



ÅRSREDOVISNING NISCHER PROPERTIES AB (PUBL): 1 januari - 31 december 2017



Innehåll

ÅRET SOM GÅTT

VD har ordet	3
Om Nischer Properties	5
Vision, vägen hit och organisation.....	6
Bostäder som passar nästan alla.....	7
Hållbarhet	9
Våra projekt.....	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE.....	13
-----------------------------	----

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR.....	30
---------------------------	----

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR	49
---------------------------	----





Urban Larsson, VD

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

VD HAR ORDET

Under år 2017 har vi haft en kraftig tillväxt i vår projektportfölj som med projekten i Karlstad, Örnköldsvik och Knivsta har vuxit med hela 348 bostäder (228%). I nuläget har vi därmed ca 618 bostäder, varav 128 är färdiga byggrätter. Under 2017 lanserades också två nya koncept, nämligen "Family Living", som erbjuder den snabbföränderliga barnfamiljen ett flexibelt och bekvämt boende samt "Care Living" inriktat mot somatisk- och demenssjuka. Konceptet drivs i samarbete med vårdbolaget Adela Omsorg. Under 2018 är vår målsättning att fortsätta denna positiva trend och erhålla ännu fler projekt samt påbörja produktionen i Karlstad.

Koncernens siffror i årsredovisningen skiljer sig mot bokslutskommunikéns. Detta på grund av att vi i samråd med bolagets revisorer valt att skriva ned fordran på Rönnskärs BÅK i sin helhet om 14,7 Mkr inklusive upplupen ränta. Rörelseresultat uppgick därefter till -6,8 Mkr (-0,1 Mkr). Trots en ökning av intäkterna hänförlig till aktieförsäljningen i de båda fastighetsbolagen Nischer Karlstad 1 AB samt Nischer Knivsta 1 AB beror förändringen i rörelseresultat mest på nedskrivningen av ovannämnda fordran på Rönnskärs Båk där Nischer dock kom-

mer arbeta vidare med att få fordran reglerad. Rörelseresultatet har också påverkats av att vi i samråd med bolagets revisorer vänt tillbaka några av de kostnader som aktiverats i kommunikén.

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till -7,2 Mkr, en förändring om ca + 5 Mkr mot 2016. Soliditeten uppgick till 87 % vilket är en förändring jämfört med 77% per 31 december 2016.

Bolagets ambition är att utveckla bostäder som tillfredsställer människors behov oavsett var i livet de befinner sig vilket gör sig påmind i vår konceptuella produktutveckling.

Vi fortsätter att fokusera på utveckling av funktionsmarta och prisvärda bostäder främst i universitetsområden, nära allmänna kommunikationer och i citynära lägen. Våra bostäder upplåts i olika former, både som hyres- och bostadsrätter, vilket passar bra på dagens något avvaktande bostadsmarknad. Under året har vi påbörjat försäljningen av Trombonen 2 i Karlstad där vi ser goda förutsättningar till försäljning av de 128 yteffektiva hyresrätterna nu under våren. Ett stort och prioriterat mål

är att leverera ett projekt med hög kvalitet och hög färdigställandegrad som ger nöjda ägare, förvaltare och boende. Nischer Properties är idag helt obelånat. Genom att erbjuda investerare delägarskap i våra projekt tar vi in kapital istället för skuld för utveckling av projekten och undviker därmed dyra lånefinansieringar. Detta har gjorts framgångsrikt i både Karlstad och Knivsta.

Stora möjligheter finns för en byggstart i Karlstad under 2018. Då vi ej startat projektet än kommer vi från första maj söka det långsiktiga investeringsbidraget som nu regeringen i mars beslutade att utöka i samtliga geografiska områden i landet både för stöd-och normhyresvån. Vi tror i och med detta att säljprocessen borde kunna gå lite fortare och att det kommer vara genomförbart också med hyresbostäder i flera mindre kommuner i landet.

Arbetet med detaljplanerna i Knivsta och Örnsköldsvik har startat och vi vet nu att kommunerna prioriterar dessa båda projekt vilket gör oss hoppfulla att få de båda planerna vinna lagakraft någon gång under första kvartalet 2019

Då det fortfarande råder bostadsbrist i 240 av landets 290 kommuner och Boverket ser ett behov av att utveckla ca 710 000 nya bostäder fram till 2025 så tror jag på en fortsatt god bostadsproduktion framöver. När nu regeringen utökat både stöd-och normhyresvån i samtliga geografiska områden i landet stimulerar detta byggnation av hyresrätter och att även finansiärerna borde reagera positivt med bättre marginaler i projekten som följd av detta.

Det är med tillförsikt jag ser fram mot ett spännande 2018

Urban Larsson, VD



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.

RESULTATORIENTERAT, TRYGGT OCH MÄNSKLIGT
– så gillar vi att driva projekt.

Vision

När bostäder ska uppföras med höga krav på funktionalitet, trivsel och en trygg process vill vi vara det självklara valet. Dessutom vill vi överträffa oss själva för varje år som går när det gäller både resultat och kvalitet.



VÄGEN HIT



2014

Nischer byter verksamhetsinriktning från verkstadsindustri till fastighetsutveckling.



2015

Nischer får nya huvudägare, ny styrelse och noteras på Nordic Growth Market.



2016

Organisationen stärks både internt och genom att knyta till sig samarbetspartners. Fyra starka koncept utvecklas och bolagets första stora bostadsprojekt inleds i Haninge.



2017

Bolaget får en ny grafisk profil. Ett femte koncept utvecklas och tre nya bostadsprojekt tillkommer.

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.



HÅLLBARHET

Bostadsutveckling med respekt för både historien och framtiden

“ Vi är övertygade om att hänsyn är framtidens nyckelord - **inte minst när det gäller vår miljö.** ”

BOSTÄDER MED DJUPA RÖTTER

- Vi vill stimulera flyttkedjan och på så sätt bidra till att minska bostadsbristen.
- Vi vill bland annat göra det lättare för människor att hitta en bostad oavsett var i livet man befinner sig.
- Vi skapar boenden med fokus på gemenskap för att på så sätt ge förutsättningar för en social hållbarhet som borgar för trygghet i ett välmående område.
- Vi återanvänder gärna den energi som förbrukas.
- Gröna tak, naturliga material och svensk kvalitet prioriteras där det är möjligt.
- Vi vill göra det enkelt för de boende att leva klimatsmart.
- Vi utvecklar enligt de normer och regler som gäller i kommunen och Boverket.

KLIMATSMART BOENDE

- Väl genomtänkta koncept bidrar till att fler kan hitta ett hem och banar väg för kostnads- och miljöeffektiva hem där människor trivs och utvecklas.
- De flesta av våra koncept har centrala ytor som bidrar till ökad gemenskap. Dessa sociala ytor är viktiga förutsättningar för att de boende ska få en samhörighet och borgar därmed för både trivsel och trygghet.
- Materialval görs med både funktion, estetik och miljö i åtanke och energi återanvänds där det är möjligt. Vi vill även bidra till miljövänliga vanor.

VÅRA PROJEKT





HAMNEN, ÖRNSKÖLDSVIK

Hamnen i Övik kommer inom kort att få en ny profil. Ca 80 bostäder om ca 65-70 kvadratmeter ska när projektet är klart ta emot flyttlass från förväntansfulla seniorer som byter 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. Bostäderna har en smart planlösning som rymmer allt man behöver men som samtidigt är lättskött med smakfulla materialval.



NORRA SÖDERBY, HANINGE

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

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

MURTEGLET, KNIVSTA

I centrala Knivsta ska ett nytt landmärke med ca 140 bostadsrätter uppföras.

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



KRONOPARKEN, KARLSTAD

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

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

Några av de arkitekter vi gärna samarbetar med:

SANDELLSANDBERG

SandellSandberg, en arkitektbyrå som grundades 1995, har varit med och utvecklat flera av Nischers koncept. Kontoret som rymmer ett 50-tal medarbetare leds idag av Thomas Sandell, Joakim Uebel, Jenny Kåhre och Anders Rotstein.

- Vi brukar säga att vi klär en stark idé i innovativa och professionella lösningar, säger Thomas Sandell.



TOTAL ARKITEKTUR

Total Arkitektur är en ung arkitektbyrå med lång historia. Byråns 30-tal medarbetare utför idag både kvalificerade arkitekturuppdrag och tjänster såsom detaljplanering. VD, Johan Granqvist berättar;



- Vi vill bort från det förutsägbara och forma en hållbar arkitektur med både funktion och form.



FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE

Styrelsen och den verkställande direktören i Nischer Properties AB (publ), (org.nr 556513-5869) avger härmed års- och koncernredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 universitetsstäder.

EKONOMISK ÖVERSIKT

Resultatet efter finansiella poster är högre i år än tidigare på grund av att vi har sålt andelar i projektbolagen Nischer Karlstad 1 AB och Nischer Knivsta 1 AB samt att vi har valt att aktivera kostnader hänförliga till projekten. På grund av att projektet i Haninge "stannade upp" slutade bolaget även att ta kostnader för detta och de övriga externa kostnaderna i år jämfört med föregående år är betydligt lägre.

Koncernen

tkr	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	-	1 000	-	-	217 052
Resultat efter finansiella poster	-7 215	-12 526	-49 057	-3 838	3 982
Balansomslutning	13 879	25 125	223 241	40 450	41 751
Avkastning på eget kapital (%)	neg	-	-	-	13,3
Avkastning på totalt kapital (%)	neg	-	-	-	15
Soliditet (%)	87	77	14	65	72
Antal anställda	2	2	1	0	0

Moderbolaget

tkr	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	-	1 000	-	120	1 777
Resultat efter finansiella poster	-3 931	-20 032	-3 739	-3 267	-34 255
Balansomslutning	66 330	74 276	35 548	35 266	35 629
Avkastning på eget kapital (%)	neg	neg	neg	neg	neg
Avkastning på totalt kapital (%)	neg	neg	neg	neg	neg
Soliditet (%)	18,6	22	53	64	72
Antal anställda	2	2	1	-	-

UTVECKLING AV FÖRETAGETS VERKSAMHET, RESULTAT OCH STÄLLNING

Nischer Properties fortsätter att utvecklas och under år 2017 togs flera spännande steg som drev verksamheten framåt. Organisationen fortsätter att locka till sig skickliga entreprenörer och samarbetspartners. Ihop med Adela Omsorg har ett femte koncept tagits fram vilket nu gör att vi kan erbjuda konceptlösningar för livets alla skeden.

Projektportföljen har utökats med tre nya projekt med stor potential. I **Örnsköldsvik** vid Varvskajen kommer en ny levande stadsdel med en fantastisk utsikt över vattnet att växa fram. Här kommer Nischer att utveckla ca 80 bostäder enligt konceptet Grand Living.

Ca 300 meter ifrån stationen i **Knivsta** har vi tilldelats mark för att uppföra ca 140 bostäder och i **Karlstad** pågår nu försäljningsprocessen för fullt innan spaden sätts i marken för de 128 yteffektiva bostäderna som ska uppföras i närheten av Karlstads universitet.

Koncernens intäkter för 2017 uppgick till 12,8 Mkr jämfört med 11,8 Mkr 2016. Årets rörelseresultat i koncernen uppgick till -6,8 Mkr (-0,1 Mkr) där förändringen till största del beror på nedskrivningen av fordran på Rönnskärs BÅK om 14,7 Mkr. Koncernens resultat efter skatt uppgick till -7,2 Mkr (12,5). Koncernen har med årets resultat och den grund som är lagd inför kommande verksamhetsår, goda möjligheter att förstärka sin finansiella ställning under 2018.

HÅLLBARHETSUPPLYSNINGAR

Vår målsättning är att våra projekt skall uppfylla gällande krav och normer enligt Boverkets Byggregler (BBR) och i enlighet med de krav som ställs i respektive kommun. Vi ställer även höga miljökrav på våra leverantörer och försöker minimera miljöpåverkan med gröna tak, solpaneler, kretsloppsbasead avfallshantering och genom att återanvända energi. Vi vill även hjälpa våra hyresgäster att skapa bra, miljövänliga vanor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

- Stämman beslutade att välja in VD Urban Larsson som ordinarie styrelseledamot
- I januari skrevs ett markanvisningsavtal med Karlstad kommun gällande utveckling av 128 studentbostäder på Höstgatan i stadsdelen Kronoparken i Karlstad.
- Nischer sålde i ett icke-publikt erbjudande totalt 46 % av aktierna i projektbolaget Nischer Karlstad 1 AB som kommer att driva projektet i Kronoparken. Försäljningen resulterade i en vinst om ca 10 mkr.
- I projektet Haninge Söderby ställdes detaljplanen ut på samråd och vi inväntar nu besked om projektets fortskridande.
- Nischer Karlstad 1 AB blev inskriven som lagfaren ägare av tomträten Trombonen 2 i Kronoparken. Tomträten har värderats till 8 mkr.
- Markanvisningsförslaget för utvecklingen av cirka 140 bostäder i Knivsta godkändes av kommunstyrelsen och ett markanvisningsavtal

tecknades avseende del av fastigheten Gredelby 7:78 även kallad Murteglet AB.

- En förändring inom ägarstrukturen gjordes då Rönnskärs Båk AB sålde hela sitt aktieinnehav i Nischer Properties AB. Försäljningen motsvarade 1 169 128 aktier till bolaget Sweagle AB med ett belopp om 2 104 430 kronor. Detta motsvarar en aktiekurs om 1,80 SEK per aktie.
- Via sitt dotterbolag Grand Living AB har Nischer Properties AB tecknat avtal med Örnsköldsviks kommun om att utveckla bostäder i området Varvskajen längs Örnsköldsviksfjärden. Totalt består projektet av ett flerbostadshus med en exploatering av ca 5 000 kvm bruttoarea.
- Nischer startade försäljningen av de onoterade aktierna i projektbolaget Nischer
- Knivsta 1 AB vilket beräknas inbringa en vinst motsvarande ca 4,5 miljoner kronor.
- I samarbete med mäklare har försäljningen av fastigheten i Karlstad inletts. Målet är att ha en sluttagare klar under våren 2018.
- Årsstämman 2017 beslutade att minska aktiekapitalet från 19 836 437 kronor till 500 000 kronor. Minskning sker, utan indragning av aktier, för att öka det fria egna kapitalet och har registrerats hos Bolagsverket.
- Beslut togs att skriva ned fordran på Rönnskärs BÅK om 14,7 Mkr i sin helhet. Nischer fortsätter arbeta vidare med att få fordran betald.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING AV FÖRETAGETS VERKSAMHET

Nischer Properties fortsätter fokusera på Fastighetsutveckling av bostäder i stor- och universitetsstäder. Fokus på kort tid kommer vara att knyta till oss finansiering så vi kan hantera kostnaderna i vårt projekt Karlstad där vi har alla tillstånd klara för att kunna starta samt under 2018 också lösa finansiering av vårt projekt i Knivsta där nu arbetet med detaljplanen startat.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Nischer Properties AB hade vid årets utgång 4 248 ägare med varierande innehav. Nio

ägare har ett innehav på över 1 %. Tillsammans innehar dessa nio ägare 87% av aktierna samt 87% av rösterna. En större aktiepost, motsvarande 6% av bolaget fick i oktober ny ägare i form av Sweagle AB.

Namn	AK B	Röster %
Investment WEPS i Tjörn AB	4 762 305	26,14
DAMC AB	4 018 997	22,06
Lars Grönberg	3 587 123	19,69
Sweagle AB	1 252 513	6,88
David Aspehult	1 092 906	6,00
Wilhelm Burman	364 302	2,00
Tommy Marklund	362 222	1,99
Försäkringsbolaget Avanza pension	223 239	1,23
Urban Larsson	182 151	1,00
Övriga	2 369 335	13,01

STYRELSENS ARBETE

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

RESULTAT OCH STÄLLNING 2017

Årets rörelseresultat i koncernen uppgick till -6,8 Mkr (-0,1 Mkr) där förändringen till stor del beror på nedskrivningen av fordran på Rönnskärs BÅK om 14,3 Mkr. Koncernens resultat efter skatt uppgick till -7,2 Mkr (-12,5 Mkr).

Koncernens resultat efter skatt kan summeras av Intäkterna från aktieförsäljningen i de båda fastighetsbolagen Nischer Karlstad 1 AB och Nischer Knivsta 1 AB minskat med rörelsens kostnader som är bla kostnader tagna främst i Haninge och i Karlstad för arbeten med detaljplaner, fastighetsbildningar, bygglov mm och vidare finansiella kostnader i form av arvoden till Ancron och Mangold i samband med aktieförsäljningen i Karlstad och Knivsta

Balansomslutningen per bokslutsdagen uppgick till 13,9 (25,1) mkr med en soliditet uppgående till 87 (76,6) procent. Koncernens eget kapital är nu starkare med en förbättrad soliditet då koncernen redovisat en vinst från aktieförsäljningen i fastighetsbolagen Knivsta och Karlstad.

Koncernens eget kapital är nu starkare med en förbättrad soliditet då koncernen redovisat en vinst från aktieförsäljningen i fastighetsbolagen Knivsta och Karlstad.

Likvida medel uppgick till 0,2 (0,3) mkr.

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till -5,0 (-20,0) mkr och balansomslutningen 66,3 (74,3) mkr. Soliditeten i moderbolaget var 18,6 (22,0) procent.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Koncernen

Intäkter

Under perioden uppgick koncernens totala intäkter till 12,8 Mkr (11,8 Mkr).

Kostnader och resultat

Rörelseresultatet uppgick till -6,8 Mkr (-0,1 Mkr) för helåret. Rörelsekostnaderna uppgick till -19,6 Mkr (-11,9 Mkr) där förändringen till största del beror på nedskrivningen av fordran på Rönnskärs BÅK om 14,3 Mkr. Rörelsekostnaderna i övrigt är av administrativ karaktär inkluderade personal, konsulter, administrativa kostnader samt marknadsföring. Avskrivningarna för år 2017 uppgick till -0,05 (-3,8) mkr. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 7,2 (-12,5) mkr. Resultat efter skatt per aktie uppgick till -0,40 (-0,69) kronor.

LIKVIDITET OCH FINANSIERING

Koncernen

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens slut till 0,2 MSEK vilket innebär en minskning med 0,1 MSEK jämfört med 2016. Årets kassaflöde uppgick till -0,2 MSEK (-0.3). Några långfristigaskulder förelåg ej per balansdagen. I och med att projekten i koncernen befinner sig i tidiga skeden behöver kapitalanskaffning göras för säkerställande av projektens olika utvecklingsfaser. Detta kommer att göras dels via att försäljning

av aktier i projektbolag, obligationslån, lån eller dels genom att koncernen nyemitterar aktier. I produktionsfasen kommer kostnaderna finansieras med traditionellt byggnadskreditiv fram tills det att koncernen erhåller intäkter i form av att köpare tillträder sina bostäder och återbetalning av kreditiv kan göras. Vid försäljning i tidiga skeden av projekt som består av hyresfastigheter hanteras byggkreditiv av köpare. För att säkerställa driften av vår löpande verksamhet utan dyra företagsfinansieringar tar vi istället in eget kapital via försäljningar av aktier i våra projektbolag i Karlstad och Knivsta utan att belåna verksamheten.

Vårt bostadsprojekt i Karlstad uppfyller samtliga kriterier som krävs för erhållande av det nya bostadsstödet "Investeringsbidraget" då vi bygger små hyresrätter där vi tror få fullt investeringsbidrag både på bostadsstorleken samt energiförbrukningen. Detta innebär att vi lättare kommer kunna sälja nyckelfärdigt projekt till ett rabatterat pris om så behövs då det kompenseras av bidraget och därför är möjligheten större att få in handpenning från försäljningen enligt vår likviditetsplan.

När det gäller våra kostnader så är vi i en fas med en verksamhet som inte är så kapitalkrävande. Detta beror på att vi är inne i tidiga detaljplaneskedet förutom i Karlstad där våra kostnader ska finansieras med byggnadskreditiv som vi nu tror oss få klart då försäljningen nu börjar ta fart. Styrelse och ledning bekräftar att likviditeten och fortsatta driften är säkerställd med kända intäkter och tillskott i kassan men att det också finns annan intressant finansiering och likviditet säkerställd för kommande 12 månader för att säkerställa den fortsatta driften av verksamheten. Koncernen har endast leverantörsskulder och liknande kortfristiga skulder och det infaller inga större betalningar

i form av återbetalningar av lån och ränta på kort sikt. Det innebär att vi bedömer koncernen klara den löpande driften bra fram till att vi behöver påbörja finansiering med förvärv-och byggnadskreditiv.

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Koncernen

Investeringar

Anläggningstillgångarna i balansräkningen består till största delen av materiella- och finansiella anläggningstillgångar. De finansiella anläggningstillgångarna består av andelar i intresseföretag samt fordringar som uppstått vid försäljningar av projektbolagen. Investeringarna i immateriella anläggningstillgångar uppgick vid periodens slut till 0,0 (0,0) mkr. Investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till -3,9 (0,2) mkr. Finansiella anläggningstillgångar uppgick till 4,1 (4,2) mkr. Per den 31 december uppgick de kortfristiga fordringarna till 5,3 (20,3) mkr. Långfristiga skulder per sista december uppgick till 0,0 (0,0) mkr.

De kortfristiga skulderna uppgick till 1,8 (5,9) mkr och består av leverantörsfakturor. Avsättningarna uppgår till 0,0 (0,0). Då vi ej har några skulder är de totala skulderna till kreditinstitut, inklusive avsättningar, på 0,0 (0,0) mkr. Tillgångarna uppgick till 13,9 (25,1) mkr.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -8,0 (0,1) mkr. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -7,9 (-0,4) mkr. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 0,0 (0,0) mkr.

Belåning och förfallostruktur

Totala räntebärande skulder per sista december uppgick till 0,0 (0,0) mkr. Koncernens förfallostruktur för skulder inklusive avsättningar:

0 – 1 år: 1,8 mkr (leverantörsfakturor)

1 – 3 år: 0,0 mkr

Över 3 år: 0,0 mkr

Totalt: 1,8 mkr

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick till 12,0 (19,3) mkr. Soliditeten vid periodens utgång uppgick till 86,9 (76,6) procent.

MODERBOLAG

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

MEDARBETARE

Per den 31 december 2017 uppgick antalet anställda i koncernen till två (2) personer. Utöver dessa finns ett antal konsulter knutna till bolaget på heltid och på deltid. Vi har valt att bygga upp bolaget genom engagerade partners som driver våra projektbolag med stöd från moderbolaget. I vår organisation ingår således även en partnerstruktur som engagerar ca 10 personer. Dessa partners är inte anställda av Nischer utan har istället erhållit onoterade aktier i projektbolaget de är knutna till. Som delägare i projektbolaget ges utdelning när projektet säljs vidare till slutkund alternativt att betalning erhålls för befintliga aktier om bolaget paketeras och säljs vidare.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Årsredovisningen innehåller framåtriktade uttalanden som kan påverkas av framtida händelser, risker och osäkerhetsfaktorer. Nischer Properties verkliga resultat kan på grund av många faktorer skilja sig väsentligt från de förväntade resultaten i dessa framåtriktade uttalanden.

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

Huvudsakliga risker relaterade till koncernen och/eller branschen utgörs av:

Projektrisker

Projektutveckling av fastigheter medför ett antal risker vilka var och en kan medföra en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Sådana risker och faktorer inbegriper exempelvis tillgång till kompetens, tillstånd och myndigheters beslut, tillgång till finansiering, förmåga att producera vad marknaden efterfrågar, kalkylering och tekniska risker. Skulle någon av de ovan beskrivna riskerna realiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Beroende av lagar, tillstånd och beslut

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

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

Finansieringsrisk

Nischer har i dag inga externa lån utan är finansierade med eget kapital. I händelse av att bolaget iscensätter finansiering med 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 en risk att Nischer Properties inte kommer att kunna erhålla nödvändig finansiering i tid på godtagbara villkor. 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 endast av löpande utgifter men kommer framöver även att bestå av investeringar och ränteutgifter.

Eventualförpliktelser

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

poster inom linjen endast om det föreligger något ekonomiskt ansvar som har identifierats. Ett bolag i koncernen har under året sålt aktier i bolaget Nischer Knivsta 1 AB med förbehållet att försäljningssumman kommer att återbetalas om bygglov inte erhålls. Inget bygglov är ännu inte erhållet. Summan av försäljningen för 2017 uppgår till ca 1828 tkr.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION, UTDELNINGSPOLICY

Styrelsens ambition är att långsiktigt 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 sak utdelning. Om aktieägare ej kan nås för mottagande av utdelning kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget och begränsas endast genom allmänna regler för preskription. Vid preskription tillfaller hela beloppet Bolaget. Nischer tillämpar inte några restriktioner eller särskilda förfaranden vad avser kontant utdelning till aktieägare bosatta utanför Sverige. Med undantag för eventuella begränsningar som följer av bank och clearingsystem sker utbetalning på samma sätt som för aktieägare bosatta i Sverige. För aktieägare som inte är skatterättsligt hemmahörande i Sverige utgår dock normalt svensk kupongskatt.

FÖRSLAG TILL BEHANDLING AV ANSAMLAD FÖRLUST

Till årsstämmans
förfogande står följande

SEK	2017
Ansamlad förlust	-38 587 519
Överkursfond	25 605 769
Årets förlust	-3 931 036
	<hr/>
	-16 912 786
	<hr/>
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så att i ny räkning överförs (kr)	-16 912 786

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

Koncernen

Koncernens resultaträkning

kSEK	Not	2017	2016
Nettoomsättning		-	1 000
Resultat från andelar i koncernföretag	6	11 761	10 781
Aktiverat arbete för egen räkning		1 005	-
Övriga rörelseintäkter		1	0
		12 767	11 781
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-3 940	-6 133
Personalkostnader	3	-574	-1 892
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	4, 11	-48	-3 828
Nedskrivningar av omsättningstillgångar	5	-14 710	-
Övriga rörelsekostnader		-320	-70
		-19 592	-11 923
		-6 825	-142
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	3	-14 120
Nedskrivningar av finansiella tillgångar	12	-99	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	285	288
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-579	1 448
		-390	-12 384
		-7 215	-12 526
Resultat efter finansiella poster			
Skatt på årets resultat	23	-	-5
		-7 215	-12 532
Årets resultat			
Moderbolagets andel av årets resultat		-7 219	-12 448
Innehav utan bestämmande inflytandes		4	-84
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental		18 215	18 215
Resultat per aktie, kr		-0,40	-0,69

Koncernens balansräkning

kSEK			
	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Övriga Immateriella tillgångar	4	12	13
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggning	10	4 093	-
Inventarier och verktyg	11	171	217
		4 275	230
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	133	232
Andra långfristiga fordringar	13	4 000	4 000
		8 408	4 462
Summa anläggningstillgångar			
Omsättningstillgångar			
Pågående arbeten		4 659	-
Övriga kortfristiga fordringar	14	359	20 022
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	292	297
		5 310	20 319
Kassa och bank	21	161	344
		5 471	20 663
		13 879	25 125
SUMMA TILLGÅNGAR		13 879	25 125

kSEK	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital		500	19 836
Övrigt tillskjutet kapital		25 606	25 606
Annat Eget Kapital, inklusive årets resultat		-14 086	-26 203
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		12 020	19 239
Innehav utan bestämmande inflytande			
Innehav utan bestämmande inflytande		47	17
Summa eget kapital		12 067	19 256
Avsättningar			
Långfristiga skulder			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1263	1 682
Aktuella skatteskulder		92	57
Övriga kortfristiga skulder	16	153	3 034
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	304	1 096
Summa kortfristiga skulder		1812	5 869
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 879	25 125

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 2016-01-01	19 836	80 012	-68 162	77	31 763
Aktieägartillskott				24	24
Upplösning Uppskrivningsfond		-54 406	54 406		-
Periodens resultat			-12 448	-84	-12 532
Eget kapital 2016-12-31	19 836	25 606	-26 203	17	19 256
Ingående balans 2017-01-01	19 836	25 606	-26 203	17	19 256
Ägarförändringar i koncernen				26	27
Nedsättning av aktiekapital	-19 336		19 336		-
Periodens resultat			-7 219	4	-7 215
Eget kapital 2017-12-31	500	25 606	-14 086	47	12 067

Kassaflödesanalys för koncernen

kSEK		2017	2016
Den löpande verksamheten			
	Rörelseresultat	-6 825	-10 922
	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	20	2 997
	Erhållen utdelning	3	8
	Erlagd ränta	-557	-128
	Betald inkomstskatt	-51	-19
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-4 433	-7 233
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
	Förändring av varulager/pågående arbete	-4 659	-
	Förändring av kortfristiga fordringar	1 994	4 089
	Förändring leverantörsskulder	-584	1 482
	Förändring av kortfristiga skulder	-360	1 761
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-8 042	99
Investeringsverksamheten			
	Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-3 927	-232
	Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-	-
	Försäljning av koncernföretag	11 784	-171
Kassaflöde från investeringsverksamheten		7 857	-403
Finansieringsverksamheten			
	Erhållna aktieägartillskott	-	24
	Transaktioner med minoritet	3	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3	24
Årets kassaflöde		-183	-280
Likvida medel vid årets början		344	624
	Likvida medel vid årets slut	21	344

Moderbolaget

Moderbolagets resultaträkning

TSEK	Not	2017	2016
		1 jan - 31 dec	1 jan - 31 dec
Nettoomsättning		-	1 000
Koncernintern omsättning		13	-
		13	1 000
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-3 579	-4 889
Personalkostnader	3	-574	-1 892
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11	-46	-263
Nedskrivning av omsättningstillgångar	5	-14 710	-
Övriga rörelsekostnader		-320	-
Summa rörelsens kostnader		-19 229	-7 044
Rörelseresultat		-19 216	-6 044
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	15 706	-
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	3	-14 153
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	207	228
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 662	-63
Summa resultat från finansiella poster		14 254	-13 988
Resultat efter finansiella poster		-4 962	-20 032
Koncernbidrag		1 031	-
Skatt på årets resultat	23	-	-
Årets resultat		- 3 931	-20 032

Moderbolagets balansräkning

kSEK	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Maskiner och inventarier	11	171	217
Pågående nyanläggning		2 040	-
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	24, 29	53 748	53 576
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	12	133	133
Summa anläggningstillgångar		56 092	53 926
Omsättningstillgångar			
Pågående nyanläggning		4 659	-
Fordringar hos koncernföretag		5 057	43
Övriga kortfristiga fordringar	14	310	20 022
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	116	237
Summa		10 142	20 302
<i>Kassa och bank</i>	21	96	48
Summa omsättningstillgångar		10 238	20 350
SUMMA TILLGÅNGAR		66 330	74 276

kSEK	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		500	19 836
Uppskrivningsfond		17 594	17 594
Reservfond		11 199	11 199
		29 293	48 629
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		25 606	25 606
Balanserad vinst eller förlust		-38 587	-37 891
Årets resultat		-3 931	-20 032
		-16 912	-32 317
Summa eget kapital		12 381	16 312
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 049	1 668
Skulder till koncernföretag	16	52 366	54 481
Aktuella Skatteskulder		87	52
Övriga kortfristiga skulder	16	153	956
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	294	807
		53 949	57 964
Summa kortfristiga skulder		53 949	57 964
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 330	74 276

Förändringar i Moderbolaget eget kapital

BELOPP i kSEK	Aktiekapital	Reservfond och uppskrivningsfond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans 2016-01-01	19 836	11 199	-12 286	18 750
Uppskrivningsfond	-	17 594	-	17 594
Aktieägartillskott	-	-	-	-
Periodens resultat			-20 032	-20 032
Eget kapital 2016-12-31	19 836	28 793	-32 318	16 312
Ingående balans 2017-01-01	19 836	28 793	-32 318	16 312
Nedsättning av aktiekapital	-19 336	-	19 336	-
Periodens resultat	-	-	-3 931	-3 931
Eget kapital 2017-12-31	500	28 793	-16 912	12 381

Kassaflödesanalys för moderbolaget

kSEK		2017	2016
Den löpande verksamheten			
	Rörelseresultat	-19 216	-5 867
	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	20	14 757
	Erhållen utdelning	3	8
	Erlagd ränta	-557	-
	Betald skatt	-52	-19
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-5 065	-5 863
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
	Förändring av varulager/pågående arbete	-4 659	-
	Förändring kundfordringar	-	-
	Förändring av kortfristiga fordringar	947	4 104
	Förändring leverantörsskulder	-620	1 530
	Förändring av kortfristiga skulder	11 485	1 592
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 088	1 362
Investeringsverksamheten			
	Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
	Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2 040	-232
	Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	-	-
	Årets lämnade aktieägartillskott	-	-1 103
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 040	-1 335
Finansieringsverksamheten			
	Upptagna lån	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	-
Årets kassaflöde		48	27
Likvida medel vid årets början		48	22
	Likvida medel vid årets slut	96	48

TILLÄGGS- UPPLYSNINGAR



TILLÄGGS- UPPLYSNINGAR

NOT 1: REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

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.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Uppdragsinkomster och uppdragsutgifter för uppdrag till fast pris redovisas i moderföretaget som intäkt när arbetet är väsentligen fullgjort (färdigställandemetoden).

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 förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och

därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget.

Innehav utan bestämmande inflytande är den del av dotterföretagets resultat och nettotillgångar i koncernredovisningen hänförliga till egetkapitalinstrument som inte, direkt eller indirekt genom dotterföretag, ägs av moderföretaget.

Innehav utan bestämmande inflytande redovisas i koncernens balansräkning som en särskild post inom koncernens egna kapital. Redovisningen tar sin utgångspunkt i koncernen som en enhet enligt den så kallade enhetsteorin. Samtliga tillgångar som koncernen har bestämmande inflytande över inkluderas i koncernens balansräkning, även de som delvis har andra ägare. Innehav utan bestämmande inflytandes andel av resultatet efter skatt redovisas separat.

Förvärv och avyttring av innehav utan bestämmande inflytande redovisas inom eget kapital. Som intresseföretag räknas sådana företag där företaget har ett betydande men inte bestämmande inflytande. Ett betydande inflytande anses normalt föreligga när företaget äger minst 20 % men inte mer än 50 % av rösterna i ett annat företag. Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom realiserade 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 eller bestämmande inflytande upphör på annat sätt, anses andelarna som avyttrade i koncernredovisningen och vinst eller förlust vid avyttringen redovisas i koncernresultaträkningen. Om andelar finns kvar efter att bestämmande inflytande har upphört redovisas dessa med det verkliga värdet vid förvärvstidpunkten som anskaffningsvärde.

Goodwill

Goodwill är den skillnad som uppkommer om anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten är högre än värdet på den förvärvade enhetens nettotillgångar. Vid förvärvstidpunkten redovisas den uppkomna goodwillen som en tillgång i balansräkningen.

Tilläggsköpeskillning

Är det vid förvärvstidpunkten sannolikt att köpeskillningen kommer att justeras vid en senare tidpunkt och beloppet kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt, ska beloppet ingå i det beräknade slutliga anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten. Justering av värdet på tilläggsköpeskillning inom tolv månader från förvärvstidpunkten påverkar goodwill/ negativ goodwill. Justering senare än tolv månader efter förvärvstidpunkten redovisas i koncernresultaträkningen.

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 projektledning etc. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Immateriella anläggningstillgångar
Rättigheter 10 år

Då fastighetsprojekten i de förvärvade bolagen har en löptid på mer än fem år tillämpar bolaget en avskrivningstakt på tio år.

Materiella anläggningstillgångar
Mark Skrivs ej av
Inventarier, verktyg och installationer 5-15 år

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

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 överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelse har reglerats eller på annat sätt upphört.

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

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillningen 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.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som förväntas inflyta.

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 finansiella anläggningstillgångar

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

Leasingavtal

Koncernen samt moderbolaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstängshyramen 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

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 del 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.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver. Uppskjuten skatt beräknas inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill.

Eventualförpliktelser

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

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.

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

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Enligt företagsledningen är väsentliga bedömningar avseende tillämpade redovisningsprinciper samt källor till osäkerhet i uppskattningar, främst relaterade till värdet av bolagets immateriella tillgång som dock nedskrivningsprövas på varje balansdag.

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	2017	2016
Revisionsuppdrag	526	428
Skatterådgivning	-	38
	526	466

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	2017	2016
Revisionsuppdrag	475	428
Skatterådgivning	-	38
	475	466

NOT 3: ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Koncernen

	2017	2016
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0	0
Män	2	1
	2	1
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 054	1 191
Övriga anställda	712	-
	1 766	1 191

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	215	219
Pensionskostnader för övriga anställda	145	-
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	666	442
Övriga personalkostnader	41	40
	1 067	701

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	2 833	1 892
Aktiverade löner: hänförliga till pågående nyanläggningar	-2 259	-

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

	2017	2016
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0	0
Män	2	1
	2	1
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 054	1191
Övriga anställda	712	-
	1766	1 191
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	215	219
Pensionskostnader för övriga anställda	145	-
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	666	442
Övriga personalkostnader	41	40
	1 067	701
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	2 833	1 892
Aktiverade löner: hänförliga till pågående nyanläggningar	-2 259	-

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.

Definitioner

Högsta ledningen utgörs av styrelsens ordförande och verkställande direktören. Beslutsprocess rörande ersättning till bolagets VD, styrelse och ledande befattningshavare 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 och andra förmåner till bolagets VD, styrelse och ledande befattningshavare Ersättning till styrelseledamöter 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 Urban Larsson. 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 intjänningen från förvärvsverksamhet. I avtalet stipuleras en ömsesidig uppsägningstid om tre månader.

NOT 4: IMMATERIELL TILLGÅNG

Koncernen

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16	152 454
Inköp	-	-
Försäljning	-	-152 438
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16	16
Ingående avskrivningar	-3	-2 927
Årets avskrivningar	-1	-3 813
Försäljning	-	6 737
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4	-3
Utgående redovisat värde	12	13

En immateriell tillgång uppstod i samband med köpen av bolagen Concent Pendlingen AB, Concent Hälsövägen AB och Concent Utveckling 10 AB och avser förvärvsrättigheter. Projektbolagen såldes under det första kvartalet 2016. Kvarvarande värde under 2017 avser projektbolaget Grand Living 1 AB.

NOT 5: EXCEPTIONELL KOSTNAD

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Nedskrivning korfristig fordran Rönnskärs Båk	-14 710	-	-14 710	-
Summa nedskrivningar	-14 710	-	-14 710	-

I enlighet med försiktighetsprincipen så har bolaget valt att skriva ner fordran på Rönnskärs BÅK till fullo men bolaget kommer arbeta vidare med att få denna fordran betald.

NOT 6: RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Koncernen

	2017	2016
Realisationsresultat	11 761	10 781
	11 761	10 781

Resultatet under 2017 uppstår i samband med att Nischer Utveckling 1 AB har sålt andelar i projektbolagen Nischer Karlstad 1 AB och Nischer Knivsta 1 AB.

Moderbolag

	2017	2016
Anteciperad utdelning	15 778	-
Realisationsresultat	-72	-
	15 706	-

NOT 7: RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Koncernen

	2017	2016
Nedskrivningar	-	-
Utdelningar	3	8
Realisationsresultat	-	-14 128
Återföring av nedskrivningar	-	-
	3	-14 120

Moderbolaget

	2017	2016
Nedskrivningar	-	-70
Utdelningar	3	8
Realisationsresultat	-	-14 091
	3	-14 153

NOT 8: ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Koncernen

	2017	2016
Övriga ränteintäkter	285	228
	285	228

Moderbolaget

	2017	2016
Övriga ränteintäkter	205	228
Koncerninterna ränteintäkter	2	-
	207	228

Avser ränteintäkter på utlånade pengar som uppstod i samband med försäljningen av aktierna i Concent Holding.

NOT 9: RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Koncernen

	2017	2016
Övriga räntekostnader	53	168
Återförda räntekostnader	-	-1 616
Övriga finansiella kostnader	526	-
	579	-1 448

Moderbolaget

	2017	2016
Övriga räntekostnader	1 662	63
Koncerninterna räntekostnader		
	1 662	63

NOT 10: PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Koncernen

	2017	2016
Pågående nyanläggningar	4 093	0
	4 093	0

Den pågående nyanläggningen avser kostnader som har aktiverats för projektet i Haninge och Karlstad.

NOT 11: INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

Koncernen

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	233	-
Inköp	-	233
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	233	233
Ingående avskrivningar	-16	-
Årets avskrivningar	-46	-16
Utgående ackumulerade avskrivningar	-62	-16
Utgående redovisat värde	171	217

Moderbolaget

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	233	-
Inköp	-	233
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	233	233
Ingående avskrivningar	-16	-
Årets avskrivningar	-46	-16
Utgående ackumulerade avskrivningar	-62	-16
Utgående redovisat värde	171	217

NOT 12: ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Koncernen

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	232	42 808
Tillkommande tillgångar	-	-
Avgående tillgångar	-	-42 576
Vid årets slut	232	232
<i>Uppskrivning</i>		
Vid årets början	-	54 406
Avgående tillgångar	-	-54 406
Årets uppskrivningar	-	-
Vid årets slut	-	-
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-	-42 538
Avgående tillgångar	-	42 538
Årets nedskrivningar	-99	-
Vid årets slut	-99	-
Redovisat värde vid årets slut	133	232

Moderbolaget

2017-12-31 2016-12-31

<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 13: ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Koncernen

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	4 000	-
Tillkommande fordringar	-	4 000
Vid årets slut	4 000	4 000
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-	-
Reglerade fordringar	-	-
Årets nedskrivningar	-	-
Vid årets slut	-	-
Redovisat värde vid årets slut	4 000	4 000

Avser en extern långfristig fordran som uppstod i samband med försäljningen av bolagen Concent Pendlingen AB, Concent Hälsovägen AB och Concent Utveckling 10 AB. Fordran förfaller till betalning 2019-12-31

NOT 14: ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Koncernen

	2017-12-31	2016-12-31
Kortfristiga fordringar Rönnskärs Båk AB	-	19 655
Övriga poster	359	367
	359	20 022

Moderbolaget

	2017-12-31	2016-12-31
Kortfristiga fordringar Rönnskärs Båk AB	-	19 665
Övriga poster	309	376
	309	20 022

Fordran Rönnskärs Båk avser en extern kortfristig fordran som uppstod i samband med försäljningen av 4 347 216 stycken aktier i Concent Holding AB till köpeskillingen 23 909 688 kronor, köpare var Rönnskärs Båk AB. Den initiala betalningsplanen i affären var satt till att löpa 2016 ut. Denna förlängdes mellan köpare och säljare till att fortlöpa med delbetalningar under det första halvåret 2017 och med en slutbetalning per den sista juni 2017. I dagsläget kvarstår fortfarande 14,7 Mkr tkr som nu diskuteras att lösas via upplägg som ej är klart än. Fordran har skrivits ner i sin helhet per 31 december 2017.

NOT 15: FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Koncernen

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga poster	292	297
	292	297

Moderbolaget

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga poster	116	237
	116	237

NOT 16: ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Koncernen

	2017-12-31	2016-12-31
Kortfristiga skulder Avalanche Capital AB	14	1 982
Övriga poster	139	1 052
	153	3 034

Moderbolaget

	2017-12-31	2016-12-31
Koncerninterna skulder	52 366	54 481
Övriga poster	153	956
	52 519	55 437

De koncerninterna skulderna avser vid årets utgång skulder till dotterbolaget Industriq AB (556782-7653) och dotterbolaget Nischer Projektledning AB (559029-4145). Skulderna är belagd med en årlig ränta på 2% respektive 1,5% och förfaller till betalning senast 2018-12-31.

NOT 17: UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Koncernen

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna lönerelaterade poster	108	67
Övriga poster	196	1 029
	304	1 096

Övriga poster avser periodiserade kostnader där poster utgör revisions- och konsultarvoden.

Moderbolaget

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna lönerelaterade poster	108	67
Övriga poster	186	740
	294	807

Övriga poster avser periodiserade kostnader där poster utgör revisions- och konsultarvoden.

NOT 18: STÄLLDA SÄKERHETER

Koncernen

	2017-12-31	2016-12-31
<i>För egna skulder och säkerheter</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut		
Företagsinteckningar	7 000	7 000
Aktier i dotterföretag	-	-
	7 000	7 000

Moderbolaget

	2017-12-31	2016-12-31
<i>För egna skulder och säkerheter</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut		
Företagsinteckningar	7 000	7 000
	7 000	7 000

NOT 19: EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Koncernen och Moderbolaget

	2017-12-31	2016-12-31
Eventualförpliktelser	1 828	0
	1 828	0

NOT 20: JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

Koncernen

	2017-12-31	2016-12-31
Realisationsresultat från andelar i koncernföretag	- 11 761	-
Nedskrivning fordran	14 710	-
Avskrivningar	48	3 828
	2 997	3 828

Moderbolaget

	2017-12-31	2016-12-31
Nedskrivning fordran	14 710	-
Avskrivningar	47	263
	14 757	263

NOT 21: LIKVIDA MEDEL

Moderbolaget

	2017-12-31	2016-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	96	48
Kortfristiga placeringar, jämställda med likvida medel	-	-
	96	48

Samtliga av koncernens likvida medel finns tillgängliga för användning.

Koncernen

	2017-12-31	2016-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	161	344
Kortfristiga placeringar, jämförbara med likvida medel	-	-
	161	344

NOT 22: INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget

Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

	2017	2016
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	0,00 %	0,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,00 %	0,00 %

NOT 23: AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

Moderbolaget

	2017	2016
<i>Skatt på årets resultat</i>		
Aktuell skatt	-	-
Totalt redovisad skatt	-	-

Avstämning av effektiv skatt, moderbolaget

	2017		2016	
	%	belopp	%	belopp
Redovisat resultat före skatt	22%	-3 931	22%	-20 032
Skatt enligt gällande skattesats	22%	-865	22%	4 407
Skatteeffekt av: Ej avdragsgilla kostnader		-3 246		-3 179
Ej skattepliktiga intäkter		3 455		0
Förändring underskottsavdrag		-656		-1 228
Redovisad effektiv skatt		0		0

Koncernen

	2017	2016
<i>Skatt på årets resultat</i>		
Aktuell skatt koncernen	-	-5
Totalt redovisad skatt	-	-5

	2017		2016	
	%	belopp	%	belopp
Redovisat resultat före skatt	22%	-7 215	22%	-12 526
Skatt enligt gällande skattesats	22%	1 587	22%	2 756
Skatteeffekt av: Ej avdragsgilla kostnader		-3 269		-3 974
Ej skattepliktiga intäkter		2 587		2 372
Förändring underskottsavdrag		-2 269		-5 166
Redovisad effektiv skatt		0		-5

Utgående outnyttjat underskott är 25 001 (20 920) Kkr i moderbolaget och 30 544 (26 755) Kkr i koncernen.

NOT 24: ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 576	35 126
Inköp	-	50
Aktieägartillskott	245	1 053
Uppskrivning av andelar	-	17 594
Sålda andelar i koncerföretag	-73	-
Nedskrivningar	-	-247
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 748	53 576

Utgående redovisat värde	53 748	53 576
---------------------------------	---------------	---------------

De sålda andelar avser försäljningen av Golfhem AB inklusive dotterbolag.

NOT 25: NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Bolaget har under året haft följande transaktioner med närstående bolag som främst avser konsultarbete kring projekt-och bolagsfinansiering enligt nedan. Damc AB äger 22,1 procent i bolaget, Investment WEPS AB äger 26,1 procent av bolaget och har en representant i styrelsen och G&G Grönberg Marketing KB äger 19,7 procent av bolaget och har en representant i styrelsen.

Bolaget har under året haft följande transaktioner med närstående bolag som främst avser konsultarbete kring projekt-och bolagsfinansiering enligt nedan:
DAMC AB 1020 tkr 2017, 85 tkr 2016
Investment WEPS AB 419 tkr 2017, 98 tkr 2016
G&G Grönberg Marketing KB 30 tkr 2017, MGI Associates Inc 30 tkr 2016

NOT 26: 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 värde-

na 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 immateriella tillgång som dock nedskrivningsprövas på varje balansdag.

NOT 27: FÖRSLAG TILL BEHANDLING AV ANSAMLAD FÖRLUST

Till årsstämmans förfogande står följande

SEK	2017
Ansamlad förlust	-38 587 519
Överkursfond	25 605 769
Årets förlust	-3 931 036
	-16 912 786
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så att i ny räkning överförs (kr)	-16 912 786

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

NOT 28: VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG KONCERN & MODERBOLAG

- Nischer har sålt 912 stycken aktier i fastighetsbolaget Nischer Knivsta 1 AB som inbringat ca 4,3 Mkr till bolaget. Beslut har även tagits att omgående påbörja försäljningen av ytterligare 1 140 aktier i fastighetsbolaget Nischer Knivsta 1 AB vilket kommer kunna ge ett tillskott på 5 Mkr i kassan.
- I Nischer Properties dotterbolag Grand Living 1 AB äger nu Nischer 97% mot tidigare 60% då bolaget köpt ut tre stycken av de tidigare fyra ägarna.
- Förändringar inom ägarkretsen gjordes då Sweagle AB ökade på aktieinnehavet i Nischer Properties med knappt 1 % till nu 7,2 %.

NOT 29: SPECIFIKATION ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget

	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Industriq AB	100%	100%	1 000	52 303
Nischer Utveckling 1 AB	100%	100%	500	50
Grand Living 1 AB	60%	60%	600	391
Nischer Projektledning AB	100%	100%	500	1004
				53 748

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Industriq AB	556782-7653	Stockholm	52 303 (52 303)	0 (-190)
Nischer Utveckling 1 AB	559024-1864	Stockholm	15 828 (4 067)	11 761 (4 017)
Grand Living 1 AB	559004-3922	Stockholm	123 (83)	39 (-188)
Nischer Projektledning AB	559029-4145	Stockholm	944 (49)	721 (-780)

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

Stockholm den 30 april 2018

Tommy Marklund
Styrelseordförande

Urban Larsson
Styrelseledamot & VD

Matthias Grönberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-30
KPMG AB

Mattias Lötbörn
Auktoriserad revisor

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman som
preliminärt kommer att hållas 2018-05-23



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nischer Properties AB (publ), org. nr 556513-5689

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Nischer Properties AB (publ) för år 2017. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 13-45 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 2017 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 3-12 samt sidorna 49-51. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamheten på förvaltningsberättelsen av vilken framgår att bolaget är i en utvecklingsfas och är beroende av ytterligare finansiering för att kunna fortsätta sin verksamhet. Av förvaltningsberättelsen framgår vidare att bolaget beräknar klara av framtida driftskostnader, finansiering av projekt och befintliga skulder genom att avyttra aktier i dotterbolag och genom eventuell upplåning och nyemissioner.

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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.



Solna den 30 april 2018

KPMG AB

Mattias Lötborn
Auktoriserad revisor



ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Aktien och ägare

Bolagets aktie noterades 17 december 2015 på NGM Nordic MTF under kortnamnet NIS MTF. Aktiekapitalet i Nischer Properties uppgick i slutet av 2017 till 500 000 SEK fördelat på 18 215 093 aktier med ett röstvärde av 18 215 093 och ett kvotvärde på 3 öre.

AKTIEÄGARE

Per 29 mars 2018 uppgick antalet aktieägare enligt den offentliga aktieboken till 4 192 stycken.

STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 29 MARS 2018

Namn	AK PR	AK A	AK B	Kapital %	Röster %
Investment WEPS i Tjörn AB			4 747 681	26,06	26,06
DAMC AB			4 018 997	22,06	22,06
Lars Grönberg			3 587 123	19,69	19,69
Sweagle AB			1 304 256	7,16	7,16
David Aspehult			1 092 906	6,00	6,00
Wilhelm Burman			364 302	2,00	2,00
Tommy Marklund			362 222	1,99	1,99
Mangold Fondkommission AB			300 094	1,65	1,65
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension			229 733	1,26	1,26
Urban Larsson			182 151	1,00	1,00

Diverse

ÅRSSTÄMMA

Årsstämman kommer preliminärt att hållas den 23 maj 2018. Årsredovisningen kommer att finnas tillgänglig på bolagets hemsida den 30 april 2018.

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

Delårsrapport för januari - juni 2018
31 augusti 2018

Bokslutskommuniké för 2019
28 februari 2019

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019
30 april 2019



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