

ÅRSREDOVISNING NISCHER PROPERTIES AB (PUBL)
1 januari – 31 december 2020



Innehåll

ÅRET SOM GÅTT

Väsentliga händelser.....	3
VD har ordet	4
Om Nischer Properties.....	6
Bostäder som passar <i>nästan</i> alla	7
Våra projekt	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	17
------------------------------	----

NOTER.....	34
------------	----

UNDERSKRIFTER & REVISIONSBERÄTTELSE	48
---	----

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR.....	52
--------------------------	----



-7,2 Mkr (-10,6)

Årets resultat

3,78 Mkr (16,73)

Nettoomsättning

-0,36 SEK (-0,59)

Resultat per aktie

VÄSENTLIGA HÄNDELSE



Väsentliga Händelser UNDER räkenskapsåret

- Nischer Properties färdigställde och avyttrade 128 studentlägenheter i Karlstad under januari månad till Ledstängen. Sett ur koncernens perspektiv var det koncernmässiga reasultatet 17,4 mkr varav hänförligt moderföretagets ägare ca 9,4 mkr.
- Nischer beslutar om en riktad nyemission till Provobis Invest omfattande 1 821 509 aktier till en teckningskurs om 2,39 kronor per aktie. Detta tillför bolaget en emissionslikvid om cirka 4,4 Mkr före transaktionskostnader.
- Årsstämman i Nischer Properties AB genomfördes den 26 maj 2020 i Nischers lokaler på Centralplan 15, Stockholm.
- Robert Vangstad tillträder som VD den 1 juni.
- Nischer Properties AB har i ett icke-publikt erbjudande sålt ca 32,5% av aktierna till privata investerare i projektbolaget Nischer Tanken 1 AB (Östersund), försäljningen har genererat ca 6,5 Msek.
- Nischer förvävar den 24 juli 20% av den Lettiska modultillverkaren Conpro SIA.
- Luleå blir en ny ort på kartan för Nischer den 21 oktober då bolaget tilldelas en markanvisning om cirka 130 hyresrätter och bostadsrätter i den nya stadsdelen Kronan.
- Den 5 november erhåller Nischer ett positivt planbesked för projektet i Säve, vilket innebär att arbetet med detaljplanen kan påbörjas under våren 2021 för ca 150 byggrätter.
- De 23 hyresrätterna som utvecklats åt HSB Södra Norrland överlämnas efter godkänd slutbesiktning och slutbesked från kommunen den 30 november. Inflyttning sker 1 december.

- Nischer erhåller laga kraft vunnet bygglov för de 228 hyresrätterna i Hörnätt, Örnsköldsvik den 15 december.
- Nischer erhåller laga kraft vunnet bygglov för de 128 hyresrätterna i Tanken, Östersund den 15 december.
- Året avslutas med att bolaget ingår ett villkorat avtal om försäljning av 153 byggrätter i Järfälla, Tallbohov för 69 miljoner den 31 december. Tillträde är under 2021, varvid intäkt från försäljningen först redovisas då.

Väsentliga Händelser EFTER räkenskapsåret

- Den 1 januari övergår Nischer Properties till att redovisa enligt IFRS.
- Den 29 januari är samtliga villkor uppfyllda för försäljningen av de 153 byggrätterna i Järfälla. Det innebär att bolaget fullföljer försäljningen för 69 miljoner efter en mindre justering av bygglovet innan det blev beviljat.
- Den 28 februari börjar nyanställd projektledare baserad i Örnsköldsvik ansvarig för Nischers projekt i Norra Sverige.
- Marken för Östersundsprojektet har förvärvats och full betalning har erlagts till säljaren, Östersunds kommun. Förvärvet har skett med egna medel. Östersunds blir första projektet där fastigheten efter byggnation kommer att behållas och förvaltas i egen regi.
- Nischer Properties AB har i ett icke-publikt erbjudande sålt ca 31,4 % av aktierna till privata investerare i projektbolaget Nischer Luleå 1 AB.



Robert Vangstad, VD

Robert har gedigen erfarenhet inom fastighetsbranschen och kommer närmast från en befattning som koncern-VD för Nyhem Bostad. Bland tidigare meriter kan nämnas positionen som affärsutvecklingschef på JM samt som verkställande direktör för anläggningsbolaget Markona.

VD HAR ORDET

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

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till -7,2 Mkr (-9,5). Soliditeten uppgick till 32 % vilket är en ökning jämfört med 2019.

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

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

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

Nischer växer sig allt starkare och för att på ett korrekt sätt åskådliggöra de värden och tillgångar som byggs upp i bolaget har

styrelsen beslutat att vi går från K3 till IFRS (International Financial Reporting Standards) som redovisningsstandard. Det innebär att vi från 1 januari 2021 rapporterar de värden som finns i bolaget på samma sätt som en majoritet i branschen gör. Det innebär bland annat att vi tar upp marknadsvärdet för de byggrätter vi avser behålla själva i förvaltning. Detta med hänsyn tagen till var i detaljplaneprocessen projekten befinner sig. Marknadsvärdet på byggrätterna i projektportföljen värderas av externt oberoende värderingsinstitut.

Vid sidan av byggloven driver vi ett flertal detaljplaner. I Idenor, Hudiksvall var detaljplanen om 27 äganderätter (småhus) ute på granskning under hösten och är uppe för antagande under våren 2021. I Knivsta pågår utredningar som beräknas vara klara under våren 2021 och sedan ska detaljplanen upp till antagande. I Örnsköldsvik pågår arbetet med utredningar för att bygga bostadsrätter (Grand Living) mycket vackert i centrum vattennära på varvskajen. Då det är många faktorer som kräver noggranna analyser, kajen, spårtrafik nära och sluttning bakom fastigheterna så kommer detaljplanen att ta mellan 1–2 år att färdigställa. I Haninge, Folkparken har kommunen påbörjat arbetet med detaljplanen och återkommer med en ungefärlig tidplan under året. Avslutningsvis så fick vi ett väldigt positivt besked från Göteborgs Stad då detaljplanen för Säve och de cirka 150 byggrätterna kommer att starta under våren 2021.

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

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

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

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

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

Vi ser fram emot ett för Nischer spännande år!

Robert Vangstad
VD Nischer Properties AB (publ)

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



2014

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.



2020

Nischer förvärvar 20% i Ostby Sia, en Lettisk modultillverkare/husleverantör.

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.

Innovativa moduler för ett industriellt byggande när det är som bäst.



Optimal effektivitet i både projektering samt produktion med bibehållen kvalitet och funktionalitet, gör att en kostnadseffektiv produktion nu kan gå hand i hand med en hög boendestandard som kan anpassas efter den boendes behov.

Ett byggsystem är en standardiserad produkt och metod för industriell tillverkning av bostäder med hög grad av repeterbarhet. Vårt byggsystem tar sin utgångspunkt i att designa för optimal effektivitet i såväl projektering av nya hus som i produktionsfasen. Detta uppnås genom standardisering i alla led, från dimensioner till materialval, utan att göra avkall på kvalitet.

SMÅ LÄGENHETER MED GOD STANDARD

System är fokuserat på mindre lägenheter med liten variation, men god standard. Det omfattar en modulär produkt och process för tillverkning, logistik och uppförande på plats. En av de viktigaste fördelarna är att byggsystemet kan anpassas till olika detaljplaners krav och markområdets karaktär.

INGENJÖRSKONST

Tusentals ingenjörstimmar har investerats för att skapa en optimal grundstomme, som återanvänds i olika lägenhetstyper med yteffektiva planlösningar. Systemet har även utformats i samarbete med några av Sveriges ledande experter inom huskonstruktion, energi, VVS, tillgänglighet, fuktkontroll med mera.

Genom att bygga systemet från botten upp kan en flexibel plattform skapas, på samma sätt som en massproducerande biltillverkare tillhandahåller ett kostnadseffektivt chassi till flera olika bilmärken.

Då stora delar av systemprojekteringen redan är genomförd kan fokus istället läggas på gestaltning, fasader, tak, butiksplan och andra faktorer som skapar kundvärden i bostadsområdet och i stadsdelen.

SPARAR TID & PENGAR

Standardiseringen möjliggör en förenklad och mycket kostnadseffektiv tillverkningsprocess på löpande band i fabrik, där skalfördelar snabbt kan hämtas hem i materialinköp, logistik och minskat spill.

Samtidigt som modultillverkningen pågår förbereds mark och grundläggning. Väl på byggarbetsplatsen kan modulerna ställas på plats och förankras på några timmar. Detta gör att produktionstiden minskar med mer än hälften jämfört med ett traditionellt bygge i betong.



*Ostby har en lång erfarenhet
av industriell produktion
och att leverera bostadshus
till den skandinaviska
marknaden.*

Nu bygger vi snabbare, billigare och bättre

**Nischer Properties är sedan 2020 delägare i den
Lettiska Modultillverkaren/husleverantören Conpro
Sia/Ostby Production**

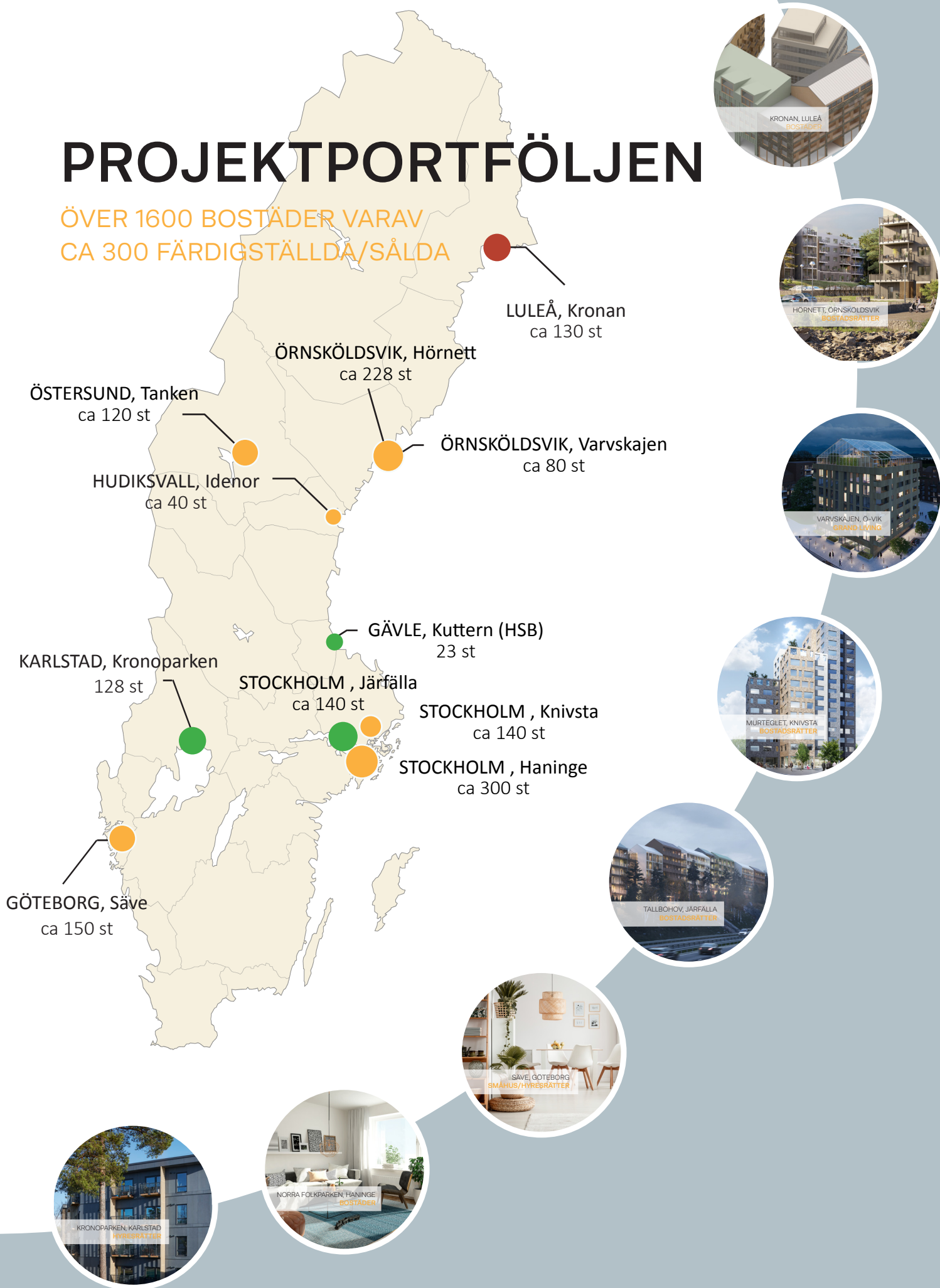
Genom modulproduktion på Ostbys moderna fabrik i Lettland kan vi nu bygga snabbare, billigare och bättre. Produktionen anpassas smidigt efter varje projekts förutsättningar.

Att använda standardiserade moduler för såväl trapphus, hiss 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.



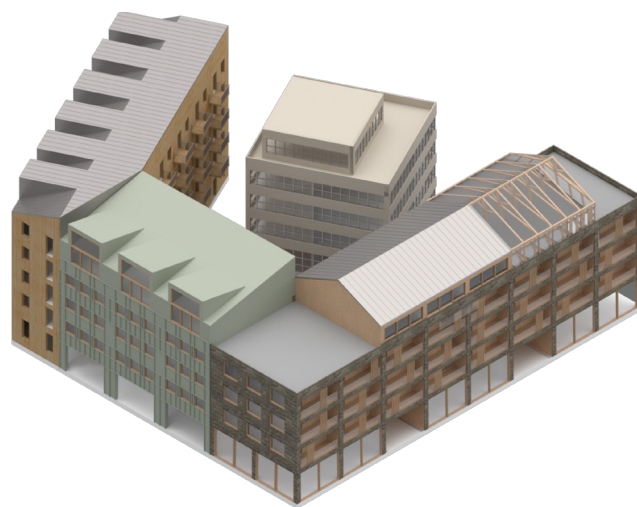
PROJEKTPORTFÖLJEN

ÖVER 1600 BOSTÄDER VARAV
CA 300 FÄRDIGSTÄLLDA/SÅLDA



KRONAN, LULEÅ

Centrala bostäder till plånboksvänliga priser lockar både studenter och familjer till Luleås nya, gröna hjärta – Kronan. Här mitt i Luleås nya stadsdelscentrum utvecklas runt 100 bostäder för Luleåbor som inte vill välja mellan stad och natur eller kompromissa med boendekvaliteten. Kvadratsmarta bostäder om 1–4 rum, en grönskande innergård för lugn och samvaro samt den nya stadsdelens liv och rörelse runt knuten utgör en svårslagen kombination.

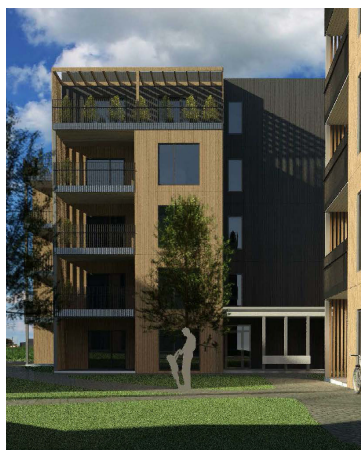


NÅGRA AV VÅRA PÅGÅENDE PROJEKT



HÖRNETT, ÖRNSKÖLDSEVIK

Nischer Properties har fått en marktilldelning längs Varvsbergets sluttning direkt ovanför Örnsköldsviksfjärden. Lagakraftvunnen detaljplan finns. Bygglövsprojekteringen påbörjades hösten 2019 och vi planerar att lämna in bygglov 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.



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.

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.



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.



HAMNEN, ÖRNSKÖLDSDVIK

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.

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.



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.



TALLBOHOV, JÄRFÄLLA

I Järfälla strax utanför Stockholm har Nischer Properties sålt ett utvecklingsprojekt om ca 140 lägenheter i området Tallbohov till William Nagy AB. 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.



HSB KUTTERN, GÄVLE

Nischer Properties har på uppdrag av HSB producerat 23 yteffektiva hyresrätter i Gävle. Med ett strategiskt läge väldigt nära tågstationen och centrum är 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.





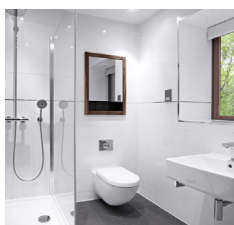
KRONOPARKEN, Karlstad

ANTAL BOSTÄDER: 128

STORLEK: 1 ROK á 25–26 KVM

BOENDEFORM: HYRESRÄTT

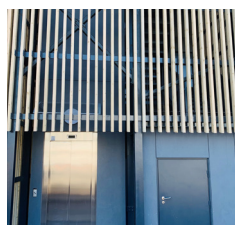
SÅLT TILL: LIVING AT CAMPUS AB



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 2020.01.01 – 2020.12.31.**

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 samt stärka upp vår förvaltning.

EKONOMISK ÖVERSIKT

Koncernens nettoomsättning har minskat från föregående år till följd av att produktionen av projektet i Gävle har avslutats under 2020. Upparbetade intäkter i projektet har intäktsförts utifrån färdigställandegrad. Detta har utgjort majoriteten av koncernens nettoomsättning.

KONCERNEN

	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, TSEK	3 780	16 731	681	–	1 000	–
Resultat efter finansiella poster	–7 170	–9 568	–12 193	–7 215	–12 526	–49 057
Balansomslutning	92 379	121 911	53 058	13 879	25 125	223 241
Soliditet (%)	32	18	12	87	77	14
Antal anställda	5	5	2	2	2	1

MODERBOLAGET

	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, TSEK	1 864	–	–	–	1 000	–
Resultat efter finansiella poster	2 639	–1 261	–10 467	–18 976	–20 032	–3 739
Balansomslutning	42 562	41 161	13 110	66 330	74 276	35 548
Soliditet (%)	20	3	19	19	22	53
Antal anställda	5	5	2	2	1	–

UTVECKLING AV FÖRETAGETS VERKSAMHET, RESULTAT OCH STÄLLNING

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till -7,2 Mkr (-9,5). Vi har under året sålt aktier i projektbolaget Östersund Tanken 1 AB. Denna försäljning har stärkt vårt eget kapital med 6,5 Mkr (1,7 Mkr). Soliditeten uppgick till 32 % vilket är en ökning jämfört med 2019.

Årets nettoomsättning för koncernen uppgick till ca 3,8 mkr (16,7) och resultatet efter skatt blev -7,2 mkr (-10,6).

HÅLLBARHETSUPPLYSNINGAR

Materialförbrukning och energianvändning utgör tillsammans den största miljöbelastningen inom fastighetsbranschen. Genom att välja trä samt bygga energismart blir vårt bidrag här som störst. Nischer arbetar med FN:s globala hållbarhetsmål som kompass och därigenom fokuserar vi vårt hållbarhetsarbete. Vi fokuserar primärt på tre av dessa mål:



Mål 13 – Bekämpa Klimatförändringarna.

Vi väljer att uppföra våra bostäder med trästommar vilket radikalt minskar utsläppen av koldioxid. Trä har nämligen förmågan att lagra

koldioxid. Ett fyravåningshus i trä kan lagra hela 150 ton koldioxid. Hos Nischer bor hyresgäster i en bostad med ett nettoutsläpp som är mer än 90% lägre än i ett betonghus. Trä är dessutom ett både förnybart och resurseffektivt material, som möjliggör snabbare byggprocesser, minskade transporter och lämpar sig väl för prefabricering vilket i sin tur ger mindre spill och mer återvinning i byggprocessen.

Mål 7 – Hållbar energi för alla. I takt med att kraven på minskad energianvändning och medvetenheten om dess effekter ökar blir det allt viktigare att fundera över hur vi producerar och konsumerar energi. För oss som fastighetsbolag kan vi trimma produktionsprocessen, men den stora energibesparingen gör vi genom att producera energin nära hem. Vi bygger därför hus som har väsentligt lägre energiförbrukning än vad svensk lagstiftning kräver, så kallade lågenergihus. Vi har dock högre ambitioner än så. Tack vare tjocka väggar och bjälklag, smarta produktval samt återanvändning av inomhusluft och bergvärme tar vi sikte på att halvera dessa nybyggnadskrav.

Mål 11 – Hållbara städer och samhällen. Det pratas ofta om smarta, cirkulära städer som grunden för ett hållbart samhälle, men många glömmer vem vi bygger för. Vi vill inte bara bygga bostäder för de med tjock plånbok och det innebär att vi måste bygga så att hyrorna kan ligga på en nivå som de flesta har råd med. Genom en kostnadseffektiv produktion och smarta produktval kan vi minska våra byggkostnader med ca 20% jämfört mot riksgenomsnittet. Och när vi bygger med investeringsstöd fastställs en låg normhyra för lång tid framöver även i orter med bostadsbrist.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

- Nischer Properties färdigställde och avyttrade 128 studentlägenheter i Karlstad under januari månad till Ledstången. Sett ur koncernens perspektiv var det koncernmässiga reasultatet 17,4 mkr varav hänförligt moderföretagets ägare ca 9,4 mkr.
- Nischer beslutar om en riktad nyemission till Provobis Invest omfattande 1 821 509 aktier till en teckningskurs om 2,39 kronor per aktie. Detta tillför bolaget en emissionslikvid om cirka 4,4 mkr före transaktionskostnader.
- Årsstämman i Nischer Properties AB genomfördes den 26 maj 2020 i Nischers lokaler på Centralplan 15, Stockholm.
- Robert Vangstad tillträder som VD den 1 juni.
- Nischer Properties AB har i ett icke-publikt erbjudande sålt ca 13% av aktierna till privata investerare i projektbolaget Nischer Tanken 1 AB (Östersund), försäljningen har genererat ca 6,5 Msek.
- Nischer förvärvar den 24 juli 20% av den Lettiska modultillverkaren Conpro SIA.
- Luleå blir en ny ort på kartan för Nischer den 21 oktober då bolaget tilldelas en markanvisning om cirka 130 hyresrätter och bostadsrätter i den nya stadsdelen Kronan.
- Den 5 november erhåller Nischer ett positivt planbesked för projektet i Säve, vilket innebär att arbetet med detaljplanen kan påbörjas under våren 2021 för ca 150 bostäder.
- De 23 hyresrätterna som utvecklats åt HSB Södra Norrland överlämnas efter godkänd slutbesiktning och slutbesked från

kommunen den 30 november. Inflyttning sker 1 december.

- Nischer erhåller laga kraft vunnet bygglov för de 228 hyresrätterna i Hörnett, Örnsköldsvik den 15 december.
- Nischer erhåller laga kraft vunnet bygglov för de 128 hyresrätterna i Tanken, Östersund den 15 december.
- Året avslutas med att bolaget ingår ett villkorat avtal om försäljning av en byggrätt om 153 bostäder i Järfälla, Tallbohov för 69 miljoner den 31 december.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRET

- Den 1 januari övergår Nischer Properties att redovisa enligt IFRS.
- Den 29 januari är samtliga villkor uppfyllda för försäljningen av byggrätten om 153 bostäder i Järfälla. Det innebär att bolaget fullföljer försäljningen för 69 miljoner efter en mindre justering av bygglovet innan det blev beviljat.
- Den 28 februari börjar nyanställd projektledare baserad i Örnsköldsvik ansvarig för Nischers projekt i Norra Sverige.
- Marken för Östersunds projektet har förvärvats och full betalning har erlagts till säljaren, Östersunds kommun. Förvärvet har skett med egna medel. Östersund blir första projektet där fastigheten efter byggnation kommer att behållas och förvaltas i egen regi.
- Nischer Properties AB har i ett icke-publikt erbjudande sålt ca 31,4 % av aktierna till privata investerare i projektbolaget Nischer Luleå 1 AB.

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.

Nischer växer sig allt starkare och för att på ett tydligare sätt åskådliggöra de värden och tillgångar som byggts upp i bolaget har styrelsen beslutat att vi går från K3 till IFRS (International Financial Reporting Standards) som redovisningsstandard. Det innebär att vi från 1 januari 2021 rapporterar de värden som finns i bolaget på samma sätt som en majoritet i branschen gör. Det innebär bland annat att vi tar upp marknadsvärdet för de byggrätter vi avser behålla själva i förvaltning. Detta med hänsyn tagen till var i detaljplaneprocessen projekten befinner sig. Marknadsvärdet på byggrätterna i projektportföljen värderas av externt oberoende värderingsinstitut.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Nischer Properties AB hade vid årets utgång 4 264 ägare med varierande innehav. De tio största ägarna innehar tillsammans ca 73% av aktierna samt 73% av rösterna.

Namn	Antal aktier	Röster %
Investment WEPS i Tjörn AB	3 773 517	18,85 %
DAMC AB	3 108 242	15,51 %
Provobis Invest AB	1 821 509	9,09 %
Strategiq Capital AB	1 560 989	7,79 %
David Aspehult	1 092 906	5,45 %
Nordnet Pensionsförsäkring AB	879 042	4,39 %
Utterkobben AB	721 046	3,60 %
Karl Jonas Olle Gullberg	632 876	3,16 %
Försäkringsbolaget, Avanza Pension	620 983	3,10 %
Nordisk Holding Norrbotten AB	465 000	2,32 %
Summa	14 676 110	73,26
Övriga	5 360 492	26,74

RESULTAT OCH STÄLLNING 2020

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"

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Koncernen

Intäkter

Under räkenskapsåret uppgick koncernens nettoomsättning till 3,8 MSEK (16,7). Årets omfattning av verksamheten kan inte fullt ut mätas i form av nettoomsättningen då en del av transaktionerna redovisas som reavinst och/eller över eget kapital.

Kostnader och resultat

Rörelseresultatet uppgick till -7,2 Mkr (-9,3) för helåret. Rörelsekostnaderna uppgick till -36,6 Mkr (-106). Resultatet efter finansiella poster uppgick till -7,2 MSEK (-9,5). Resultat efter skatt per aktie uppgår till -0,36 kronor (-0,59).

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 1,1 Mkr (8,8) och årets kassaflöde uppgick till -7,7 Mkr (4,7). Kapitalanskaffning har gjorts genom försäljning av aktier i projektbolag. I produktionsfasen finansieras kostnaderna med traditionellt byggnadskreditiv fram tills det att koncernen erhåller slutfinansiering.

Styrelse och ledning bedömer att likviditeten och den fortsatta driften de kommande 12 månaderna är säkerställd med kända intäkter där exempelvis försäljningen av byggrätter Järfälla och försäljning av minoritetsandelar i projektet Luleå har genomförts under Q1 2021. Koncernen har endast leverantörsskulder och liknande kortfristiga skulder. Det innebär att vi bedömer att koncernen klarar den löpande driften bra även framöver.

INVESTERINGAR

Koncernen

Investeringar

Anläggningstillgångarna i balansräkningen består till största delen av materiella anläggningstillgångar. De finansiella anläggningstillgångarna består av andelar i intresseföretag samt fordringar som uppstått vid försäljningar av projektbolagen. Materiella anläggningstillgångar uppgick till 82,6 MSEK (0,3). Finansiella anläggningstillgångar uppgick till 6,0 Mkr (3,5). Per den 31 december uppgick de kortfristiga skulderna 62,8 Mkr (98,9).

Eget kapital

Balansomslutningen per bokslutsdagen uppgick till 92,3 (121,9) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 29,5 (20,3) Mkr. Soliditeten vid årets utgång uppgick till 32 (18,4) % . 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.

MODERBOLAG

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

MEDARBETARE

Per den 31 december 2020 uppgick antalet anställda i koncernen till 5,0 i medelantal anställda. Utöver dessa finns ett antal konsulter knutna till bolaget på heltid och på deltid.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Bolaget har under räkenskapsåret betalat ersättning till DAMC AB (som styrelseledamot David Aspehult äger) om 1,2 Mkr vilket avser konsultuppdrag inom affärsutveckling och finansiering. Affärsutveckling avser utveckling av befintliga projekt samt intag av nya och finansiering avser kontakt och arbete med att hitta lämpliga finansiärer till projekten. Ersättning har också utgått till Investment Weps AB (som styrelseordförande Tommy Marklund äger) om 0,5 Mkr också det för affärsutveckling.

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.

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 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

Det finns 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 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 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. Projektet i Knivsta innefattar bygglovsrisk vilket innebär att Nischer är bundna till återköp av sålda aktier till anskaffningsvärde om projektet ej genomförs.

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 aktieägarrens 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	2020
Ansamlad förlust	-10 405 758
Överkursfond	4 303 407
Årets förlust	2 639 665
	-3 462 686
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så att i ny räkning överförs (kr)	-3 462 686

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat och balansräkningar samt kassaflödesanalyser 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	2020	2019
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	5	3 780	16 731
Aktiverat arbete för egen räkning		16 014	78 418
Övriga rörelseintäkter		9 386	1 791
Andel i intresseföretags resultat		263	-
Summa		29 444	96 940
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter mm		-	-86 338
Övriga externa kostnader	2,6	-26 092	-11 094
Personalkostnader	3	-6 443	-5 998
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella tillgångar		-	-2
Nedskrivningar av omsättningstillgångar utöver normala nedskrivningar		-3 921	-400
Övriga rörelsekostnader		-187	-2 437
Summa rörelsens kostnader		-36 643	-106 269
Rörelseresultat		-7 200	-9 329
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		73	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-43	-239
Summa resultat från finansiella poster		30	-239
Resultat efter finansiella poster		-7 170	-9 568
Skatt på årets resultat	20	-	-1 089
Årets resultat		-7 170	-10 657
Moderbolagets andel av årets resultat		-6 768	-11 762
Innehav utan bestämmande inflytandes andel av årets resultat		-402	1 105
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental		20 037	18 215
Resultat per aktie, kr		-0,36	-0,59

Koncernens balansräkning

kSEK			
	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggning	27	82 654	293
Summa		82 654	293
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	22	3 866	2 380
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	8	133	133
Andra långfristiga fordringar	9	2 000	1 000
Summa		5 999	3 513
Summa anläggningstillgångar		88 653	3 806
Omsättningstillgångar			
Pågående arbeten	4	-	88 771
Kundfordringar		1 039	-
Övriga kortfristiga fordringar	12	515	15 335
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 113	5 216
Summa omsättningstillgångar		2 667	109 322
Kassa och bank	19	1 059	8 783
Summa omsättningstillgångar		3 726	118 105
SUMMA TILLGÅNGAR		92 379	121 911

kSEK	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital		550	500
Övrigt tillskjutet kapital		29 909	25 606
Annat eget kapital, inklusive årets resultat		-1 063	-5 832
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		29 397	20 274
Innehav utan bestämmande inflytande			
Innehav utan bestämmande inflytande		134	2 162
Summa eget kapital		29 531	22 436
AVSÄTTNINGAR			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	-	-
Övriga långfristiga skulder		-	568
Summa långfristiga skulder		-	568
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		54 766	13 673
Aktuella skatteskulder		152	1 251
Skulder till kreditinstitut	13	-	73 000
Övriga kortfristiga skulder	15	6 998	9 186
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16, 28	932	1 797
Summa kortfristiga skulder		62 848	98 907
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 379	121 911

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 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
Ingående balans 2020-01-01	500	25 606	-5 833	2 162	22 436
Nyemission	50	4 303	-	-	4 353
Ägarförändringar i koncernen	-	-	11 539	-1 626	9 913
Årets resultat	-	-	-6 768	-402	-7 170
Eget kapital 2020-12-31	550	29 909	-1 062	134	29 531

Kassaflödesanalys för koncernen

kSEK		2020	2019
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-7 200	-9 329
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	18	15 448	2 380
Betald inkomstskatt		-	-
Erhållen ränta		73	
Betald ränta och finansiella kostnader		-43	-238
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital			
		8 278	-7 187
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Investeringar i pågående projekt		61 315	-45 629
Förändring av kortfristiga fordringar		5 940	-18 874
Förändring leverantörsskulder		41 093	5 114
Förändring av kortfristiga skulder		-2 188	11 141
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
		114 438	-55 435
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-52 734	284
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-2 486	-
Transaktioner med minoritet		2 273	23 273
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
		-52 947	23 557
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	36 569
Amorterade lån		-73 568	-
Nyemission		4 353	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
		-69 215	36 569
Årets kassaflöde			
		-7 724	4 691
Likvida medel vid årets början			
		8 783	4 097
Likvida medel vid årets slut	19	1 059	8 783

Moderbolaget

Moderbolagets resultaträkning

		2020	2019
kSEK	Not		
Nettoomsättning	5	1 864	6 053
Aktiverat arbete för egen räkning		5 709	-
Summa		7 573	6 053
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2,6	-8 553	-6 644
Personalkostnader	3	-6 443	-5 998
Nedskrivningar av omsättningstillgångar utöver normala nedskrivningar	4,9	-	-400
Övriga rörelsekostnader		-29	-
Summa rörelsens kostnader		-15 025	-13 042
Rörelseresultat		-7 452	-6 989
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	10	10 097	6 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	159
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-6	-431
Summa resultat från finansiella poster		10 091	5 728
Resultat efter finansiella poster		2 639	-1 261
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		2 639	-1 261
Skatt på årets resultat	20	-	-
Årets resultat		2 639	-1 261

Moderbolagets balansräkning

kSEK	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggning	27	9 220	-
Summa		9 220	-
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	17, 21	14 910	15 687
Andelar i intresseföretag	22	3 603	2 380
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	8	133	133
Summa		18 646	18 200
Summa anläggningstillgångar		27 866	18 200
Omsättningstillgångar			
Pågående arbeten	4	-	4 776
Fordringar hos koncernföretag	10	13 440	12 696
Övriga kortfristiga fordringar	12	398	248
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		106	6
Summa		13 944	17 726
Kassa och bank	19	752	343
Summa omsättningstillgångar		14 696	18 069
SUMMA TILLGÅNGAR		42 562	36 269

kSEK	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	11	550	500
Reservfond		11 199	11 199
		11 749	11 699
Fritt eget kapital			
Överkursfond		30 198	25 606
Balanserad vinst eller förlust		-36 300	-34 750
Årets resultat		2 639	-1 261
		-3 463	-10 405
Summa eget kapital		8 286	1 294
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	14	32 428	-
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		655	689
Skulder till koncernföretag	14	-	32 635
Aktuella skatteskulder		152	118
Övriga kortfristiga skulder	15	156	796
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		885	737
Summa kortfristiga skulder		34 276	34 975
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 562	36 269

Förändringar i **Moderbolaget** eget kapital

BELOPP i kSEK	Aktiekapital	Reservfond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa eget kapital
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
Ingående balans 2020-01-01	500	11 199	-10 405	1 294
Nyemission	50	-	4 303	4 353
Årets resultat	-	-	2 639	2 639
Eget kapital 2020-12-31	550	11 199	-3 463	8 286

Kassaflödesanalys för moderbolaget

kSEK		2020	2019
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-7 452	-6 988
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	18	-7 279	-9 100
Erhållen ränta		-	159
Erhållen utdelning		10 000	-
Erlagd ränta		-6	-432
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-4 737	-16 361
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 338	-13 479
Förändring leverantörsskulder		-119	-1 194
Förändring av kortfristiga skulder		6 250	30 505
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-3 944	-529
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		4 353	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	29	4 353	-
Årets kassaflöde		409	-529
Likvida medel vid årets början		343	872
Likvida medel vid årets slut	19	752	343

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 verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till verkligt värde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förvärvade 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 utgång-

punkt 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.

Tilläggsköpeskilling

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 tilläggsköpeskilling 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:

Materiella anläggningstillgångar

Mark	Skrivs ej av
Inventarier, verktyg och installationer	5 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 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 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. 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 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 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 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.

KPMG	2020	2019
Revisionsuppdrag	1 388	824
Skatterådgivning	-	-
	1 388	824

Moderbolaget

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

KPMG	2020	2019
Revisionsuppdrag	1 124	610
Skatterådgivning	-	-
	1 124	610

NOT 3: ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Koncernen	2020	2019
Medelantalet anställda		
Kvinnor	-	-
Män	5	5
	5	5
Löner och andra ersättningar		
Styrelseordföranden	60	60
Ledamot (ej anställd i bolaget)	-	-
Ledamot (anställd i bolaget)	1 365	878
Verkställande direktör	1 238	1 490
Övriga anställda	1 667	1 395
	4 330	3 823
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	677	553
Pensionskostnader för övriga anställda	132	180
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 246	1 372
Övriga personalkostnader	58	70
	2 113	2 175
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	6 443	5 998

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

	2020	2019
Medelantalet anställda		
Kvinnor	-	-
Män	5	5
	5	5
Löner och andra ersättningar		
Styrelseordföranden	60	60
Ledamot (ej anställd i bolaget)	-	-
Ledamot (anställd i bolaget)	1 365	878
Verkställande direktör	1 238	1 490
Övriga anställda	1 667	1 395
	4 330	3 823
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	677	553
Pensionskostnader för övriga anställda	132	180
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 246	1 372
Övriga personalkostnader	58	70
	2 113	2 175
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	6 443	5 998

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 fram till 1 juni då Robert Vangstad tillträdde. 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	2020	2019
Vid årets början	88 771	43 142
Investeringar	13 058	46 029
Fakturerat belopp	-79 098	-
Nedskrivningar	-	-400
Omklassificering	-22 731	-
Vid årets slut	-	88 771

Moderbolaget	2020	2019
Vid årets början	4 776	5 176
Investeringar	4 444	-
Nedskrivningar	-	-400
Omklassificering	-9 220	-
Vid årets slut	-	4 776

NOT 5: NETTOOMSÄTTNING

Koncernen

Under perioden uppgick koncernens nettoomsättning till 3 780 KSEK (16 731), vilket utgör 100% av företagets rörelsegren bostadsbyggande inom Sverige, en minskning till följd av att produktionen i Gävle har avslutats.

Moderbolaget

Under perioden uppgick moderbolagets nettoomsättning till 1 864 KSEK (6 053). Nettoomsättningen i moderbolaget utgörs till stor del av internfakturerings- och projektledningstjänster till koncernens dotterbolag inom Sverige.

NOT 6: LEASINGAVTAL DÄR FÖRETAGET ÄR LEASETAGARE

Koncernen	2020	2019
Framtida minimileasing- avgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Inom ett år	105	105

Koncernen	2020	2019
Räkenskapsårets kostnads- förda leasingavgifter	434	528

Moderbolaget	2020	2019
Framtida minimileasing- avgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Inom ett år	105	105

Moderbolaget	2020	2019
Räkenskapsårets kostnads- förda leasingavgifter	434	528

Leasingen består av hyreskostnader för bolagets kontorslokaler.

NOT 7: RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Koncernen

	2020	2019
Övriga räntekostnader	43	239
Övriga finansiella kostnader	-	-
	43	239

Moderbolaget

	2020	2019
Övriga räntekostnader	6	158
Koncerninterna räntekostnader	-	273
Övriga finansiella kostnader	-	-
	6	431

NOT 8: ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Koncernen

	2020	2019
<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

	2020	2019
<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

Koncernen

	2020	2019
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 000	-
Tillkommande	1 000	-
Omklassificering	-	1 000
Vid årets slut	2 000	1 000
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-	-
Omklassificering	-	-
Vid årets slut	-	-
Redovisat värde vid årets slut	2 000	1 000

Årets ökning består av en extern låne-fordran på företaget Preservia AB. Fordran förfaller till betalning 2022-07-31.

NOT 10: RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNBOLAG

	2020	2019
Nedskrivning andelar i koncernföretag	-4 403	-
Utdelning	10 000	-
Anteciperad utdelning	4 500	6 000
Summa	10 097	6 000

NOT 11: ANTAL AKTIER OCH KVOTVÄRDE

	2020	2019
Antal aktier	20 037	18 215
Kvotvärde	0,03kr/aktie	0,03kr/aktie

Antalet aktier anges i tusental.

NOT 12: ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Koncernen	2020	2019
Vid årets början	15 335	5 363
Förändring kortfristiga fordringar	-14 820	9 972
Omföring	-	-
Övriga poster	-	-
Vid årets slut	515	15 335

Moderbolaget	2020	2019
Vid årets början	248	250
Förändring kortfristiga fordringar	150	-2
Övriga poster	-	-
Vid årets slut	398	248

NOT 13: SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Koncernen	2020	2019
Vid årets början	73 000	37 000
Reglerade skulder	-73 000	-
Tillkommande skulder	-	36 000
	0	73 000

NOT 14: SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

Kortfristiga skulder	2020	2019
Vid årets början	32 635	7 857
Förändring kortfristiga skulder	-207	24 778
Omklassificering	-32 428	-
Vid årets slut	-	32 635

Långfristiga skulder	2020	2019
Vid årets början	-	-
Omklassificering	32 428	-
Vid årets slut	32 428	-

NOT 15: ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Koncernen	2020	2019
Vid årets början	9 186	153
Förändring kortfristiga skulder	-2 188	9 033
Vid årets slut	6 998	9 186

Kortfristiga skulder består till stor del av anstånd med momsinsbetalning till Skatteverket.

Moderbolaget	2020	2019
Vid årets början	796	153
Förändring kortfristiga skulder	-640	643
Vid årets slut	156	796

NOT 16: STÄLLDA SÄKERHETER

Koncernen	2020	2019
<i>För egna skulder och säkerheter</i>		
<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
Företagsinteckningar	-	-
Aktier i dotterföretag	-	-
	-	-

Moderbolaget	2020	2019
<i>För egna skulder och säkerheter</i>		
<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
Företagsinteckningar	-	-
	-	-

NOT 17: EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Koncernen och Moderbolaget

	2020	2019
Eventualförpliktelser	10 158	10 158
	10 158	10 158

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	2020	2019
Realisationsresultat från andelar i koncernföretag	11 527	1 978
Realisationsresultat anläggningstillgångar	-	-
Nedskrivning fordran	3 921	400
Avskrivningar	-	2
	15 448	2 380

Moderbolaget	2020	2019
Lämnade aktieägartillskott	400	3 600
Strukturaffär med aktiebyte	-	9 520
Strukturaffär med andelar i intressebolag	1 223	2 380
Anteciperad utdelning	-4 500	6 000
Återförda aktiverade kostnader	-	-
Realisationsresultat anläggningstillgångar	-	-
Avskrivningar	-	-
Nedskrivningar	-4 402	400
	- 7 279	21 900

NOT 19: LIKVIDA MEDEL

Koncernen

Likvida medel	2020	2019
Banktillgodohavanden	1 059	8 783
	1 059	8 783

Moderbolaget

Likvida medel	2020	2019
Banktillgodohavanden	752	343
	752	343

Samtliga av koncernens likvida medel finns tillgängliga för användning.

NOT 20: AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

Koncernen

	2020	2019
Aktuell skatt på årets resultat koncernen	-	-1 089
Totalt redovisad skatt	-	-1 089

	2020		2019	
	%	belopp	%	belopp
Redovisat resultat före skatt	21,4%	-7 170	21,4%	-10 657
Skatt enligt gällande skattesats	21,4%	1 534	21,4%	2 281
Skatteeffekt av: Ej avdragsgilla kostnader	-	-976	-	-110
Ej skattepliktiga intäkter	-	1 627	-	5
Ökning av underskott utan motsvarande aktivering av underskott	-	-2 185	-	-3 260
Redovisad effektiv skatt	-	-	-	-1 089

Moderbolaget

	2020	2019
Skatt på årets resultat	-	-
Aktuell skatt	-	-
Totalt redovisad skatt	-	-

	2020		2019	
	%	belopp	%	belopp
Redovisat resultat före skatt	21,4%	2 639	21,4%	-1 261
Skatt enligt gällande skattesats	21,4%	-565	21,4%	-270
Skatteeffekt av: Ej avdragsgilla kostnader	-	-969	-	-108
Ej skattepliktiga intäkter	-	2 161	-	1 284
Förändring underskottsavdrag	-	627	-	-1 446
Redovisad effektiv skatt	-	-	-	-

Utgående outnyttjat underskott i koncernen är 48 200 KSEK (64 730) och i moderbolaget 39 594 KSEK (38 367)

NOT 21: ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Koncernen	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	15 687	2 567
Inköp	-	13 120
Aktieägartillskott	3 625	-
Sålda andelar i koncernföretag	-	-
Nedskrivningar	-4 402	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 910	15 687

Utgående redovisat värde	14 910	15 687
---------------------------------	---------------	---------------

Specifikation andelar i koncernföretag

Koncernen	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde 2020	Bokfört värde 2019
IndustriQ AB	100%	100%	1 000	1 000	1 000
Grand Living 1 AB	97%	97%	463	538	463
Nischer Projektledning AB	100%	100%	1 004	152	1 004
Nischer Utveckling 1 AB	100%	100%	50	50	50
Nischer Utveckling 2 AB	100%	100%	50	50	50
Nischer Projektutveckling AB	80%	80%	800	13 120	13 120
				14 910	15 687

NOT 22: ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Koncernen	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	2 380	-
Inköp	1 223	2 380
Andel i intresseföretags resultat	263	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 866	2 380

Utgående redovisat värde	3 866	2 380
---------------------------------	--------------	--------------

Specifikation andelar i intresseföretag

Koncernen	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde 2020	Bokfört värde 2019
Nyhem Byggsystem AB	20%	20%	200	2 375	2 380
ConPro SIA	20%	20%	560	1 491	-
				3 866	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 (som styrelseledamot David Aspehult äger) äger 15,5 procent i bolaget, Investment WEPS AB (som styrelseordförande Tommy Marklund äger) äger 18,9 procent av bolaget och respektive bolag har en representant i styrelsen.

Bolaget har under perioden betalat ersättning till DAMC AB om 1,2 Mkr (1,9) vilket avser konsultuppdrag inom affärsutveckling och finansiering under perioden när David Aspehult avgick som tf VD. Ersättning har också utgått till Investment WEPS AB om 0,5 Mkr (0,7) 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.

Vi befinner oss mitt i en pågående pandemi som påverkar oss och våra anställda privat och i vår verksamhet. Dock ser det ut som om vår branch och verksamhet kommer relativt lindrigt undan.

NOT 25: FÖRSLAG TILL BEHANDLING AV ANSAMLAD FÖRLUST

Till årsstämman
förfogande står följande

SEK	2020
Ansamlad förlust	-10 405 758
Nyemission	4 303 407
Årets vinst	2 639 665
	-3 462 686
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så att i ny räkning överförs (kr)	-3 462 686

NOT 26: VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRET

- Den 1 januari övergår Nischer Properties att redovisa enligt IFRS.
- Den 29 januari är samtliga villkor uppfyllda för försäljningen av de 153 byggrätterna i Järfälla. Det innebär att bolaget fullföljer försäljningen för 69 miljoner efter en mindre justering av bygglovet innan det blev beviljat.
- Den 28 februari börjar nyanställd projektledare baserad i Örnköldsvik ansvarig för Nischers projekt i Norra Sverige.
- Marken för Östersunds projektet har förvärvats och full betalning har erlagts till säljaren, Östersunds kommun. Förvärvet har skett med egna medel. Östersunds blir första projektet där fastigheten efter byggnation kommer att behållas och förvaltas i egen regi.
- Nischer Properties AB har i ett icke-publikt erbjudande sålt ca 31,4 % av aktierna till privata investerare i projektbolaget Nischer Luleå 1 AB.

NOT 27: PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Koncernen	2020	2019
Vid årets början	293	-
Investeringar	59 630	293
Omklassificering	22 731	-
Vid årets slut	82 654	293

Moderbolaget	2020	2019
Vid årets början	-	-
Omklassificering	9 220	-
Vid årets slut	9 220	-

NOT 29: KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Moderbolaget	2020	2019
Nyemission	4 353	-
Summa	4 353	-

NOT 28: UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Koncernen	2020	2019
Revision/Redovisning	450	400
Övrigt	482	1 397
Vid årets slut	932	1 797

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 5 maj 2021

Tommy Marklund
Styrelseordförande

Robert Vangstad
Styrelseledamot & tfVD

David Aspehult
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-05
KPMG AB

Mattias Lötbörn
Auktoriserad revisor

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman
som kommer att hållas 2021-05-26

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 2020. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 17-49 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 2020 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 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-16 och 53-57. 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. Risker 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 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Anmärkning

Bolaget har vid flera tillfällen inte betalat skatter och avgifter i rätt tid.

Stockholm den 5 maj 2021

KPMG AB

Mattias Lötbörn
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 till 550 TSEK fördelat på 20 036 602 aktier per 2020.12.31.

HUVUDÄGARE per 5 mars 2021

Partner

FAMILJEN LUNDSTRÖM

Provobis Invest AB och

Strategic Capital AB 16,9 %

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: 20,6%

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: 21%

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 2020 uppgick antalet aktieägare enligt den offentliga aktieboken till 4264 stycken.

Namn	ANTAL AK B	Kapital %	Röster %
Investment WEPS i Tjörn AB	3 773 517	18,85 %	18,85 %
DAMC AB	3 108 242	15,51 %	15,51 %
Provobis Invest AB	1 821 509	9,09 %	9,09 %
Strategiq Capital AB	1 560 989	7,79 %	7,79 %
David Aspehult	1 092 906	5,45 %	5,45 %
Nordnet Pensionsförsäkring AB	879 042	4,39 %	4,39 %
Utterkobben AB	721 046	3,60 %	3,60 %
Karl Jonas Olle Gullberg	632 876	3,16 %	3,16 %
Försäkringsbolaget, Avanza Pension	620 983	3,10 %	3,10 %
Nordisk Holding Norrbotten AB	465 000	2,32 %	2,32 %
Summa	14 676 110	73,26%	73,26%
Övriga	5 360 492	26,74%	26,74%

Styrelse & Ledning

Nischer Properties AB · org nr: 556513-5869 · Stockholm 2020-12-31



Tommy Marklund
Styrelseordförande



Robert Vangstad
Styrelseledamot & VD



David Aspehult
Styrelseledamot

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman som kommer att hållas 2021-05-26



Årsstämma

Årsstämman kommer att hållas den 26 maj 2021. Årsredovisningen kommer att finnas tillgänglig på bolagets hemsida den 5 maj 2021.

Kommande rapporttillfällen

Delårsrapport för perioden jan – mar 2021
7 maj 2021

Delårsrapport för perioden apr – jun 2021
30 augusti 2021

Delårsrapport för perioden jul – sept 2021
29 november 2021

Delårsrapport för perioden okt – dec 2021
28 februari 2022

Styrelsen har tagit beslut om att bolaget från och med 1 januari 2021 skall rapportera kvartalsvis istället för halvårsvis som bolaget gjort de senaste åren.



CENTRALPLAN 15, 111 20 STOCKHOLM
WWW.NISCHER.SE