

DELÅRSRAPPORT NISCHER PROPERTIES AB (PUBL)
1 januari – 31 mars 2021



Innehåll:

Highlights	3
VD har ordet.....	4
Projektportföljen	10

UTVECKLING AV RESULTAT OCH STÄLLNING UNDER DET SENASTE KVARTALET

Investeringar	11
Finansiering	11
Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer	11
Transaktioner med närstående.....	12
Framtidsinriktad information	12
Moderbolaget.....	12

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

Resultaträkning för koncernen i sammandrag	15
Balansräkning för koncernen i sammandrag	16
Eget kapital för koncernen i sammandrag.....	17
Kassaflöden för koncernen i sammandrag	17
Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag	18
Balansräkning för moderbolaget i sammandrag	18

NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA I SAMMANDRAG

Not 1: Redovisningsprinciper.....	20
Not 2: Uppskattningar och bedömningar.....	33
Not 3: Rörelsesegment och uppdelning av intäkter	33
Not 4: Förvaltningsfastigheter	34
Not 5: Verkligt värde för finansiella instrument.....	34
Not 6: Eventualförpliktelser och eventualtillgångar	34
Not 7: Förklaringar avseende övergång till IFRS.....	35

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Kommande rapporteringstillfällen	42
Styrelsens intygade	42
Granskning.....	42
Underskrifter/avgivande av rapporten	43



KONCERNENS RESULTAT FÖR JANUARI-MARS 2021

Från och med tidpunkten för övergången till IFRS har bolaget valt att värdera sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde i enlighet med IAS 40 vilket fått en positiv resultateffekt. Värderingarnas verkliga värde är dock ej kassaflödespåverkande.

0 (–*) MSEK

Nettoomsättning

–3,5 (–*) MSEK

Rörelseresultat före värdeförändring (EBITDA)

140 (–*) MSEK

Resultat efter skatt

6,99 (–*) SEK

Resultat per aktie

12,45 (–*) SEK

Eget kapital/per aktie

**Jämförelsetal för motsvarande period förra året saknas då bolaget tidigare rapporterat halvårsvis.*

> 1200

bostäder i projektportföljen

348

bostäder i produktion

CA 300

färdigställda bostäder
/sålda byggrätter

Väsentliga Händelser

UNDER perioden

- 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.
- Nischer säkrar toppfinansiering till projektet i Östersund om 120 hyresrätter den 12 februari genom Kameo och därmed går projekteringen in i produktionsfasen.
- Bolaget påbörjar ett icke-publikt erbjudande att sälja cirka 26% av aktierna i projektbolaget Nischer Luleå 1 AB, försäljningen omfattar enbart hyresrättsdelen.
- Den 28 februari börjar Carl Mähler som projektledare baserad i Örnsköldsvik ansvarig för Nischers projekt i Norra Sverige.
- Nischer håller en digital kapitalmarknadspresentation hos aktiespararna den 17 mars och informerar marknaden om konsekvenserna av övergången till IFRS, bland annat att balansräkningen kommer innehålla värden på upp till 400 miljoner kronor.



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

Verksamheten i Nischer Properties koncernen har under första kvartalet 2021 utvecklats positivt. Arbetet med övergången till IFRS har inneburit en ordentlig genomgång av verksamheten samt en värdering av de tillgångar och underliggande värden som legat gömda i bolaget under K3 redovisningen. Det innebär bland annat att vi på tillgångssidan kan redovisa värden på 301 miljoner vilket också medför ett betydligt bättre redovisat resultat om 140 miljoner för första kvartalet 2021. IFRS innebär att vi tar upp våra byggrätter där vi har en markanvisning till marknadsvärdet – samt att de projekt som vi avser behålla själva i förvaltning tas upp till hela marknadsvärdet när vi har finansieringen på plats. För Nischer innebär det till exempel att vi för upp projektet i Östersund om 120 hyresrätter samt projektet Hörnett i Örnsköldsvik om 228 hyresrätter till marknadsvärde i vår balansräkning. I nuläget är den sammanlagda värderingen av de två projekten 75,8 miljoner vilket kommer att öka i takt med att projekten färdigställs. Enligt marknadsvärdering av Svefa från mars 2021 värderas de två projekten som färdigställda till 450 miljoner. Det finns också tillgångar i form av byggrätter för bostadsrätter som enligt IFRS redovisas som noll kr. Dessa har dock ett värde som inte syns i balansräkningen.

Beslutet att sälja Järfälla projektet – var ett strategiskt rätt och riktigt beslut då det blev en

mycket bra affär för Nischer samt att det är ett relativt stort och kapitalkrävande projekt i Stockholm som hade påverkat övriga projekt negativt. Omställningen och fokuseringen på att utveckla och behålla hyresfastigheter bygger väldigt fina värden och kassaflöden över tid för Nischer.

Organisationen fick ett starkt tillskott i och med anställningen av Carl Mähler som projektledare och regionansvarig för vår verksamhet i södra/norra Norrland. Carl utgår ifrån Örnsköldsvik och kommer under kommande 2 åren arbeta i huvudsak med Östersund och Ö-viks projektet. Dessutom kommer han att vid sidan av projektledararbetet bistå i försäljningsarbetet och att hitta fler markanvisningar.

Nischer driver för närvarande fem detaljplaner som ligger i olika skeden,

- i Knivsta, kv Murteglet pågår utredningarna och kommunen planerar för samråd till hösten 2021,
- vad gäller projektet Varvskajen i Örnsköldsvik arbetar byggherregruppen tillsammans med kommunen med volymsskisser och förberedelser för utredningar,
- i Idenor, Hudiksvall är detaljplanen klar men överklagad. Vi räknar med ett första svar på överklagan till slutet av sommaren 2021,
- vårt projekt om cirka 150 byggrätter i Säve, Göteborg har fått besked om att detaljplanearbetet påbörjas under Q3 2021,

- vad gäller Folkparken i Haninge så har projektet högsta prioritet hos kommunen och en projektledare på mark & exploatering är utsedd. Vi väntar på besked om tidplan för utveckling av detaljplanen.

Vid sidan av detaljplanerna arbetar vi med bygglovet i Luleå.

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.

Vi fortsätter att fokusera på utveckling av funktionssmarta, miljövänliga och prisvärda hyres- och bostadsrätter i tillväxtregioner, och strävar efter att fortsätta jobba med hög

självfinansieringsgrad fram till produktionsstart –. 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 åren.

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.

Nu bygger vi snabbare, billigare och bättre.



m^{TREE} (tidigare Ostby) har producerat hus till den nordiska marknaden sedan 2006.



Nischer Properties är sedan 2020 delägare i den Lettiska Modultillverkaren/husleverantören m^{TREE}.

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.

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.



DAG 1:



DAG 2:

Andra våningen på plats

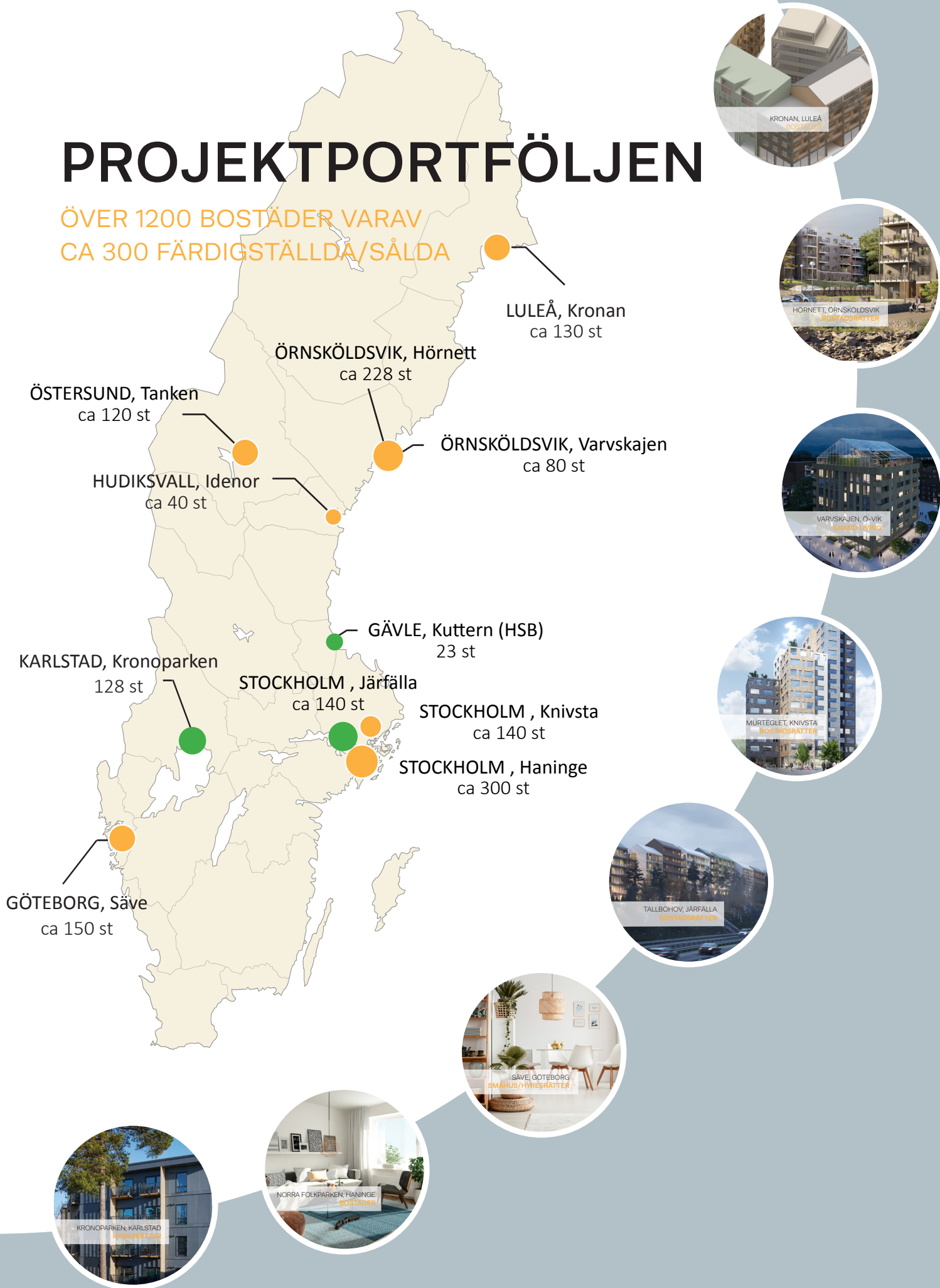


DAG 7:

Fjärde och sista våningen på plats

PROJEKTPORTFÖLJEN

ÖVER 1200 BOSTÄDER VARAV
CA 300 FÄRDIGSTÄLLDA/SÅLDA



UTVECKLING AV RESULTAT
OCH STÄLLNING UNDER
DET SENASTE
KVARTALET

UTVECKLING AV RESULTAT OCH STÄLLNING UNDER DET SENASTE KVARTALET

Jämförelsetal för motsvarande period 2020 saknas då bolaget tidigare rapporterat halvårsvis.

INVESTERINGAR

Nischer har vunnit en markanvisningstävling som Östersunds kommun gått ut med för att tillfredsställa behovet av bostäder för unga vuxna. Planen är nu att genom projekt Tanken erbjuda denna målgrupp kvalitativa bostäder i bra läge med en rimlig månadsavgift. Skillnaden mellan marknadshyra och normhyra är inte lika stor som i storstäderna vilket gör det gynnsamt att bygga med investeringsstöd i Östersund. I projektet finns heller ingen detaljplanerisk. Bygglovets har vunnit laga kraft och markförvärvet från Östersunds kommun skedde under första kvartalet 2021. Projektet är nu i full gång med att uppföra 120 hyreslägenheter med total BOA på 5 715 kvm med beräknad första inflyttning vintern 2021. Hela detta projekt ska som tidigare kommunicerats behållas i egen förvaltning.

Under första kvartalet har även som del i avtalet med Säve, Göteborg förvärvats en mindre fastighet/tomt vid själva entrén till området.

FINANSIERING

Markförvärvet Tanken 1, Östersund samt Säve, Göteborg har skett med egna medel med medel från byggrättsförsäljningen av Järfälla. Byggkreditiv är beviljat på både Östersunds projektet och det projekt i Örnköldsvik som avses startas upp under andra kvartalet 2021.

VÄSENTLIGA 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

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 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.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Bolaget har under perioden betalat ersättning till DAMC AB om 576 Tkr 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 om 72 Tkr också det för affärsutveckling.

FRAMTIDSINRIKTAD INFORMATION

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 av övriga bostadsutvecklare i branschen gör. För Nischer innebär det till exempel att vi för upp projektet i Östersund om 120 lägenheter och Örnsköldsvik 228 lägenheter till marknadsvärde i vår balansräkning.

MODERBOLAGET

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

Moderbolagets omsättning uppgick under perioden till 0 MSEK. Periodens intäkter förra året bestod av koncernintern fakturering.

Antalet anställda i moderbolaget uppgick vid periodens slut till 4 personer (5 personer för samma period 2019).

Resultatet före skatt under perioden uppgick till -3,7 MSEK.



PERIODEN I SIFFROR

1 januari – 31 mars 2021

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen i sammandrag

	2021	2020
TSEK	1 jan–31 mars	1 jan–31 mars*
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning	–	–
Övriga rörelseintäkter	5 166	–
Produktions- och driftkostnader	–6 085	–
Bruttoresultat	–919	–
Av- och nedskrivningar	–	–
Övriga rörelsekostnader	–11	–
Central administration	–2 604	–
Övriga intäkter	0	–
Andel i intresseföretagets resultat	–4	–
Rörelseresultat före värdeförändring	–3 538	–
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserad	180 562	–
Rörelseresultat	177 024	–
Finansnetto	194	–
Resultat före skatt	177 219	–
Skatt	–37 196	–
Periodens resultat	140 023	–
ÖVRIGT TOTALRESULTAT		
Periodens övrigt totalresultat	140 023	–
Periodens totalresultat	140 023	–
Periodens resultat hänförligt till:		
– Moderbolagets ägare	140 049	–
– Innehav utan bestämmande inflytande	–26	–
Periodens resultat	–	–
– Moderbolagets ägare	–	–
– Innehav utan bestämmande inflytande	–	–
Periodens totalresultat	–	–
Resultat per aktie		
– före utspädning (kr)	6,99	–
– efter utspädning (kr)	6,99	–
Antalet utestående aktier vid rapportperiodens utgång	20 036 602	–

* jämförelsetal för motsvarande period föregående år saknas då bolaget tidigare rapporterat halvårsvis.

Helårssiffror finns i not 7.

Rapport över finansiell ställning för **koncernen** i sammandrag

TSEK	31 mars 2021	31 mars 2020*
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	301 272	-
Nyttjanderättstillgång	994	-
Finansiella anläggningstillgångar	6 194	-
Uppskjuten skattefordran	2	-
Summa anläggningstillgångar	308 463	-
Avtalstillgångar	-	-
Övriga fordringar	8 385	-
Kassa och bank/Likvida medel	1 073	-
Summa omsättningstillgångar	9 458	-
SUMMA TILLGÅNGAR	317 921	-
Eget Kapital		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägareägare	249 537	-
Innehav utan bestämmande inflytande	349	-
SUMMA EGET KAPITAL	249 886	-
Skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	-	-
Leasingskuld	392	-
Övriga långfristiga skulder	-	-
Uppskjuten skatteskuld	54 465	-
Summa långfristiga skulder	54 857	-
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-
Leasingskuld	566	-
Övriga skulder	12 519	-
Skatteskulder	94	-
Avsättningar	-	-
Summa kortfristiga skulder	13 179	-
Summa skulder	68 035	-
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	317 921	-

* jämförelsetal för motsvarande period föregående år saknas då bolaget tidigare rapporterat halvårsvis.

Helårssiffror finns i not 7.

Rapport över förändringar i **koncernens** eget kapital i sammandrag

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare

BELOPP i kSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa	Innehav utan Bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	550	29 909	-1 062	29 397	134	29 531
Justering vid övergång till IFRS	-	-	66 537	66 537	-	66 537
Periodens totalresultat	-	-	140 049	140 049	-26	140 023
Förändringar av ägarandel i dotterbolag	-	-	13 554	13 554	241	13 795
Utgående eget kapital 2021-03-31	550	29 909	219 078	249 537	349	249 886

Kassaflödesanalys för **koncernen** i sammandrag

TSEK	2021 1 jan-31 mars	2020 1 jan-31 mars*
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 553	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 539	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Periodens kassaflöde	14	-
Likvida medel vid periodens början	1 059	-
Likvida medel vid periodens slut	1 073	-

* jämförelsetal för motsvarande period föregående år saknas då bolaget tidigare rapporterat halvårsvis.

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

TSEK	2021 1 jan–31 mars	2020 1 jan–31 mars*
Nettoomsättning	–	–
Bruttoresultat	–	–
Administrationskostnader	–2 466	–
Personalkostnader	–1 220	–
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	–	–
Rörelseresultat	–3 686	–
Resultat från finansiella poster	–5	–
Resultat efter finansiella poster	–3 691	–
Bokslutsdispositioner	–	–
Resultat före skatt	–3 696	–
Skatt	–	–
PERIODENS RESULTAT	–3 696	–

* jämförelsetal för motsvarande period föregående år saknas då bolaget tidigare rapporterat halvårsvis.

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

TSEK	31 mars 2021	31 mars 2020*
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar	10 347	–
Summa finansiella anläggningstillgångar	17 646	–
Summa anläggningstillgångar	27 993	–
Omsättningstillgångar	–	–
Kortfristiga fordringar	22 233	–
Summa kortfristiga fordringar	22 233	–
Kassa och bank	861	–
Summa omsättningstillgångar	861	–
SUMMA TILLGÅNGAR	51 087	–
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	–	–
Bundet eget kapital	11 749	–
Fritt eget kapital	–7 153	–
SUMMA EGET KAPITAL	4 596	–
Kortfristiga skulder	46 491	–
Summa kortfristiga skulder	46 491	–
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	51 087	–

* jämförelsetal för motsvarande period föregående år saknas då bolaget tidigare rapporterat halvårsvis.

NOTER

till de finansiella rapporterna
i sammandrag



NOTER

till de finansiella rapporterna i sammandrag

NOT 1: REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport.

Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten.

Detta är det första året som International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 tillämpas i koncernredovisning och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 i moderbolaget.

Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental.

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i det påföljande årets finansiella rapporter beskrivs närmare i not 2.

Väsentliga tillämpade redovisningsprinciper

De nedan angivna redovisningsprinciperna har, med de undantag som närmare beskrivs, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har vidare konsekvent tillämpats av koncernens företag.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

Nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Klassificering m.m.

Anläggningstillgångar består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar i allt väsentligt består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. Långfristiga skulder utgörs i allt väsentligt av belopp som Nischer Properties per rapportperiodens slut har en ovillkorad rätt att välja att betala längre bort i tiden än tolv månader efter rapportperiodens slut. Har Nischer Properties inte en sådan rätt per rapportperiodens slut – eller innehas skuld för handel eller förväntas skuld regleras inom den normala verksamhetscykeln – redovisas skuldbeloppet som kortfristig skuld.

Rörelsesegmentsrapportering

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. Se not 3 för ytterligare beskrivning av indelningen och presentationen av rörelsesegment.

Konsolideringsprinciper

Rörelseförvärv

Koncernen bedömer för respektive transaktion om ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv föreligger. Ett rörelseförvärv föreligger när företaget erhåller bestämmande inflytande över en rörelse/rörelser. En rörelse består av aktiviteter och tillgångar, som minimum utgörs av inputs och substantiella processer, som kan producera varor eller tjänster till kunder för att ge avkastning i den ordinarie verksamheten.

För transaktioner där i allt väsentligt det verkliga värdet på de förvärvade tillgångarna utgörs av en tillgång eller en grupp av likartade tillgångar redovisas, genom en förenklad bedömning, som ett tillgångsförvärv. Valet av att använda den förenklade bedömningen tillämpas transaktion för transaktion.

Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från Nischer Properties AB. Bestämmande inflytande föreligger om Nischer Properties AB har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigande aktier samt om de facto control föreligger.

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande. Transaktionsutgifter, med undantag av transaktionsutgifter som är hänförliga till emission av eget kapitalinstrument eller skuldinstrument, som uppkommer redovisas direkt i årets resultat.

Vid rörelseförvärv där överförd ersättning, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande och verkligt värde på tidigare ägd andel (vid stegvisa förvärv) överstiger det verkliga värdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas separat, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är

negativ, så förvärv till lågt pris redovisas denna direkt i årets resultat.

Överförd ersättning i samband med förvärvet inkluderar inte betalningar som avser reglering av tidigare affärsförbindelser. Denna typ av regleringar redovisas vanligtvis i resultatet.

Villkorade köpeskillingar redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. I de fall den villkorade köpeskillingen är klassificerad som egetkapitalinstrument, görs ingen omvärdering och reglering görs inom eget kapital. För övriga villkorade köpeskillingar omvärderas dessa vid varje rapporttidpunkt och förändringen redovisas i årets resultat.

I de fall förvärvet inte avser 100 % av dotterföretaget uppkommer innehav utan bestämmande inflytande. Det finns två alternativ att redovisa innehav utan bestämmande inflytande. Dessa två alternativ är att redovisa innehav utan bestämmande inflytandes andel av proportionella nettotillgångar alternativt att innehav utan bestämmande inflytande redovisas till verkligt värde, vilket innebär att innehav utan bestämmande inflytande har andel i goodwill. Valet mellan de olika alternativen att redovisa innehav utan bestämmande inflytande kan göras förvärv för förvärv.

Vid förvärv som sker i steg fastställs goodwillen den dag då bestämmande inflytande uppkommer. Tidigare innehav värderas till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i årets resultat.

Kvarvarande innehav värderas till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i årets resultat när avyttringar leder till att bestämmande inflytande upphör.

Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande

Förvärv från innehav utan bestämmande inflytande redovisas som en transaktion inom eget kapital, d.v.s. mellan moderbolagets ägare (inom balanserade vinstmedel) och innehav utan bestämmande inflytande. Därför uppkommer inte goodwill i dessa transaktioner. Förändringen av innehav utan bestämmande inflytande baseras på dess proportionella andel av nettotillgångar.

Försäljning till innehav utan bestämmande inflytande

Försäljning till innehav utan bestämmande inflytande, där bestämmande inflytande kvarstår, redovisas som en transaktion inom eget kapital, d.v.s. mellan moderbolagets ägare och innehav utan bestämmande inflytande. Skillnaden mellan erhållen likvid och innehav utan bestämmande inflytandes proportionella andel av förvärvade nettotillgångar redovisas under balanserade vinstmedel.

Intresseföretag

Intresseföretag är företag över vilka koncernen har ett betydande, men inte ett bestämmande, inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, vanligtvis genom andelsinnehav mellan 20 och 50 % av röstetalet. Från och med den tidpunkt som det betydande inflytandet erhålls redovisas andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden i koncernredovisningen. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktierna i intresseföretagen motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens eget kapital samt koncernmässig goodwill och andra eventuella kvarvarande värden på koncernmässiga över- och undervärden. I årets resultat i koncernen redovisas som "Andel i intresseföretags resultat" koncernens andel i intresseföretagens resultat justerat för eventuella avskrivningar, nedskrivningar och upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden. Dessa resultatandelar minskade med erhållna utdelningar från intresseföretagen utgör den huvudsakliga förändringen av det redovisade värdet på andelar i intresseföretag. Koncernens andel av övrigt totalresultat i intresseföretagen redovisas på en separat rad i koncernens övrigt totalresultat.

Eventuell skillnad vid förvärvet mellan anskaffningsvärdet för innehavet och ägarföretagets andel av det verkliga värdet netto av intresseföretagets identifierbara tillgångar och skulder redovisas enligt samma principer som vid förvärv av dotterföretag. Transaktionsutgifter, med undantag av transaktionsutgifter som är hänförliga till emission av egetkapitalinstrument eller skuldinstrument, som uppkommer inkluderas i anskaffningsvärdet. När koncernens andel av redovisade förluster i intresseföretaget överstiger det redovisade värdet på andelarna i koncernen reduceras andelarnas värde till noll. Avräkning för förluster sker även mot långfristiga finansiella

mellanhavanden utan säkerhet, vilka till sin ekonomiska innebörd utgör del av ägarföretagets nettoinvestering i intresseföretaget. Fortsatta förluster redovisas inte såvida inte koncernen har lämnat garantier för att täcka förluster uppkomna i intresseföretaget. Kapitalandelsmetoden tillämpas fram till den tidpunkt när det betydande inflytandet upphör.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov.

Utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer bolagen bedriver sin verksamhet. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i årets resultat. Icke-monetära tillgångar och skulder som redovisas till historiska anskaffningsvärden omräknas till valutakurs vid transaktionstillfället. Icke-monetära tillgångar och skulder som redovisas till verkliga värden omräknas till den funktionella valutan till den kurs som råder vid tidpunkten för värdering till verkligt värde.

Utländska verksamheters finansiella rapporter

Tillgångar och skulder i utlandsverksamheter, inklusive goodwill och andra koncernmässiga över- och undervärden, omräknas från utlandsverksamhetens funktionella valuta till koncernens rapporteringsvaluta, svenska kronor, till den valutakurs som råder på balansdagen. Intäkter och kostnader i en utlandsverksamhet omräknas till svenska kronor till en genomsnittskurs som utgör en approximation av de valutakurser som förelegat vid respektive transaktionstidpunkt. Omräkningsdifferenser som uppstår vid

valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i en separat komponent i eget kapital, benämnd omräkningsreserv. I det fall den utländska verksamheten inte är helägd fördelas omräkningsdifferensen till innehav utan bestämmande inflytande utifrån dess proportionella ägarandel. När bestämmande inflytande, betydande inflytande eller gemensamt bestämmande inflytande upphör för en utlandsverksamhet realiserar de till verksamheten hänförliga ackumulerade omräkningsdifferenserna, varvid de omklassificeras från omräkningsreserven i eget kapital till årets resultat. I de fall avyttring sker men bestämmande inflytande kvarstår överförs proportionell andel av ackumulerade omräkningsdifferenser från omräkningsreserven till innehav utan bestämmande inflytande. Vid avyttring av delar av intresseföretag och joint venture med betydande eller gemensamt bestämmande inflytande omklassificeras proportionerlig andel av omräkningsdifferenserna till årets resultat

Intäkter

Prestationsåtaganden och intäktsredovisningsprinciper

Intäkt värderas utifrån den ersättning som specificeras i avtalet med kunden. Koncernen redovisar intäkten när kontroll över en vara eller tjänst överförs till kunden.

Information om karaktären på och tidpunkten för uppfyllande av prestationsåtaganden i avtal med kunder, inklusive väsentliga betalningsvillkor, och tillhörande intäktsredovisningsprinciper sammanfattas nedan.

Intäkter från fastighetsutveckling

I normalfallet utgör försäljningen av mark och uppförande av byggnad ett prestationsåtagande och redovisas tillsammans. Betalning erhålls normalt i samband med tillträde. Intäkter redovisas vid den tidpunkt då kontroll överförs till köparen. Kontroll överförs över tid (successivt) om Nischer Properties inte har någon alternativ användning av den sålda fastigheten och Nischer Properties har rätt till betalning från kunden för vid var tid utfört arbete, och i sådana fall redovisas intäkten med tillämpning av successiv vinstavräkning. Om något av ovanstående kriterium inte är uppfyllt redovisas

intäkten vid en tidpunkt, vid färdigställande och överlämnade till kund. Eftersom Nischer Properties alltid avtalat om leverans av en viss fastighet till kunden, den kan inte säljas till någon annan, har Nischer Properties aldrig någon alternativ användning av den sålda fastigheten. Vad gäller frågan om Nischer Properties har rätt till betalning är osäkerheten kring Nischer Properties rätt till betalning så stor att intäkten ska redovisas vid en tidpunkt, vid fastighetens färdigställande och överlämnande till kund.

Det förekommer att fastighetsprojekt säljs med garantier om viss uthyrning eller med en klausul om att tilläggsköpeskilling faller ut vid viss uthyrningsgrad. Vid försäljningstidpunkten redovisas eventuella hyresgarantier som en förutbetalad intäkt som sedan intäktsförs i takt med att uthyrning sker. Tilläggsköpeskilling intäktsredovisas när avtalad uthyrningsgrad uppnåtts.

Intäkter från entreprenadverksamhet

Entreprenadavtalen innebär att Nischer Properties utför arbete på kundens mark och skapar därmed en tillgång som kunden kontrollerar i takt med att tillgången färdigställs. Nischer Properties redovisar intäkten över tid intäktsredovisning över tid framkommer resultatet i takt med projektets färdigställande.

Vid tillämpning av intäktsredovisning över tid krävs uppgifter om följande komponenter:

- Projektintäkt: Intäkten redovisas till motsvarande belopp som den upplupna kostnaden.
- Projektkostnad: Kostnader redovisas
- Färdigställandegrad (upparbetningsgrad): Beräknas normalt som nedlagda utgifter på balansdagen i förhållande till totalt beräknade utgifter för att fullgöra uppdraget.

Intäktsredovisning över tid innehåller en komponent av osäkerhet. Det kan inträffa oförutsedda händelser som gör att det slutliga resultatet i projekten avviker från det förväntade. Svårigheterna att bedöma resultat är särskilt stora i början av projekt och för projekt som är tekniskt komplicerade samt löper över lång tid. För projekt som är svåra att prognosticera redovisas intäkten till motsvarande belopp som den upparbetade kostnaden, det vill säga resultatet är noll kronor i avvaktan på att

resultatbestämning kan göras. Så snart det är möjligt sker övergång till intäktsredovisning över tid.

Vid befarade förlustkontrakt görs reservationer för befarade förlustkontrakt som belastar resultatet respektive år. Reservation för förluster görs så snart dessa är kända.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte kontrollen övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande kontroll samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt baserat på villkoren i hyresavtalen. Den sammanlagda kostnaden för lämnade förmåner redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden. Eventuella hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid, utom i fråga om rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler, vilka redovisas över den period begränsningen föreligger.

Hyresintäkter består i huvuddel av bostäder i flerbostadshus.

Statliga stöd

Statliga bidrag redovisas i rapport över finansiell ställning som upplupen intäkt när det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas och att koncernen kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag periodiseras systematiskt i årets resultat på samma sätt och över samma perioder som de kostnader bidragen är avsedda att kompensera för, såvida inte villkoren för att erhålla bidraget uppfylls efter att de relaterade kostnaderna har redovisats. I dessa fall redovisas bidraget i den period under vilken företaget erhåller en fordran på staten.

Statliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i rapport över finansiell ställning som en förutbetalad intäkt och periodiseras som övrig rörelseintäkt över tillgångens nyttjandeperiod.

Leasing

När ett avtal ingås bedömer Nischer Properties om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Leasetagare

Koncernen redovisar en nyttjanderättstillgång och en leasingkulld vid leasingavtalets inledningsdatum. Nyttjanderättstillgången värderas initialt till anskaffningsvärde, vilket består av leasingkuldens initiala värde med tillägg för leasingavgifter som betalats vid eller före inledningsdatumet plus eventuella initiala direkta utgifter.

Nyttjanderättstillgången skrivs av linjärt från inledningsdatumet till det tidigare av slutet av tillgångens nyttjandeperiod och leasingperiodens slut, vilket i normalfallet för koncernen är leasingperiodens slut.

Leasingkuldens – som delas upp i långfristig och kortfristig del – värderas initialt till nuvärdet av återstående leasingavgifter under den bedömda leasingperioden. Leasingperioden utgörs av den ej uppsägningsbara perioden med tillägg för ytterligare perioder i avtalet om det vid inledningsdatumet bedöms som rimligt säkert att dessa kommer att nyttjas.

Leasingavgifterna diskonteras i normalfallet med koncernens marginella upplåningsränta, vilken utöver koncernens kreditrisk återspeglar respektive avtals leasingperiod, valuta och kvalitet på underliggande tillgång som tänkt säkerhet.

Leasingkuldens omfattar nuvärdet av fasta (inklusive till sin substans fasta) samt variabla leasingavgifter kopplade till index som kommer att erläggas under bedömd leasingperiod.

Skuldens värde ökas med räntekostnaden för respektive period och reduceras med leasingbetalningarna. Räntekostnaden

beräknas som skuldens värde multiplicerat med diskonteringsräntan.

Leasingkuldens för koncernens lokaler med hyra som indexuppräknas beräknas på den hyra som gäller vid respektive rapportperiods slut. Vid denna tidpunkt justeras kuldens med motsvarande justering av nyttjanderättstillgångens redovisade värde. På motsvarande sätt justeras kuldens och tillgångens värde i samband med att ombedomning sker av leasingperioden. Detta sker i samband med att sista uppsägningsdatumet inom tidigare bedömd leasingperiod för lokalhyresavtal har passerats alternativt betydelsefulla händelser inträffar eller omständigheterna på ett betydande sätt förändras på ett sätt som är inom koncernens kontroll och påverkar den gällande bedömningen av leasingperioden.

Koncernen presenterar nyttjanderättstillgångar och leasingkulder som egna poster i rapporten över finansiell ställning.

För leasingavtal som har en leasingperiod på 12 månader eller mindre eller med en underliggande tillgång av lågt värde, understigande 50 tkr, redovisas inte någon nyttjanderättstillgång och leasingkulld. Leasingavgifter för dessa leasingavtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Leasegivare

Där Nischer Properties är leasegivare fastställer Nischer Properties vid varje leasingavtals inledningsdatum huruvida leasingavtalet ska klassificeras som ett finansiellt eller operationellt leasingavtal. Vid fastställande av klassificering görs en övergripande bedömning av om leasingavtalet i allt väsentligt överför de ekonomiska risker och förmåner som är förknippade med ägandet av den underliggande tillgången. Om så är fallet är leasingavtalet ett finansiellt leasingavtal, i annat fall är det ett operationellt leasingavtal. Som en del av denna bedömning tar Nischer Properties hänsyn till ett flertal indikatorer. Exempel på sådana indikatorer är om leasingperioden utgör en större del av tillgångens ekonomiska livslängd eller om äganderätten till den underliggande tillgången överförs till leasetagaren när leasingavtalet löpt ut. För närvarande klassificeras samtliga Nischer Properties leasingavtal där Nischer Properties är leasegivare som operationella leasingavtal.

Nischer Properties redovisar leasingavgifter från operationella leasingavtal avseende förvaltningsfastigheter som intäkt linjärt över leasingperioden som del av posten Hyresintäkter.

Finansiella intäkter och kostnader

Koncernens finansiella intäkter och kostnader inkluderar:

- ränteintäkter,
- räntekostnader,
- utdelningar,
- valutakursvinster/–förluster på finansiella tillgångar och finansiella skulder

Ränteintäkter eller räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden. Utdelningar redovisas i resultatet per det datum då koncernens rätt till betalning fastställs.

Effektivräntan är den ränta som exakt diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under den förväntade löptiden för det finansiella instrumentet till:

- redovisat bruttovärde för den finansiella tillgången, eller
- det upplupna anskaffningsvärdet för den finansiella skulden.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Den aktuella skatten baserar på den bästa uppskattningen av skatter som kommer att betalas eller erhållas och inkluderar eventuella osäkerheter avseende skattemässig hantering. Aktuell skatt

inkluderar även eventuell skatt hänförlig till utdelning.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte i koncernmässig goodwill och inte heller för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Eventuellt tillkommande inkomstskatt som uppkommer vid utdelning redovisas vid samma tidpunkt som när utdelningen redovisas som en skuld.

Finansiella instrument

Redovisning och första värderingen

Kundfordringar och utfärdade skuldinstrument redovisas när de är utgivna. Övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

En finansiell tillgång (med undantag för kundfordringar som inte har en betydande finansieringskomponent) eller finansiell skuld värderas vid första redovisningstillfället till verkligt värde plus, när det gäller finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde via resultatet, transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet eller emissionen. En kundfordring utan en betydande finansieringskomponent värderas till transaktionspriset.

Finansiella tillgångar

Vid första redovisningstillfället klassificeras en finansiell tillgång som värderad till: upplupet anskaffningsvärde; verkligt värde via övrigt totalresultat – skuldinstrumentsinvestering; verkligt värde via övrigt totalresultat – eget kapitalinvestering; eller verkligt värde via resultatet.

Samtliga finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Detta eftersom de innehåller inom ramen för en affärsmodell vars mål är att erhålla de avtalsenliga kassaflödena samtidigt som kassaflödena från tillgångarna endast utgörs av betalningar av kapitalbelopp och ränta.

Finansiella skulder – Klassificering, efterföljande värdering och vinster och förluster

Finansiella skulder klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via resultaträkningen. Koncernens skulder för tilläggsköpeskillnad hänförliga till rörelseförvärv redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Övriga finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Nischer Properties redovisar reserver för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde. Förlustreserven för kundfordringar och avtalstillgångar värderas till ett belopp motsvarande de förväntade kreditförlusterna för under hela fordrans löptid.

Kundfordringarnas och avtalstillgångarnas nedskrivningsbehov fastställs utifrån historiska erfarenheter av kundförluster på liknande fordringar. Kreditförlusterna värderas som nuvärdet av alla underskott i kassaflödena (d.v.s. skillnaden mellan kassaflödena i enlighet med avtalet och det kassaflödet som koncernen förväntar sig att erhålla).

Presentation av reserver för förväntade kreditförluster i rapporten över finansiell ställning

Förlustreserven reducerar tillgångarnas värde i rapporten över finansiell ställning.

Förlustreserver för finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde dras av från tillgångarnas bruttovärde.

Bortskrivning

En finansiell tillgångs redovisade bruttovärde skrivs bort när koncernen inte har några rimliga förväntningar på att återvinna en finansiell tillgång i sin helhet eller en del av den. Koncernen har inte några förväntningar på betydande återvinning av de bortskrivna beloppen. Finansiella tillgångar som skrivits bort kan emellertid fortfarande vara föremål för verkställighetsåtgärder för att uppfylla koncernens förfaranden för återvinning av förfallna belopp.

Finansiella tillgångar

Koncernen tar bort en finansiell tillgång från rapporten över finansiell ställning när de avtalsenliga rättigheterna till kassaflödena från den finansiella tillgången upphör eller om den överför rätten att ta emot de avtalsenliga kassaflödena genom en transaktion i vilken i väsentlighet alla risker och fördelar med ägarskapet har överförts eller i vilken koncernen inte överför eller behåller i väsentlighet alla de risker och fördelar med ägarskap och den inte behåller kontrollen över den finansiella tillgången.

Koncernen ingår transaktioner i vilka den överför tillgångar redovisade i rapporten över finansiell ställning, men behåller alla eller i väsentlighet alla risker och fördelar förknippade med de överförda tillgångarna. I de fallen tas inte de överförda tillgångarna bort från redovisningen.

Finansiella skulder

Koncernen bokar bort en finansiell skuld från rapporten över finansiell ställning när de åtaganden som anges i avtalet fullgörs, annulleras eller upphör. Koncernen bokar också bort en finansiell skuld när de avtalsenliga villkoren modifieras och kassaflödena från den modifierade skulden är väsentligt annorlunda. I det fallet redovisas en ny finansiell skuld till verkligt värde baserat på de modifierade villkoren.

När en finansiell skuld bokas bort redovisas skillnaden mellan det redovisade värdet som har tagits bort och den ersättning som har betalats (inklusive överförda icke-monetära tillgångar eller antagna skulder) i resultatet.

Kvittning

Finansiella tillgångar och finansiella skulder ska kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapporten över finansiell ställning endast när koncernen har en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och har för avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Materiella anläggningstillgångar

Ägda tillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av tillgångar som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning ingår i anskaffningsvärdet. Redovisningsprinciper för nedskrivningar framgår nedan.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur rapport över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring

eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/-kostnad.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska för-delar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

En tillkommande utgift läggs till anskaffningsvärdet om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter eller delar därav. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till anskaffningsvärdet. Eventuella oavskrivna redovisade värden på utbytta komponenter, eller delar av komponenter, utrangeras och kostnadsförs i samband med utbytet. Reparationer kostnadsförs löpande.

Låneutgifter

Låneutgifter som är hänförliga till uppförandet av så kallade kvalificerade tillgångar aktiveras som en del av den kvalificerade tillgångens anskaffningsvärde. En kvalificerad tillgång är en tillgång som med nödvändighet tar en betydande tid i anspråk att färdigställa. I första hand aktiveras låneutgifter som uppkommit på lån som är specifika för den kvalificerade tillgången. I andra hand aktiveras låneutgifter som uppkommit på generella lån, som inte är specifika för någon annan kvalificerad tillgång. Aktivering av låneutgifter är för koncernen främst aktuellt vid lån (byggkreditiv) till produktion av flerbostadshus.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod, mark skrivs inte av. Leasade tillgångar skrivs även de av över beräknad nyttjandeperiod eller, om den är kortare, över den avtalade leasingtiden. Koncernen tillämpar komponentavskrivning vilket innebär att komponenternas bedömda nyttjandeperiod ligger till grund för avskrivningen.

Beräknade nyttjandeperioder;

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

Använda avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje års slut.

Immateriella tillgångar

Immateriella tillgångar som förvärvats av koncernen utgörs av rättigheter och redovisas till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Tillkommande utgifter för aktiverade immateriella tillgångar redovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning endast då de ökar de framtida ekonomiska fördelarna för den specifika tillgången till vilka de hänförs. Alla andra utgifter kostnadsförs när de uppkommer.

Avskrivningar redovisas i årets resultat linjärt över immateriella tillgångars beräknade nyttjandeperioder, såvida inte sådana nyttjandeperioder är obestämbara. Nyttjandeperioderna omprövas minst årligen. Immateriella tillgångarna i koncernen skrivs av från den tidpunkt då de är tillgängliga för användning. Då fastighetsprojekten i de förvärvade bolagen har en löptid på mer än fem år tillämpar bolaget en avskrivningstakt på tio år.

- Rättigheter 10 år

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar, immateriella tillgångar och nyttjanderättstillgångar

Om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden för en enskild tillgång, och dess verkliga värde minus försäljningskostnader inte kan användas, grupperas tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden – en så kallad

kassagenererande enhet.

En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets (grupp av enheters) redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning redovisas som kostnad i årets resultat.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

Återföring av nedskrivning

En nedskrivning reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. Nedskrivning av goodwill återförs dock aldrig. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastigheter under uppförande infattar även markanvisningar med tillhörande byggrätter.

En markanvisning innebär rätt för en part att under en tidsperiod, med vissa i förväg givna förutsättningar, få arbeta med att utveckla projekt inom ett avgränsat område. Det ingår även en option att förvärva eller nyttja berörd mark genom tomträttsavtal.

Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i rapport över finansiell ställning till verkligt värde. Verkliga värdet baseras till

100 % på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med adekvata kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Denna värdering sker normalt årligen. Om det under löpande år föreligger indikationer på väsentliga värdeförändringar för enskilda fastigheter, delar av fastighetsbeståndet eller hela fastighetsbeståndet sker omvärdering i samband med kvartalsrapportering för de aktuella fastigheterna. Omvärderingar av verkligt värde under löpande år sker genom en intern värdering. Eventuellt internt utförd värdering under löpande år kvalitetskontrolleras genom att ett urval om 20 % externvärderas varefter en avstämning sker mellan internt och externt utförd värdering. I de fall endast enstaka objekt behöver omvärderas under löpande år sker detta genom helt interna värderingar. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda beloppet som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en fastighet genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer.

Samtliga verkligt värdevärderingar för byggrätterna har genomförts med hjälp av en beräkningsmodell där procentsatserna enligt nedan beskriven hierarki multipliceras med det lägsta av två värden. Verkligt värde för pågående projekt bedöms utifrån det lägsta av:

1. Verkligt värde för byggrätten/framtida byggrätten (marken) med eventuell befintlig byggnad vid värdetidpunkten, med tillägg för nedlagda kostnader minus förvärvskostnader.
2. Verkligt värde för fastigheten i färdigt skick med avdrag för kvarstående investeringar för att färdigställa projektet. Verkligt värde för färdigställt pågående projekt beräknas med samma värderingsmetodik som för förvaltningsobjekt. Värdering som i färdigt skick kan dock ske när projektet är nästan färdigställt och nästan helt uthyrt, förutsatt att extern värdering genomförts.

Beräkningen innehåller följande hierarkier

1. = Planbesked har avgivits (25%)
2. = Start-PM har avgivits eller detaljplaneprogram upprättats (50%)
3. = Plansamråd eller detaljplan är under utställning/granskning (75%)
4. = Detaljplan fastställd/vunnit laga kraft (100%)

Värdet för byggrätterna bokförs till ett tillgångsvärde som, via andel av fullvärde, korresponderar till den detaljplanerisk som kvarstår vid värderingstillfället.

Hysesintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning.

Värdeförändring på förvaltningsfastigheter

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar i verkligt värde redovisas på egen rad i årets resultat.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet. Reparationer kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Utdelningar

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

Resultat per aktie

Beräkningen av resultat per aktie före utspädning baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets ägare och på det vägda genomsnittliga antalet aktier utestående under året.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls.

En avsättning redovisas för den förväntade kostnaden för vinstandels- och bonusbetalningar när koncernen har en gällande rättslig eller informell förpliktelse att göra sådana betalningar till följd av att tjänster erhållits från anställda och förpliktelsen kan beräknas tillförlitligt.

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställda som bär den aktuariella risken (att ersättningen blir lägre än förväntat) och investeringsrisken (att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna). Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

Ersättningar vid uppsägning

En kostnad för ersättningar i samband med uppsägningar av personal redovisas vid den tidigaste tidpunkten av när företaget inte längre kan dra tillbaka erbjudandet till de anställda eller när företaget redovisar kostnader för omstrukturering. Ersättningarna som beräknas bli reglerade efter tolv månader redovisas till dess nuvärde. Ersättningar som inte förväntas regleras helt inom tolv månader redovisas enligt långfristiga ersättningar.

Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder osäkerhet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i rapporten över finansiell ställning när det finns en befintlig legal eller informell

förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

Garantier

En avsättning för garantier redovisas när de underliggande produkterna eller tjänsterna säljs. Avsättningen baseras på historiska data om garantier och en sammanvägning av tänkbara utfall i förhållande till de sannolikheter som utfallen är förknippade med.

Förlustkontrakt

En avsättning för förlustkontrakt redovisas när de förväntade fördelarna som koncernen väntas erhålla från ett kontrakt är lägre än de oundvikliga kostnaderna att uppfylla förpliktelserna enligt kontraktet.

Eventualförpliktelser

Upplysning om eventualförpliktelse lämnas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser utom koncernens kontroll eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2

Redovisning för juridiska personer. Även av Rådet för finansiell rapporterings utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Klassificering och uppställningsformer

För moderbolaget redovisas en resultaträkning och en rapport över resultat och övrigt totalresultat, där för koncernen dessa två rapporter tillsammans utgör en rapport över resultat och övrigt totalresultat. Vidare används för moderbolaget benämningarna balansräkning respektive kassaflödesanalys för de rapporter som i koncernen har titlarna rapport över finansiell ställning respektive rapport över kassaflöden. Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över resultat och övrigt totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av finansiella intäkter och kostnader, värdeförändringar förvaltningsfastigheter, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik i balansräkningen.

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag. I koncernredovisningen redovisas transaktionsutgifter hänförliga till dotterföretag direkt i resultatet när dessa uppkommer.

Villkorade köpeskillingar värderas utifrån sannolikheten av att köpeskillingen kommer att utgå. Eventuella förändringar av avsättningen/fordran läggs på/reducerar anskaffningsvärdet. I koncernredovisningen redovisas villkorade köpeskillingar till verkligt värde med värdeförändringar över resultatet.

Intäkter - Entreprenadkontrakt

I moderbolaget resultatredovisas entreprenadavtal till fast pris när entreprenaden är färdigställd. Intill dess redovisas pågående arbeten för annans räkning avseende entreprenadavtal till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Finansiella instrument och säkringsredovisning

Moderbolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 för finansiella instrument. Delar av principerna i IFRS 9 är dock ändå tillämpliga – såsom avseende nedskrivningar, inbokning/bortbokning, kriterier för att säkringsredovisning ska få tillämpas och effektivräntemetoden för ränteintäkter och räntekostnader.

I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde tillämpas IFRS 9s nedskrivningsregler.

Rörelsesegmentrapportering

Moderbolaget redovisar inte segment enligt samma fördelning eller samma omfattning som koncernen, utan upplyser om nettoomsättningens fördelning på moderbolagets verksamhetsgrenar.

Leasade tillgångar

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16, i enlighet med undantaget som finns i RFR 2. Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingkulder i balansräkningen.

Låneutgifter

I moderbolaget belastar låneutgifter resultatet under den period till vilken de hänförs sig till. Inga låneutgifter aktiveras på tillgångar.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt koncernens principer för materiella anläggningstillgångar, men utan möjlighet att tillämpa verkligt värdemetoden. Istället tillämpas anskaffningsvärdemetod med avskrivningar över bedömd nyttjandeperiod för byggnaderna. I enlighet med undantagsreglerna i RFR 2 för förvaltningsfastigheter, redovisas byggnader som en enda avskrivningsenhet utan uppdelning på komponenter. Tillkommande utgifter aktiveras endast i den utsträckning dessa är värdehöjande i förhållande till prestanda vid fastighetens anskaffningstidpunkt.

NOT 2: UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Företagsledningen har med styrelsen diskuterat utvecklingen, valet och upplysningarna

avseende koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar, samt tillämpningen av dessa principer och uppskattningar. Vissa viktiga redovisningsmässiga bedömningar och uppskattningar beskrivs nedan.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. Not 4: Förvaltningsfastigheter innehåller närmare information om bedömningar och antaganden i övrigt.

Leasingavtal

Koncernen har leasingavtal för såväl fordon som lokaler. Vid framtagande av leasingeskuldens och leasingtillgångens storlek krävs bedömningar om det är rimligt säkert att koncernen kommer nyttja förlängningsoptionerna. Vid bedömning av om det är rimligt säkert att förlängningsoptioner kommer nyttjas avseende lokalerna har koncernen tagit i beaktande deras framtida tillväxt och utifrån det bedömt hur länge de kan använda nuvarande lokaler. Utifrån detta har koncernen kommit fram till att det är rimligt säkert att koncernen kommer nyttja förlängningsoptionerna. Detta är dock något som kan ändras i framtiden och då påverka leasingeskuldens och leasingtillgångens storlek.

Intäktsredovisning

Intäkt värderas utifrån den ersättning som specificeras i avtalet med kunden. Koncernen redovisar intäkten när kontroll över en vara eller tjänst överförs till kunden. Att bestämma tidpunkten för överföring av kontroll, dvs vid en viss tidpunkt eller över tid, kräver bedömningar.

NOT 3: RÖRELSESEGMENT OCH UPPDELNING AV INTÄKTER

Nischer Properties har följande rörelsesegment:

- **Förvaltningsfastigheter:** Fastigheter som innehas i syfte att hyras ut mot hyresersättning och/eller för att erhålla värdestegring i stället för användning i produktion eller leverans avseende varor eller tjänster eller för administrativa ändamål eller för försäljning i den löpande verksamheten.
- **Entreprenadverksamhet:** Genomför byggnadsprojekt inom bostad, samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter.
- **Övriga rörelsesegment:** Består främst av verksamhet från exploateringsfastigheter.

NOT 4: FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Nischer Properties redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde i balansräkningen, vilket motsvaras av fastigheternas marknadsvärden. Förändringar i marknadsvärdet redovisas som värdeförändringar i resultaträkningen. Koncernens fastighetsbestånd utgörs av färdigställda förvaltningsfastigheter samt pågående projekt. Samtliga fastigheter är upplåtna med äganderätt och består av både bostadsfastigheter. I posten förvaltningsfastigheter inkluderas även byggrätter avseende projekt där avsikten är att uppföra förvaltningsfastigheter.

Tkr	Förvaltningsobjekt	Pågående projekt	Totalt
Verkligt värde 1 januari 2021	83 832	–	83 832
Investeringar i fastigheterna (tillkommande utgifter)	14 147	–	14 147
Omklassificering från materiala tillgångar till förvaltningsobjekt	22 731	–	22 731
Verkligt värde sålda förvaltningsfastigheter	–	–	–
Värdeförändringar redovisade i resultatet ¹	180 562	–	180 562
Värdeförändringar hänförliga till fastigheter som innehas 31 mars 2021	301 272	–	301 272

¹⁾ Förändringar av verkligt värde redovisas i övriga rörelseintäkter.

Värderingen av verkligt värde är för samtliga förvaltningsfastigheter klassificerade i nivå 3 i verkligtvärdehierarkin.

Fastställande av verkligt värde

Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategori av fastigheter som värderats.

NOT 5: VERKLIGT VÄRDE FÖR FINANSIELLA INSTRUMENT

Redovisat värde på samtliga finansiella tillgångar och skulder utgör en rimlig approximation av verkligt värde.

NOT 6: EVENTUALFÖRPLIKTELSE OCH EVENTUALTILLGÅNGAR

Koncernen och Moderbolaget

	2020	2019
Eventualförpliktelser	10 158	10 158
	10 158	10 158

Eventualförpliktelsen avser det åtagande bolaget gjort avseende försäljning av aktier i projektbolaget Nischer Knivsta 1 AB. Utifrån det åtagande som gjorts utlovar bolaget att återbetala förpliktelsen i det fall som bygglov inte medges för projektet. Nischer kommer antingen reglera åtagandet genom vidareförsäljning av projektet eller genom återbetalning.

NOT 7:

FÖRKLARINGAR AVSEENDE ÖVERGÅNG TILL IFRS

Denna finansiella rapport för koncernen är den första som upprättats med tillämpning av IFRS, vilket framgår av not 1.

Effekter på resultaträkning, rapport över finansiell ställning och kassaflödesanalys

I nedanstående sammanställningar visas ovanstående effekter på resultaträkning, rapport över finansiell ställning och rapport över kassaflöden och som om IFRS hade tillämpats under 2021.

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag, 1 januari 2020

justerat ib 2020

TSEK	Enligt tidigare principer	Effekt av IAS 40	Effekt av IFRS 16	Effekt av IFRS 16 i in-tressebolag	Omklassificering	Enligt IFRS
Tillgångar						
Immateriella anläggningstillgångar						
Materiella anläggningstillgångar	293					293
Förvaltningsfastigheter		57 242				57 242
Nyttjanderättstillgångar			1 698			1 698
Finansiella anläggningstillgångar	3 513					3 513
Uppskjuten skattefordran						
Summa anläggningstillgångar	3 806	57 242	1 698			62 746
Pågående arbeten	88 771				-15 306	73 465
Avtalstillgångar					15 306	15 306
Kundfordringar och andra fordringar	20 551		-48			20 503
Kassa och bank/Likvida medel	8 783					8 783
Summa omsättningstillgångar	118 105		-48			118 057
Summa tillgångar	121 911	57 242	1 650			180 803
Eget kapital						
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	20 274	45 450				65 724
Innehav utan bestämmande inflytande	2 162					2 162
Summa eget kapital	22 436	45 450				67 886
Skulder						
Långfristiga räntebärande skulder						
Leasingskuld			1 078			1 078
Övriga långfristiga skulder	568					568
Uppskjuten skatteskuld		19 150				19 150
Summa långfristiga skulder	568	19 150	1 078			20 796
Kortfristiga räntebärande skulder	73 000					73 000
Leasingskuld			572			572
Övriga skulder	24 656					24 656
Skatteskulder	1 251					1 251
Avsättningar						
Summa kortfristiga skulder	98 907		572			99 479
Summa skulder	99 475	11 792	1 650			112 916
Summa eget kapital och skulder	121 911	57 242	1 650			180 803

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen i sammandrag, 1 januari–31 december 2020

TSEK	Enligt tidigare principer	Effekt av IFRS 15	Effekt av IFRS 16	Effekt av IFRS 16 i intressebolag	Omklassificering	Enligt IFRS
Nettoomsättning	3 780					3 780
Övriga rörelseintäkter	9 386					9 386
Aktiverat arbete för egen räkning	16 014				-16 014	-
Andel i intresseföretags resultat	263				-263	-
Produktions- och driftkostnader					-11 565	-11 565
Bruttoresultat	29 443				-27 842	1 601
Övriga externa kostnader	-26 092				26 092	-
Nedskrivning av omsättningstillgångar	-3 921					-3 921
Nedskrivning av anläggningstillgångar						
Personalkostnader	-6 443				6 443	-
Av- och nedskrivningar						
Övriga rörelsekostnader	-187					-187
Central administration			14		-4 956	-4 942
Övriga intäkter						
Andel i intresseföretags resultat				-8	263	255
Rörelseresultat före värdetförändring	-7 200		14	-8		-7 193
Värdetförändring förvaltningsfastigheter		26 590				26 590
Rörelseresultat	-7 200	26 590	14	-8		19 397
Finansnetto	30		-24			6
Resultat före skatt	-7 170	26 590	-10	-8		19 403
Skatt		-5 478	2			-5 476
Periodens resultat	-7 170	21 113	-8	-8		13 927
Periodens övrigt totalresultat						
Periodens totalresultat	-7 170	21 113	-8	-8		13 927
<i>Hänförligt till:</i>						
Moderföretagets aktieägare	-6 768	21 113	-8	-8		14 329
Innehav utan bestämmande inflytande	-402					-402
Resultat per aktie						
före utspädning (kr)	-0,37	1,16	0,00	0,00	0,00	0,79
efter utspädning (kr)	-0,37	1,16	0,00	0,00	0,00	0,79

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag, 31 december 2020
justerat ib 2020

TSEK	Enligt tidigare principer	Effekt av IAS 40	Effekt av IFRS 16	Effekt av IFRS 16 i intressebolag	Omklassificering	Enligt IFRS
Tillgångar						
Immateriella anläggningstillgångar						
Materiella anläggningstillgångar	82 654					82 654
Förvaltningsfastigheter		83 832				83 832
Nyttjanderättstillgångar			1 135			1 135
Finansiella anläggningstillgångar	5 999			-8		5 991
Uppskjuten skattefordran			2 022			2 022
Summa anläggningstillgångar	88 653	83 832	1 137	-8		173 615
Pågående arbeten						
Avtalstillgångar						
Övriga fordringar	2 667		-48			2 619
Kassa och bank/Likvida medel	1 059					1 059
Summa omsättningstillgångar	3 726		-48			3 678
Summa tillgångar	92 379	83 832	1 089	-8		177 293
Eget kapital						
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	29 397	66 563	-8	-8		95 944
Innehav utan bestämmande inflytande	134					134
Summa eget kapital	29 531	66 563	-8	-8		96 078
Skulder						
Långfristiga räntebärande skulder						
Leasingskuld			531			531
Övriga långfristiga skulder						
Uppskjuten skatteskuld		17 269				17 269
Summa långfristiga skulder		17 269	531			17 801
Kortfristiga räntebärande skulder						
Leasingskuld			566			566
Övriga skulder	62 696					62 696
Skatteskulder	152					152
Avsättningar						
Summa kortfristiga skulder	62 848		566			63 414
Summa skulder	62 848	17 269	1 097			81 214
Summa eget kapital och skulder	92 379	83 832	1 089	-8		177 293

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen i sammandrag, 1 januari–31 mars 2021

TSEK	Enligt tidigare principer	Effekt av IFRS 15	Effekt av IFRS 16	Effekt av IFRS 16 i intressebolag	Omklassificering	Enligt IFRS
Nettoomsättning						
Övriga rörelseintäkter	5 166					5 166
Aktiverat arbete för egen räkning	1 263				-1 263	-
Andel i intresseföretags resultat						
Produktions- och driftkostnader					-6 085	-6 085
Bruttoresultat	6 429				-7 348	-919
Råvaror och förnödenheter, externa						
Övriga externa kostnader	-8 736				8 736	-
Nedskrivning av omsättningstillgångar						
Nedskrivning av anläggningstillgångar						
Personalkostnader	-1 220				1 220	-
Av- och nedskrivningar						
Övriga rörelsekostnader	-11					-11
Central administration			4		-2 608	-2 604
Övriga intäkter						
Andel i intresseföretagets resultat				-4		-4
Rörelseresultat före värdeförändring	-3 538		4	-4		-3 538
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		180 562				180 562
Rörelseresultat	-3 538	180 562	4	-4		177 024
Finansnetto	199		-5			194
Resultat före skatt	-3 339	180 562	-1	-4		177 219
Skatt		-37 196				-37 196
Periodens resultat	-3 339	143 366	-1	-4		140 023
Periodens övrigt totalresultat	-3 339	143 366	-1	-4		140 023
Periodens totalresultat	-3 339	143 366	-1	-4		140 023
<i>Hänförligt till:</i>						
Moderföretagets aktieägare	-3 313	143 366	-1	-4		140 049
Innehav utan bestämmande inflytande	-26					-26
Resultat per aktie						
före utspädning (kr)	-0,17	7,16	0,00	0,00	0,00	6,99
efter utspädning (kr)	-0,17	7,16	0,00	0,00	0,00	6,99

Rapport över kassaflöden för koncernen i sammandrag, 1 januari – 31 mars 2021

TSEK	Enligt tidigare principer	Effekt av IFRS 15	Effekt av IFRS 16	Effekt av IFRS 16 i intressebolag	Omklassificering	Enligt IFRS
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 553		140			5 693
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 539					-5 539
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			-140			-140
Periodens kassaflöde	14					14
Likvida medel vid periodens början	1 059					1 059
Likvida medel vid periodens slut	1 073					1 073

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag, 31 mars 2021

TSEK	Enligt tidigare principer	Effekt av IAS 40	Effekt av IFRS 16	Effekt av IFRS 16 i intressebolag	Omklassificering	Enligt IFRS
Tillgångar						
Immateriella anläggningstillgångar						
Materiella anläggningstillgångar	36 878				-36 878	-
Förvaltningsfastigheter		264 394			36 878	301 272
Nyttjanderättstillgångar			994			994
Finansiella anläggningstillgångar	6 205			-11		6 194
Uppskjuten skattefordran			2			2
Summa anläggningstillgångar	43 083	264 394	997	-11		308 463
Pågående arbeten/Varulager						
Avtalstillgångar						
Övriga fordringar	8 433		-48			8 385
Kassa och bank/Likvida medel	1 073					1 073
Summa omsättningstillgångar	9 506		-48			9 458
Summa tillgångar	52 589	264 394	949	-11		317 921
Eget kapital						
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	39 627	209 929	-9	-11		249 537
Innehav utan bestämmande inflytande	349					349
Summa eget kapital	39 976	209 929	-9	-11		249 886
Skulder						
Långfristiga räntebärande skulder						
Leasingskuld			392			392
Övriga långfristiga skulder						
Uppskjuten skatteskuld		54 465				54 465
Summa långfristiga skulder		54 465	392			54 857
Kortfristiga räntebärande skulder						
Leasingskuld			566			566
Övriga skulder	12 519					12 519
Skatteskulder	94					94
Avsättningar						
Summa kortfristiga skulder	12 613		566			13 179
Summa skulder	12 613	54 465	957			68 035
Summa eget kapital och skulder	52 589	264 394	949	-11		317 921



ÖVRIGA UPPLYSNINGAR



KOMMANDE RAPPORT TILLFÄLLEN

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

STYRELSENS INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat.

För en beskrivning över de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför, så hänvisar vi till upplysningar i Årsredovisningen 2020.

GRANSKNING

Delårsrapporten för perioden januari – mars 2021 har ej varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

Styrelse & Ledning

Nischer Properties AB · org nr: 556513-5869 · Stockholm 2021-05-07



Tommy Marklund
Styrelseordförande



Robert Vangstad
Styrelseledamot & VD



David Aspehult
Styrelseledamot



CENTRALPLAN 15, 111 20 STOCKHOLM
WWW.NISCHER.SE