovisningen kommer att finnas tillgänglig på bolagets hemsida den 30 april 2020.

Kommande rapporttillfällen

Delårsrapport för januari – juni 2020
28 augusti 2020

Bokslutskommuniké för 2020:
26 februari 2021

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020:
30 april 2021



CENTRALPLAN 15, 111 20 STOCKHOLM
WWW.NISCHER.SE