

NISCHER PROPERTIES AB

INFORMATIONSMEMORANDUM
FÖRETRÄDESEMISSION MAJ 2023

VIKTIG INFORMATION

SYFTE

Styrelsen i Nischer Properties AB, org.nr 556513–5869, har den 15 maj 2023, med stöd av bemyndigande av årsstämma den 24 maj 2022, beslutat att genomföra en nyemission av aktier med företrädesrätt för befintliga aktieägare ("**Företrädesemissionen**").

Företrädesemissionen omfattar högst 35 331 074 aktier och kommer, före emissionskostnader, att inbringa totalt SEK 26 498 306 kronor vid full teckning. Företrädesemissionen omfattas till 100 procent av teckningsförbindelser och emissionsgarantier.

Detta informationsmemorandum har upprättats av Styrelsen med anledning av Företrädesemissionen.

DEFINITIONER

I detta informationsmemorandum gäller dessa definitioner om inte annat uppges:

Med "**Nischer**", eller "**Bolaget**", avses Nischer Properties AB, org.nr 556513–5869, eller dess helägda dotterbolag.

Med "**Styrelsen**" avses styrelsen för Nischer.

Med "**Euroclear**" avses Euroclear Sweden AB, med organisationsnummer 556112–8074.

Med "**Eminova**" avses Eminova Fondkommission AB, org.nr 556889–7887.

UPPRÄTTANDE AV DETTA INFORMATIONSMEMORANDUM

Detta informationsmemorandum är inte ett prospekt, och har inte godkänts eller registrerats av Finansinspektionen enligt 2 kap 25 och 26 §§ lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Eminova är emissionsinstitut till Bolaget i Företrädesemissionen.

TVIST

TVist som uppkommer med anledning av innehållet i detta informationsmemorandum och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras endast av svensk domstol. Svensk materiell rätt är exklusivt tillämplig på detta memorandum inklusive till dokumentet hörande handlingar.

OMRÅDEN FÖR DISTRIBUTION

Erbjudandet att teckna aktier i Nischer i enlighet med villkoren i detta informationsmemorandum riktar sig enbart till allmänheten i Sverige och personer med hemvist i länder där deltagande i erbjudandet inte förutsätter ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än enligt svensk lag eller strider mot regler i sådant land. Erbjudandet riktar sig således inte till personer med hemvist i USA, Kanada, Australien, Schweiz, Sydkorea, Singapore, Nya Zeeland, Hongkong, Japan eller Sydafrika, eller i något annat land där deltagande i Företrädesemissionen skulle förutsätta prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än enligt svensk lag eller strider mot regler i sådant land.

Detta informationsmemorandum, anmälningssedlar och andra till Företrädesemissionen hörande handlingar får följaktligen inte distribueras i eller till ovan nämnda länder eller annan jurisdiktion där sådan distribution eller deltagande i Företrädesemissionen skulle förutsätta ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder. Inga betalda aktier, aktier eller andra värdepapper utgivna av Nischer har registrerats eller kommer att registreras enligt United States Securities Act 1933, eller enligt värdepapperslagstiftning i någon delstat i USA eller någon provins-lag i Kanada. Därför får inga betalda aktier, aktier eller andra värdepapper utgivna av Nischer överlåtas eller erbjudas till försäljning i USA eller Kanada annat än i sådana undantagsfall som inte kräver registrering. Anmälan om teckning av aktier i strid med ovanstående kan komma att anses vara ogiltig och lämnas utan avseende.

FRAMTIDSINRIKTAD INFORMATION

Informationsmemorandumet innehåller uttalanden och antagande om framtiden såsom bland annat marknadsförhållanden, verksamhet och resultat. Ord som "anser", "avser", "bedömer", "förväntar sig", "förutser", "planerar" eller liknande uttryck antyder att detta tillhör sådana uttalanden. Andra framtidsinriktade uttalanden kan identifieras utifrån dess sammanhang. Händelseförlopp och resultatutfall kan komma att skilja sig mycket från vad som framgår av framtidsinriktade uttalande till följd av risker och andra faktorer som Nischer verksamhet påverkas av. Memorandumet innehåller information från tredje part. Nischer har inte kontrollerat fakta eller annan information från dessa varför inte styrelsen eller bolaget tar på sig något ansvar för riktigheten i sådan information.

TILLGÄNGLIGHET

Detta informationsmemorandum och de handlingar som införlivats genom hänvisning kommer under dokumentets giltighetstid att finnas tillgängliga i elektronisk form på Bolagets hemsida: www.nischer.se.

HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Detta informationsmemorandum skall läsas tillsammans med resultat- och balansräkningar med tillhörande noter, kassaflödesanalyser och, i förekommande fall, revisions berättelser ur följande av Bolaget tidigare avlämnade rapporter, vilka införlivas genom hänvisning. De handlingar som införlivas genom hänvisning är:

- Årsredovisning avseende verksamhetsåret 2022, reviderad.
- Årsredovisning avseende verksamhetsåret 2021, reviderad.
- Årsredovisning avseende verksamhetsåret 2020, reviderad.

Handlingarna finns tillgängliga på Bolagets hemsida: www.nischer.se

Mindre avvikelser beroende på avrundningar förekommer i vissa delar av de finansiella uppställningarna.

Revisorsgranskning

Utöver vad som framgår ovan avseende historisk finansiell information som införlivats genom hänvisning har ingen information i detta informationsmemorandum granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

INNEHÅLL

VIKTIG INFORMATION	2
ERBJUDANDET I KORTHET	4
RISKFaktorER	5
INBJUDAN ATT TECKNA AKTIER	7
VILLKOR OCH ANVISNINGAR	8
OM BOLAGET	11
STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR	12
AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN	13
FINANSIELL ÖVERSIKT	14
LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION	19
BOLAGSORDNING	20
ADRESSER	22



ERBJUDANDET I KORTHET

Totalt emissionsbelopp	26 498 306 SEK
Antal emitterade aktier	35 331 074
Teckningskurs	0,75 SEK
Avstämningsdag för deltagande i emissionen	22 maj 2023
Sista dag för handel inkl. teckningsrätter	17 maj 2023
Första dag för handel exkl. teckningsrätter	19 maj 2023
Företrädesrätt	Den som på avstämningsdagen är registrerad aktieägare i Nischer Properties AB äger företrädesrätt att teckna aktier i bolaget. Varje aktie i bolaget berättigar till en (1) teckningsrätt. En (1) teckningsrätt berättigar till teckning av en (1) ny aktie.
Teckningstid	23 maj 2023 – 7 juni 2023
Handel med teckningsrätter	23 maj 2023 – 1 juni 2023
Handel med BTA	23 maj 2023 fram till dess att nyemission har registrerats hos Bolagsverket och BTA (betald tecknad aktie) omvandlats till aktier.
Teckning och betalning med teckningsrätt	Teckning sker under teckningsperioden genom samtidig betalning.
Teckning utan företrädesrätt	Teckning sker under teckningsperioden på anmälningssedel.
Betalning för aktier tecknade utan företrädesrätt	Enligt utsänd avräkningsnota.
Teckningsförbindelser och garantier	Nyemissionen är fullt ut garanterad genom teckningsåtaganden och emissionsgarantier till 26,5 MSEK, dvs 100 procent av emissionsbeloppet.
ISIN-kod aktier	SE0000308298
Aktiens kortnamn	NIS



RISKFAKTORER

Detta avsnitt innehåller riskfaktorer hänförliga till Företrädesemissionen. Riskerna är organiserade i tre huvudkategorier, med efterföljande underkategorier. De riskfaktorer som bedöms mest väsentliga presenteras först i varje kategori, medan riskfaktorerna därefter presenteras utan särskild rangordning. Om en riskfaktor kan kategoriseras i mer än en kategori anges en sådan riskfaktor endast en gång och i den mest relevanta kategorin för en sådan riskfaktor. Bedömningen av respektive risk baseras på sannolikheten för dess förekomst och den förväntade omfattningen av riskens potentiella negativa effekter.

MARKNAD

MAKROEKONOMISKA FAKTORER

Bolaget förvärvar, utvecklar, förädlar och förvaltar bostadsfastigheter i Sverige. Utbud och efterfrågan på fastigheter och på fastigheter inom olika branscher, och därmed avkastningen på fastighetsinvesteringar, kan utvecklas på olika sätt i olika geografiska marknader och branscher. Detta kan påverkas av exempelvis demografiska trender såsom den växande andelen åldrande befolkning och en ökad migration från landsbygden till städerna i Sverige. Dessa demografiska trender, särskilt migrationen från mindre orter till större städer, tillsammans med Bolagets tyngdpunkt på de norra delarna av Sverige, påverkar nivån av utbud och efterfrågan på Bolagets fastigheter, varför demografiska ändringar skulle kunna leda till att Bolaget exempelvis tvingas att skriva ned värdet på sina fastigheter, vilket riskerar att medföra en negativ inverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning.

KONKURRENS

Den geografiska marknaden där Bolaget bedriver sin verksamhet präglas av konkurrens, bland annat från allmännyttan, större fastighetsbolag och även privata aktörer och regionala fastighetsägare. Bolagets konkurrenskraft är framför allt beroende av dess förmåga att förvärva och utveckla byggrätter i attraktiva lägen. Dessutom konkurrerar Bolaget om hyresgäster, bland annat baserat på fastighetsläge, hyror, storlek, tillgänglighet, kvalitet, hyresgästtillfredsställelse, bekvämlighet och Bolagets renommé. Konkurrenterna till Bolaget kan ha större finansiella resurser och bättre kapacitet att stå emot nedgångar på marknaden, bättre tillgång till potentiella förvävsobjekt, vara skickligare på att behålla kompetent personal och reagera snabbare på förändringar på de lokala marknaderna. Dessutom kan konkurrenterna ha en högre tolerans för lägre avkastningskrav och mer effektiva teknikplattformar. Vidare kan Bolaget komma att behöva ådra sig ytterligare investeringskostnader för att hålla sina fastigheter konkurrenskraftiga i förhållande till konkurrenters fastigheter.

VERKSAMHET

NYBYGGNATION OCH PROJEKTUTVECKLING

En del av Bolagets affärsverksamhet består av nybyggnation och projektutveckling. Att implementera fastighetsprojekt med om- eller nybyggnationer har blivit en över tid allt viktigare del av Bolagets tillväxtstrategi. Storskaliga och anpassade projekt medför betydande investeringar, vilket kan leda till en ökad kreditrisk, särskilt om Bolagets hyresgäster misslyckas med att uppfylla deras åtaganden i förhållande till Bolaget. Projektutveckling kan bli försenat till följd av att leverantörer inte levererar i tid eller av att avtalsparter inte färdigställer projekt enligt plan, medan hyresgäster kan vara förhindrade att använda faciliteterna från och med det förväntade datumet eller riskera att få tillträde till lokaler med lägre kvalitet än förväntat. Typiskt sett kommer detta medföra att hyresbetalningarna blir uppskjutna eller blir

lägre än förväntat, vilket kan resultera i att Bolaget erhåller lägre intäkter om inte Bolaget erhåller kompensation i motsvarande mån. Projektutveckling kan vidare komma att bli dyrare än vad som initialt var budgeterat, vilket kan resultera i att Bolaget ådrar sig ökade kostnader, i den utsträckning som Bolaget inte erhåller kompensation för sådana ökade kostnader.

DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Samtliga fastigheter som Bolaget äger kräver framtida reparationer och underhåll i varierande omfattning, antingen efter att befintliga hyreskontrakt har löpt ut eller av annan orsak. Driftskostnader består främst av kostnader för fastighetsskötsel, elektricitet, avfallshantering, vatten, värme, städning och snöröjning. Underhållskostnader hänför sig främst till kostnader för att upprätthålla standarden på fastighetsportföljen. Ett regelbundet fastighetsunderhåll är nödvändigt för att upprätthålla marknadsvärdet och hyresnivåerna i Bolagets fastighetsbestånd. Omfattningen av nödvändiga underhålls- och reparationsarbeten kan öka, till exempel på grund av ytterligare ökning av inflationen, vilket ligger utom Bolagets kontroll, ändrade energieffektivitetsregler eller andra krav som ställs på bostadsfastigheter och andra typer av fastigheter, eller till följd av skador orsakade av hyresgäster eller andra parter. Om visst underhållsbehov inte uppmärksammas i tid eller underhållsnivån är otillräcklig kan detta leda till lägre värden på sådana fastigheter och Bolaget kan även behöva sänka hyresnivåerna i sådana fastigheter vilket kan negativt påverka värdet på Bolagets tillgångar och resultat.

BEROENDE AV NYCKELPERSONER OCH MEDARBETARE

Bolagets framtida utveckling är starkt beroende av den kunskap, erfarenhet och kreativitet. Om nyckelpersoner skulle lämna Bolaget och lämpliga och erfarna ersättare inte kan rekryteras, kan detta komma att få en negativ inverkan på Bolagets verksamhet. I syfte att attrahera, motivera och behålla vissa nyckelpersoner, kan Bolaget behöva höja ersättningen till dessa nyckelpersoner med ökade kostnader som resultat.

LEGALA RISKER

Fastighetsverksamhet påverkas i hög utsträckning av lagar, myndighetsföreskrifter, och beslut avseende exempelvis miljö, skatt, subventioner och stöd, säkerhet, tillåtna byggmaterial och byggnormer, antikvarisk byggnadsklassning och olika former av kulturmärkning samt uthyrning och den reglerade hyressättningen för hyresrätter. Samtliga nämnda lagar och regler har stor inverkan på Bolagets verksamhet och kan förändras på ett för Bolaget negativt sätt med relativt kort varsel, utan möjlighet för Bolaget att påverka besluten. Även allmänna lagar och regelverk som är tillämpliga för Bolaget, såsom dataskyddsförordningen (EU) 2016/679 ("GDPR"), har en direkt inverkan på vilket sätt Bolaget bedriver sin verksamhet. Bristande efterlevnad av lagar och regler kan resultera i att Bolaget tvingas betala avgifter, böter eller blir föremål för verkställighetsåtgärder.

Det finns också en risk att Bolagets tolkning av tillämpliga lagar och regler inte är korrekt, eller att den vedertagna tolkningen av dessa lagar kan ändras i framtiden, vilket kan leda till att Koncernen ådrar sig ökade kostnader eller riskerar väsentliga böter eller straffavgifter.

MILJÖRISKER

En del av Bolagets affärsverksamhet utgörs av fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Dessa affärsverksamheter är av sådan natur att miljöfaktorer utgör en betydande risk (exempelvis genom ansvar enligt Miljöbalken (1998:808)). Bolaget omfattas således av miljöbestämmelser som innebär att krav kan riktas mot Bolaget vid bristande efterlevnad.

Även om Bolaget utför inspektioner i samband med förvärv av enskilda fastigheter finns det risk att miljöbestämmelserna inte har följts tidigare och att miljöskador och miljöföroreningar inte upptäcks vid förvärvstillfället. Enligt gällande miljölagstiftning har den som bedriver verksamhet som bidragit till förorening av en fastighet ett ansvar för sanering. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta sanering av en fastighet kan den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, hållas ansvarig. Detta innebär att Bolaget, under vissa omständigheter, kan åläggas att återställa en fastighet i ett skick som uppfyller relevant miljölagstiftningskrav. Ett sådant återställande kan omfatta bland annat sanering av misstänkt eller faktisk förorening i mark, vattenområden eller grundvatten. Bolagets kostnader för att utreda och vidta åtgärder, som exempelvis att forsla bort eller återställa mark enligt tillämplig miljölagstiftning, kan vara betydande. Sådana ålägganden kan därför påverka Bolagets resultat, kassaflöde och finansiella ställning negativt.

TVISTER OCH RÄTTSLIGA FÖRFARANDEN

Bolaget kan bli involverat i rättsliga eller administrativa förfaranden, vilket kan avse omfattande skadeståndsanspråk eller andra krav på betalningar. Det finns inneboende svårigheter med att förutse utgången av rättsliga, administrativa och andra förfaranden eller anspråk. Vidare är hanteringen av tvister eller andra förfaranden eller anspråk tidskrävande för Bolaget och dess bolagsledning samt i vissa fall kostnadskrävande. Oavsett om kraven i nu pågående tvister eller potentiella framtida tvister skulle leda till att väsentligt legalt ansvar fastställs, skulle kraven kunna leda till finansiell förlust eller kunna skada Bolagets renommé, vilket skulle kunna ha en negativ påverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

RISKER RELATERADE TILL FINANSIELLA RISKER

LIKVIDITETSRISK

Likviditetsrisk avser risken att inte kunna fullgöra betalningsåtaganden då de förfaller. Skulle Bolaget misslyckas med att erhålla erforderlig finansiering och/eller likviditet påverkas Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Företrädesemissionen föranleds av att Bolagets rörelsekapital kommer att vara förbrukat om inte Bolaget tillförs ytterligare kapital. Genom den fullt ut garanterade Företrädesemissionen bedömer

styrelsen att Bolagets rörelsekapital kommer att vara säkerställt för den kommande tolv månadersperioden.

MARKNADS- OCH VALUTARISK

Bolagets långfristiga räntebärande skulder utgörs av byggnads-kreditiv i SEK som har en fast ränta. Valutaförändring kan ha en negativ inverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning. Nischer har endast begränsat antal transaktioner i utländsk valuta hänförligt till det lettiska intressebolaget. Den enda utlandsverksamhet som finns är det lettiska intressebolaget. Valutarisken för Nischer Properties bedöms därmed vara låg.

KREDITRISK

Kreditrisk uppstår genom tillgodohavanden hos banker och kreditinstitut samt kundkreditexponeringar inklusive utestående fordringar. Endast banker och kreditinstitut som av oberoende värderare fått lägst kreditrating "A" accepteras. Kreditrisk hanteras på koncernnivå, med undantag för kreditrisk avseende utestående kundfordringar där analys görs av respektive koncernföretag. Varje koncernföretag ansvarar för att följa upp och analysera kreditrisken för varje ny kund. I de fall då oberoende kreditbedömning saknas, görs en riskbedömning av kundens kreditvärdighet där dennes finansiella ställning, tidigare erfarenheter och andra faktorer beaktas. Inga kreditgränser överskreds under räkenskapsår 2022 och ledningen förväntar sig inte några förluster till följd av utebliven betalning från motparterna.

REFINANSIERINGSRISK

Refinansieringsrisk definieras som risken att finansiering inte kan erhållas eller att den endast kan erhållas till ökade kostnader. Vid planering av finansiering av Bolagets verksamhet finns det en risk att Bolaget misslyckas med att göra en korrekt bedömning av finansieringsbehovet, vilket kan resultera i att Bolaget inte kan erhålla ytterligare finansiering eller refinansiering vid löptidens utgång, eller endast till en högre kostnad. Risken begränsas genom att Bolaget löpande utvärderar olika finansieringslösningar. Om Bolaget skulle misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering i framtiden kan det ha en väsentlig negativ effekt på Bolagets likviditet och förmåga att bedriva sin verksamhet. Bolaget kan, vid ett eller flera tillfällen, behöva avyttra hela eller delar av sin fastighetsportfölj för att finansiera sin verksamhet. Det finns en risk att Bolaget inte kan utföra sådana avyttringar på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget. Om Bolaget skulle behöva avyttra hela eller delar av sin fastighetsportfölj, exempelvis om Bolagets borgenärer skulle realisera säkerheter, är det troligt att försäljningspriset skulle bli lägre än vad Bolaget skulle erhålla genom en frivillig försäljning.

RÄNTERISK

Ränterisk är risken för fluktuationer i resultat och kassaflöde på grund av ränteförändringar avseende Bolagets skulder. Utöver storleken på räntebärande skulder påverkas räntekostnader främst av aktuella marknadsräntor, kreditinstitutens marginaler och Bolagets strategi avseende räntebindningstider. Räntemarknaden i Sverige påverkas främst av den förväntade inflations-takten och Riksbankens reporänta. Fortsatta räntehöjningar kan ha en negativ effekt på Bolagets möjlighet att finansiera framtida fastighetsförvärv och därmed förverkliga sin tillväxtstrategi.

INBJUDAN ATT TECKNA AKTIER

Styrelsen har den 15 maj 2023, med stöd av bemyndigande av årsstämman den 24 maj 2022, beslutat att genomföra en nyemission med företrädesrätt för befintliga aktieägare. Företrädesemissionen omfattar högst 35 331 074 aktier och Inbringar bolaget ca. 26,5 MSEK, före emissionskostnader. Företrädesemissionen är fullt ut garanterad genom teckningsförbindelser och emissionsgarantier. Dessa förbindelser och garantier är inte säkerställda genom pantsättning, spärmedel eller liknande arrangemang. Utifrån villkoren i detta informationsmemorandum erbjuds ni att teckna aktier i Nischer.

ERBJUDANDET

Erbjudandet avser teckning av nyemitterade aktier till en kurs om 0,75 SEK per aktie. Teckning av aktier med eller utan företrädesrätt sker under perioden 23 maj – 7 juni 2023. Den som på avstämningsdagen den 22 maj 2023 är registrerad som aktieägare i Nischer äger företrädesrätt att teckna aktier i Bolaget utifrån befintligt aktieinnehav i Bolaget. Varje aktie i Bolaget per avstämningsdagen berättigar till en (1) teckningsrätt. En (1) teckningsrätt berättigar till teckning av en (1) ny aktie.

BAKGRUND OCH MOTIV

Styrelsen har konstaterat att Bolagets rörelsekapital kommer att vara förbrukat inom den närmaste sexmånadersperioden om inte Bolaget tillförs nytt kapital. Genom Företrädesemissionen kommer Bolaget, enligt Styrelsens bedömning, att tillföras ett tillräckligt rörelsekapital för att kunna fullgöra sina förpliktelser under den närmsta tolv månadersperioden. Bakgrunden och motiven till Företrädesemissionen är således att säkerställa Bolagets behov av rörelsekapital så att Bolaget kan fortsätta sin verksamhet.

TECKNINGSFÖRBINDELSER OCH EMISSIONSGARANTIER

Befintliga aktieägare, som tillsammans representerar ca 44,9 procent av det totala antalet aktier i Bolaget före Företrädesemissionen, har undertecknat teckningsförbindelser enligt vilka de förbundit sig att fullt ut utnyttja de teckningsrätter som de tilldelas i Företrädesemissionen och sålades teckna aktier för totalt ca 11,9 MSEK. Samma parter har vidare ingått garantiåtaganden gentemot Bolaget, varigenom de förbundit sig att teckna resterande aktier i Företrädesemissionen, som inte tecknas av någon annan (med eller utan företrädesrätt), således garanterat en teckning utan Företrädesrätt intill ett sammanlagt belopp om ca 14,6 MSEK. Genom tecknings- och garantiåtagandena är Företrädesemissionen fullt ut garanterad.

Ingen ersättning utgår till aktieägarna för teckningsåtagandena. För garantiåtagandena erhåller garanterna ersättning om tjugo (20) procent av garanterat belopp. Enligt de garantiåtaganden som emissionsgaranterna ingått gentemot Bolaget, har Bolaget haft rätt men inte skyldighet att välja att reglera hela eller del av garantiersättningen genom kvittning mot nyemitterade aktier i Bolaget. Bolaget har valt erlägga garantiersättningen så att den tillfullo reglerats i form av 3 895 117 aktier i Bolaget, vilka emitterats av Styrelsen den 15 maj 2023 med stöd av bemyndigande av årsstämman den 24 maj 2022, genom kvittningsemission riktad till garanterna ("Kvittningsemissionen"). De aktier som emitterats i Kvittningsemissionen och som tecknats av garanterna, har emitterats till en teckningskurs om 0,75 SEK per aktie, motsvarande teckningskursen i Företrädesemissionen.

UTSPÄDNING

Genom Företrädesemissionen och Kvittningsemissionen kommer Bolagets aktiekapital att öka med 1 076 749,876072 SEK, till totalt 2 046 579,695770 SEK, och antalet aktier och röster kommer att öka med totalt 39 226 191 aktier och röster till totalt 74 557 265 aktier och röster. För aktieägare som inte tecknar i Företrädesemissionen uppstår således en utspädningseffekt om ca 52,6 procent av kapitalet och rösterna, beräknat som de tillkommande aktiernas andel av det totala antalet aktier i Bolaget efter Företrädesemissionen. Aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen har möjlighet att delvis kompensera sig för den ekonomiska utspädningseffekten på grund av Företrädesemissionen genom att sälja sina teckningsrätter.

EMISSIONSKOSTNADER

Kostnaderna för nyemissionen (exklusive garantiersättningen som regleras genom nyemitterade aktier enligt ovan) beräknas uppgå till cirka 1,0 MSEK.

STYRELSENS FÖRSÄKRAN

Styrelsen i Nischer är ansvarig för informationen i det här memorandumet, som har upprättats för den företrädesemission som avses genomföras. Härmed försäkras styrelsen, såvitt styrelsen känner till, att uppgifterna i det här memorandumet är korrekta och stämmer med faktiska förhållanden samt att inget är utelämnat som skulle kunna påverka innebörden av uppgifterna.

Stockholm den 15 maj 2023

Nischer Properties AB

Styrelsen

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

AVSTÄMNINGSDAG

Avstämningsdag hos Euroclear Sweden AB ("Euroclear") för fastställande av vem som ska erhålla teckningsrätter i emissionen är den 22 maj 2023. Sista dag för handel i Bolagets aktie inklusive rätt att erhålla teckningsrätter är den 17 maj 2023. Första dag för handel i Bolagets aktie exklusivt rätt att erhålla teckningsrätter är den 19 maj 2023.

TECKNINGSTID

Teckning av aktier ska ske under perioden från och med den 23 maj 2023 till och med den 7 juni 2023. Styrelsen i Bolaget äger rätt att förlänga teckningstiden. Styrelsen äger inte rätt att avbryta emissionen efter det att teckningstiden har påbörjats.

TECKNINGSKURS

Teckningskursen är 0,75 SEK per aktie. Inget courtage kommer att tas ut.

TECKNINGSRÄTTER

Aktieägare i Bolaget erhåller en (1) teckningsrätt för en (1) innehavd aktie. Det krävs en (1) teckningsrätt för att teckna en (1) ny aktie. Teckningsrätter som ej sålts senast den 1 juni eller utnyttjats för teckning av aktier senast den 7 juni 2023, kommer att bokas bort från samtliga VP-konton utan ersättning. Ingen särskild avisering sker vid bortbokning av teckningsrätter.

HANDEL MED TECKNINGSRÄTTER

Handel med teckningsrätter äger rum på Nordic SME Sweden under perioden från och med 23 maj 2023 till och med 1 juni 2023. Teckningsrätter som förvärfvas under ovan nämnda handelsperioder, under teckningstiden, samma rätt att teckna nya aktier som de teckningsrätter aktieägare erhåller baserat på sina innehav i Bolaget på avstämningsdagen. Banker och värdepappersinstitut med erforderliga tillstånd står till tjänst vid förmedling av köp och försäljning av teckningsrätter.

BETALDA OCH TECKNADE AKTIER ("BTA")

Teckning genom betalning registreras hos Euroclear så snart detta kan ske, vilket normalt innebär några bankdagar efter betalning. Därefter erhåller tecknaren en VP-avi med bekräftelse på att inbokning av BTA skett på VP-kontot. Tecknade aktier benämns BTA till dess att nyemissionen blivit registrerad hos Bolagsverket.

HANDEL MED BTA SAMT OMVANDLING TILL AKTIER

Handel med BTA äger rum på Nordic SME Sweden från och med den 23 maj 2023 fram till dess att emissionen registrerats hos Bolagsverket och omvandlingen från BTA till aktier sker. Sista dag för handel kommer att kommuniceras ut genom ett marknadsmeddelande. Ingen särskild avisering skickas ut från Euroclear i samband med omvandlingen.

HANDEL MED AKTIEN

Aktierna i Bolaget handlas på Nordic SME Sweden. Aktien handlas under kortnamnet NIS och har ISIN SE0000308298. Efter det att emissionen blivit registrerad hos Bolagsverket kommer även de nyemitterade aktierna att bli föremål för handel.

FÖRETRÄDESRÄTT TILL TECKNING

Den som på avstämningsdagen den 22 maj 2023 är registrerad som aktieägare i Bolaget äger företrädesrätt att för en (1) befintlig aktie, teckna en (1) ny aktie.

DIREKTREGISTERADE AKTIEÄGARE, INNEHAV PÅ VP-KONTO

De aktieägare eller företrädare för aktieägare som på avstämningsdagen är registrerade i den av Euroclear för Bolagets räkning förda aktieboken, erhåller förtryckt emissionsredovisning med vidhängande bankgiroavi, särskild anmälningssedel samt anmälningssedel för teckning utan stöd av teckningsrätter. VP-avi avseende registrering av teckningsrätter på VP-konto skickas inte ut.

Den som är upptagen i den i anslutning till aktieboken förda förteckningen över panthavare och förmyndare erhåller inte emissionsredovisning utan meddelas separat.

FÖRVALTARREGISTERADE AKTIEÄGARE, INNEHAV PÅ DEPÅ

Aktieägare vars innehav av aktier i Bolaget är förvaltarregistrerade hos bank eller annan förvaltare erhåller ingen emissionsredovisning. Teckning och betalning ska istället ske enligt instruktioner från förvaltaren.

TECKNING MED STÖD AV TECKNINGSRÄTTER, DIREKTREGISTERADE AKTIEÄGARE

Teckning ska ske genom betalning till angivet bankgiro senast den 7 juni 2023 i enlighet med något av följande två alternativ.

- 1) Förtryckt bankgiroavi, Emissionsredovisning
Används om samtliga erhållna teckningsrätter ska utnyttjas. Teckning sker genom inbetalning av den förtryckta bankgiroavin. Observera att ingen ytterligare åtgärd krävs för teckning och att teckningen är bindande.
- 2) Särskild anmälningssedel
Används om ett annat antal teckningsrätter än vad som framgår av den förtryckta emissionsredovisningen ska utnyttjas, t ex om teckningsrätter har köpts eller sålts. Teckning sker när både den särskilda anmälningssedeln samt inbetalning inkommit till Eminova Fondkommission. Referens vid inbetalning är anmälningssedelns nummer. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Anmälningssedeln kan skickas med vanlig post (EJ REK), via mail eller fax. Observera att teckningen är bindande.

Särskild anmälningssedel kan erhållas från Eminova Fondkommission AB, tfn 08-684 211 00, fax 08-684 211 29, email info@eminova.se.

AKTIEÄGARE BOSATTA UTANFÖR SVERIGE

TECKNINGSBERÄTTIGADE DIREKTREGISTRERADE AKTIEÄGARE BOSATTA UTANFÖR SVERIGE

Teckningsberättigade direktregistrerade aktieägare som inte är bosatta i Sverige och som inte kan använda den förtryckta bankgiroavin (emissionsredovisningen) kan betala i svenska kronor via SWIFT enligt nedan. Teckning sker när både den särskilda anmälningseddelen samt inbetalning inkommit till Eminova Fondkommission.

Eminova Fondkommission AB
Biblioteksgatan 3, 3 tr
111 46 Stockholm, Sverige
BIC/SWIFT: NDEASESS
IBAN: SE2930000000032731703350

AKTIEÄGARE BOSATTA I VISSA OBERÄTTIGADE JURISDIKTIONER

Aktieägare bosatta i annat land där deltagande i nyemissionen helt eller delvis är föremål för legala restriktioner äger ej rätt att delta i nyemissionen (exempelvis Australien, Hong Kong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika, USA, Schweiz, Ryssland, Vitryssland). Dessa aktieägare kommer inte att erhålla teckningsrätter, emissionsredovisning eller någon annan information om nyemissionen. Eminova förbehåller sig rätten att neka tecknare bosatta i länder där Eminova inte bedriver verksamhet.

TECKNING UTAN STÖD AV TECKNINGSRÄTTER SAMT TILDELNING

För det fall samtliga aktier inte tecknas med stöd av teckningsrätter ska styrelsen, inom ramen för emissionens högsta belopp, besluta om tilldelning av återstående aktier.

Anmälan om teckning av aktier utan stöd av teckningsrätter ska göras på anmälningseddelen benämnd "Teckning utan stöd av teckningsrätter" som finns att ladda ned från eminova.se. Om fler än en anmälningsedel insänds kommer endast den först erhållna att beaktas. Någon inbetalning ska ej göras i samband med anmälan! Observera att anmälan är bindande. (Viktig information om ISK, IPS och kapitalförsäkring under "Övrigt")

Om anmälan avser teckning till ett belopp om 15 000 EUR eller mer, ska en ifylld KYC samt en vidimerad kopia på giltig legitimation medfölja anmälningseddelen. Gäller anmälan en juridisk person ska utöver KYC och legitimation även ett giltigt registreringsbevis (ej äldre än tre månader) som visar behöriga firmatecknare medfölja anmälningseddelen.

Besked om tilldelning av aktier lämnas genom översändande av en avräkningsnota. Betalning ska erläggas till bankgiro enligt instruktion på avräkningsnotan och dras aldrig från angivet VP-konto eller depå. Erläggs inte betalning i rätt tid kan aktierna komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse komma att understiga priset enligt erbjudandet, kan den som ursprungligen erhållit tilldelning av dessa aktier komma att få svara för hela eller delar av mellanskillnaden. Inget meddelande skickas ut till de som ej erhållit tilldelning.

I första hand ska tilldelning av aktier som tecknats utan stöd av teckningsrätter ske till sådana tecknare som även tecknat aktier med stöd av teckningsrätter, oavsett om tecknaren var aktieägare på avstämningsdagen eller inte, och för det fall att tilldelning till dessa inte kan ske fullt ut, ska tilldelning ske i förhållande till det antal teckningsrätter som utnyttjats för teckning av aktier och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

I andra hand ska tilldelning av aktier som tecknats utan stöd av teckningsrätter ske till andra som tecknat utan stöd av teckningsrätter, och för det fall att tilldelning till dessa inte kan ske fullt ut ska tilldelning ske i förhållande till det antal aktier som var och en tecknat och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

I tredje och sista hand ska tilldelning av aktier som tecknats utan stöd av teckningsrätter ske till de som genom avtal ingått garantiåtagande i egenskap av emissionsgaranter, och för det fall att tilldelning till dessa inte kan ske fullt ut ska tilldelning ske i förhållande till det belopp som var och en garanterat för teckning och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

ÖVRIGT

Teckning av aktier med eller utan teckningsrätter är oåterkallelig och tecknaren kan inte upphäva sin teckning.

ANGÅENDE TECKNING TILL ISK, IPS ELLER KAPITALFÖRSÄKRING

I det fall depån eller VP-kontot är kopplat till en kapitalförsäkring, är en IPS eller ISK (investeringsparkonto) gäller särskilda regler vid nyteckning av aktier. Tecknaren måste kontakta sin bank/förvaltare och följa dennes instruktioner för hur teckningen/betalningen ska gå till. I det fall teckningen inte sker på ett korrekt sätt kommer leverans av tilldelade aktier inte att kunna ske till dessa depåtyper. Teckningen är bindande och insänd anmälningsedel kan inte återkallas. Det är tecknarens ansvar att se till att teckningen sker på sådant sätt att leverans kan ske till angiven depå.

ANGÅENDE LEVERANS AV TECKNADE VÄRDEPAPPER

Felaktiga eller ofullständiga uppgifter i anmälningseddelen, registreringshandläggning vid Bolagsverket, sena inbetalningar från investerare, rutiner hos förvaltande bank eller depåinstitut eller andra för Eminova icke påverkbara faktorer, kan fördröja leverans av aktier till investerarens VP-konto eller depå. Eminova avsäger sig allt ansvar för förluster eller andra konsekvenser som kan drabba en investerare till följd av tidpunkten för leverans av aktier.

OFFENTLIGGÖRANDE AV UTFALLET I EMISSIONEN

Offentliggörande av utfallet i emissionen kommer att ske genom ett pressmeddelande från Bolaget så snart detta är möjligt efter teckningstidens utgång.

RÄTT TILL UTDELNING

De nya aktierna medför rätt till utdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som inträffar närmast efter det att de nya aktierna registrerats hos Bolagsverket.

AKTIEBOK

Bolagets aktiebok med uppgift om aktieägare hanteras av Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm, Sverige.

TILLÄMPLIG LAGSTIFTNING

Aktierna ges ut under aktiebolagslagen (2005:551) och regleras av svensk rätt.

Aktieägares rättigheter avseende vinstutdelning, rösträtt, företrädesrätt vid nyteckning av aktie med mera styrs dels av Bolagets bolagsordning som finns tillgänglig på Bolagets hemsida och dels av aktiebolagslagen (2005:551).

OM BOLAGET

Nischer Properties har sitt säte i Stockholm och är koncernmoder till ett antal dotterföretag vilka är verksamma inom förvaltning samt utveckling av bostäder och bostadsfastigheter. Bolaget är sedan 2015 noterade på marknadsplatsen Nordic Growth Market och specifikt listan Nordic SME Sweden.

Kärnverksamheten utgår från bostäder, där Nischer utvecklat projekt från råmark till färdiga bostadsfastigheter, förvärvat befintliga förvaltningsenheter samt avyttrat färdiga projekt till externa investerare.

Historiskt har Nischer arbetat aktivt med kommunala markanvisningar/markanvisningstävlingar, vilket skapat en bred och delvis förutsägbar grund för verksamheten. I tillägg till projektutvecklingen har fokus utökats till att även innefatta befintliga förvaltningsenheter som på ett effektivt sätt kompletterar utvecklingsportföljen och genererar kassaflöden från förvärvstidpunkten.

AFFÄRSIDÉ

Nischers affärsidé är att köpa, utveckla och förvalta bostadsfastigheter i Sverige. Intäkter skapas genom fastigheternas värdeökning vid försäljning samt löpande driftsnetto vid förvaltning.

FASTIGHETSPORTFÖLJ

Nischers fastighetsportfölj är fördelade mellan, byggrätter, potentiella byggrätter, pågående projekt och förvärvade fastigheter under förvaltning. De förvaltande enheterna har en tyngdpunkt åt norra Sverige och byggrätterna är belägna över flera delar av landet.

ORGANISATION

Nischer opererar med en liten organisation i kombination med externa konsulter för att möta marknaden och portföljens utveckling på ett flexibelt sätt. För närvarande är tre personer anställda i Bolaget. Samuel Beckstrand verkar sedan september 2022 som Bolagets VD. I nära samarbete med Bolagets CFO, Ludvig Fredriksson, så fokuserar VD en majoritet av sin arbetstid på affärsgenerering och strategisk anpassning av Bolaget. Samuel har gedigen erfarenhet från fastighetsbranschen där han verkat sedan 12 år tillbaka och bland annat byggt upp JSR Fastigheter på ett framgångsrikt sätt. CFO, Ludvig Fredriksson har tidigare innehaft motsvarande position på bostadsutvecklaren Patriam samt verkat som transaktionsrådgivare vid Cushman & Wakefield. I sin nuvarande roll hanterar Ludvig vidare alla frågor relaterade till ekonomi, administration, och corporate governance.

STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR

BOLAGSSTYRNING

Aktieägarnas rätt att besluta om Nischers angelägenheter utövas vid bolagsstämman, som är det högsta beslutande organet i Nischer. Vid bolagsstämman fattas beslut i en rad frågor som inte uttryckligen faller under ett annat bolagsorgans exklusiva kompetens, däribland ändring av bolagsordningen, fastställande av resultat- och balansräkning inklusive disposition av Nischer resultat, ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och VD gentemot bolaget, val av styrelseledamöter och revisor samt fastställande av arvoden till styrelseledamöter och revisor.

Nischers bolagsordning innehåller inga bestämmelser om tillsättande eller entledigande av styrelseledamöter. Vid utgången av 2022 bestod styrelsen för Nischer av fem ledamöter. Inga förändringar har skett under 2022.

VD utses och får instruktioner av styrelsen. Nischers VD är Samuel Beckstrand.



ERIK BORGBLAD, FÖDD 1981
Styrelseordförande

Utbildning: Jur.kand., Uppsala Universitet.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Advokat och Partner på Born Advokater. Styrelseledamot i Stenhus Fastigheter i Norden AB

(publ), Krona Public Real Estate AB, Backaheden Fastighets AB och First Venture Sweden AB.

Innehav: 545 000 aktier (privat och genom bolag).



TOMAS GEORGIADIS, FÖDD 1976
Styrelseledamot

Utbildning: Civilingenjör Teknisk Fysik och elektroteknik, Tekniska högskolan vid Linköpings universitet.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: CFO för Stenhus fastigheter i Norden AB (publ). vVD och CFO för Sterner Stenhus-gruppen. Styrelseledamot i Fasadgruppen Group AB och Stenhusgruppen.

Innehav: 9 730 490 aktier (genom bolag).



SAMUEL BECKSTRAND, FÖDD 1983
VD & Styrelseledamot

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:

12 års erfarenhet i fastighetsbranschen. Styrelseledamot i och verkställande direktör för Beckstrand Holding AB och JSR fastigheter AB.

Innehav: 2 175 000 (genom bolag).



ERIK BERFENHAG, FÖDD 1986
Styrelseledamot

Utbildning: Ekonomiprogrammet vid Högskolan i Väst. Nationalekonomi vid Handelshögskolan i Göteborg.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:

VD för Aros Kapital. Bland tidigare befattningar kan nämnas; kreditansvarig factoring på Collector, Financial specialist SEB leasing factoring på SEB.

Innehav: 0 aktier.



DAVID ASPEHULT, FÖDD 1980
Styrelseledamot

Utbildning: Studerat juridik och ekonomi vid Uppsala universitet.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: David har många års erfarenhet av att starta och bygga

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

Innehav: 4 807 648 (privat och genom bolag).



LUDVIG FREDRIKSSON, FÖDD 1988
CFO

Utbildning: Masterexamen i redovisning, Handelshögskolan, Göteborg.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:

10 års erfarenhet i fastighetsbranschen, med en bakgrund från bland annat Cushman & Wakefield och Patriam.

Innehav: 0 aktier.

INNEHAV OCH ENGAGEMANG I ANDRA BOLAG

Styrelseledamöternas och ledningen angivna innehav av värdepapper i Nischer avser både privata äganden och äganden genom närstående eller bolag som kontrolleras av personen.

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

AKTIEKAPITAL

Bolagets aktiekapital uppgår per den 30 april 2023 till cirka 969 829,819698 SEK, fördelat på 35 331 074 aktier. Bolaget har endast ett aktieslag och samtliga aktier har lika rätt till utdelning.

AKTIEKAPITALET UTVECKLING (SENASTE FEM ÅREN)

Registrerat	Händelse	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Kvotvärde (kronor)	Förändring aktiekapital (SEK)	Ackumulerat aktiekapital (SEK)
2020-06-02	Nyemission	1 821 509	20 036 602	0,027450	50 000	550 000
2022-02-04	Nyemission	13 400 000	33 436 602	0,027450	367 827	917 827
2023-04-06	Nyemission	1 894 472	35 331 074	0,027450	52 002,819698	969 829,819698

BEMYNDIGANDE

Vid årsstämma den 24 maj 2022 bemyndigades styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma, med eller utan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av aktier och emission av teckningsoptioner och/eller konvertibler. Nyemission av aktier eller emission av teckningsoptioner och/eller konvertibler får ske med eller utan företrädesrätt för Bolagets aktieägare och får ske kontant och med eller utan föreskrift om apport, kvittning eller annat villkor.

TECKNINGSOPTIONSPROGRAM

Det finns inget utestående teckningsoptionsprogram i Bolaget.

AKTIERNA ÄR ANSLUTNA TILL EUROCLEAR SWEDEN

Nischer är ett avstämningsbolag och bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument. Bolagets aktier är anslutna till VP-systemet genom Euroclear Sweden som central värdepappersförvarare och clearingorganisation. Aktieägarna erhåller inte några fysiska aktiebrev. Transaktioner med aktierna sker på elektronisk väg.

INSKRÄNKNINGAR I AKTIEN

Aktien är inte föremål för några överlåtelsebegränsningar såsom t ex hembuds-, förköps- eller samtyckesförbehåll. Det har inte lagts något bud om övertagande på Bolaget under det senaste räkenskapsåret. Bolaget känner inte till några överenskommelser eller motsvarande som kan leda till att kontrollen över bolaget förändras.

NISCHERS STÖRSTA AKTIEÄGARE PER DEN 28 APRIL 2023

Aktieägare	Antal aktier	Andel kapital och röster
STERNER STENHUS HOLDING AB	9 730 490	27,54%
DAMC AB	3 708 242	10,50%
AVANZA PENSION	2 413 959	6,83%
STERNER STENHUS BOSTAD AB ¹⁾	2 200 000	6,23%
JSR Invest AB	2 175 000	6,16%
PROVOBIS HOLDING AB	1 821 509	5,16%
NORDNET PENSIONS FÖRSÄKRING AB	1 615 012	4,57%
STRATEGIQ CAPITAL AB	1 560 989	4,42%
SWEDBANK FÖRSÄKRING	1 399 457	3,96%
DAVID ASPEHULT	1 099 406	3,11%
ÖVRIGA	7 607 010	21,53%
	35 331 074	100%

¹⁾ Enligt Pressmedelände 2 maj har Sterner Stenhus Bostad AB avyttrat aktierna den 29 april. Totalt innehav hos Sterner Stenhus Holding AB uppgår till 9 730 490 aktier representerande 27,5 procent av aktierna och rösterna i Nischer.

FINANSIELL ÖVERSIKT

Årsredovisningar för 2022, 2021 och 2020 är införlivade i detta memorandum genom hänvisning och ska läsas som delar därav. Dessa handlingar kan även laddas ner från Bolagets hemsida, www.nischer.se.

Nischers koncern- och moderbolagsredovisning upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och International Reporting Standards (IFRS) och tolkningar från IFRS Interpretation Committee),

utgivna av International Accounting Standards Board (IASB), sådana de antagits av EU. Vidare tillämpar Bolaget Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. För mer information om tillämpade redovisningsprinciper hänvisas till NOT 2, Sammanställning av viktiga redovisningsprinciper, i Nischers Årsredovisning för 2022, vilken finns på bolagets hemsida.

FLERÅRSÖVERSIKT

Koncernen	2022	2021	2020	2019*	2018*
Nettoomsättning, kSEK	7 476	8 430	13 166	16 731	681
Resultat efter finansiella poster	-112 043	109 954	19 403	-9 568	-12 193
Balansomslutning	386 668	333 079	177 292	180 803	53 058
Soliditet (%)	49	56	54	38	12
Antal anställda	6	6	5	5	5
Moderbolaget	2022	2021	2020	2019*	2018*
Nettoomsättning, kSEK	11 042	3 508	1 864	-	-
Resultat efter finansiella poster	-21 116	-3 568	2 639	-1 261	-10 467
Balansomslutning	198 293	97 103	42 410	41 161	13 110
Soliditet (%)	46	5	20	3	19
Antal anställda	6	6	5	5	2

* siffrorna är upprättade enligt K3 och inte omräknade enligt IFRS

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

TSEK	2022 ¹	2021 ¹
Nettoomsättning	7 476	8 430
<i>varav förvaltningsfastigheter</i>	2 664	325
<i>varav entreprenadverksamhet</i>	-	-
<i>varav övriga rörelsesegment</i>	4 812	8 105
Övriga rörelseintäkter	59	3
Produktions- och driftkostnader	-543	-
Bruttoresultat	6 992	8 433
Övriga rörelsekostnader	-7 632	-341
Central administration	-18 613	-17 594
Andel i intresseföretagets resultat	67	797
Rörelseresultat före värdeförändring	-19 186	-8 705
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserat	-91 513	124 133
Rörelseresultat	-110 699	115 428
Finansiella intäkter	-	53
Finansiella kostnader	-1 344	-5 527
Resultat före skatt	-112 043	109 954
Skatt	18 477	-25 386
Årets resultat	-93 566	84 568
Årets övrigt totalresultat	-93 566	84 568
Årets totalresultat	-93 566	84 568
Hänförligt till:		
Moderföretagets aktieägare	-93 346	74 554
Innehav utan bestämmande inflytande ²	-220	10 014
Resultat per aktie före och efter utspädning	-2,90	3,72
Vägt genomsnittligt antal aktier för rapportperioden	32 184 954	20 036 602
Antalet utestående aktier vid rapportperiodens utgång	33 436 602	20 036 602

1) Under 2022 har koncernen valt att frångå den ingående fördelningen mellan Produktions- och driftkostnader samt central administration. För jämförelseperioderna har vi därför valt att göra en omklassificering av kostnaderna enligt samma fördelning för en korrekt jämförelse mellan perioderna.

2) Årets totalresultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande inkluderar även minoritetens andel av verkligt värde för förvaltningsfastigheter.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN

TSEK	2022	2021
Tillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	327 304	314 922
Nyttjanderättstillgångar	2 956	2 554
Finansiella anläggningstillgångar	2 480	2 393
Uppskjuten skattefordran	-	185
Summa anläggningstillgångar	332 740	320 054
Kundfordringar	4 516	1 448
Övriga fordringar	534	1 492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 342	1 736
Kassa och bank/Likvida medel	47 535	8 349
Summa omsättningstillgångar	53 928	13 025
Summa tillgångar	386 668	333 079
Eget kapital		
Aktiekapital	918	550
Övrigt tillskjutet kapital	136 741	29 909
Balanserat resultat inkl årets resultat	46 051	139 074
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	183 710	169 533
Innehav utan bestämmande inflytande	5 171	18 350 ¹⁾
Summa eget kapital	188 881	187 883
Skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	115 000	76 197
Leasingskuld	2 072	663
Övriga långfristiga skulder	18	-
Uppskjuten skatteskuld	24 024	42 840
Summa långfristiga skulder	141 113	119 700
Kortfristiga räntebärande skulder	25 411	-
Leasingskuld	945	2 212
Leverantörsskulder	7 613	15 841
Övriga skulder	18 837	6 444
Skatteskulder	416	174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 452	825
Summa kortfristiga skulder	56 674	25 496
Summa skulder	197 787	145 196
Summa eget kapital och skulder	386 668	333 079

¹⁾ Korrigering av tidigare rapporterad IB siffra

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE FÖR KONCERNEN

TSEK	2022 1 jan–31 dec	2021 1 jan–31 dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-110 699	115 428
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:		
Andel i intressebolags resultat	67	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	91 513	-124 133
Minoritetsintressen	-13 179	4 564
Nedskrivningar	7 000	-2 133
Övrigt	-	-149
Erhållen ränta	-	53
Erlagd ränta	-1 192	-3 042
Betald skatt	-	-152
	-26 490	-9 564
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-1 532	-69
Ökning/minskning av rörelseskulder	-166	-1 002
Summa förändring av rörelsekapital	-1 698	-1 071
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-28 188	-10 635
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Försäljning av exploateringsfastighet	-	12 862
Investeringar i exploateringsfastigheter	-	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-75 765	-77 293
Förvärvade förvaltningsfastigheter	-28 131	-
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-	2 255
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-103 896	-62 176
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	64 214	76 197
Amorterade lån	-	-
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	2 126
Nyemission	107 200	-
Förändring av leasingskuld	-143	1 778
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	171 271	80 101
Periodens kassaflöde	39 187	7 290
Likvida medel vid periodens början	8 349	1 059
Likvida medel vid periodens slut	47 535	8 349

KOMMENTAR TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

Resultat-, balans- samt kassaflödesposter avser året 1 januari–31 december 2022 med jämförelsetal 1 januari–31 december 2021 om inte annat anges. Bolaget har under året befunnit sig i en expansiv samt föränderlig fas och samtidigt tagit de första stegen mot att förvalta egenproducerade hyresrätter. Primärt börjar hyresintäkterna från Bolagets fastigheter synas i resultaträkningen jämfört med föregående år.

INTÄKTER

Genom förvärvet av Fastigheterna Gumsen 26/28/31 i Luleå samt färdigställandet av delar av projektet i Östersund så har koncernens hyresintäkter från förvaltningsfastigheter ökat. För året uppgick de till 2 664 TSEK (325). Under posten nettoomsättning ingår även Övriga rörelsesegment, vilka för året uppgick till 4 812 TSEK (8 105) och avser primärt vidarefaktureringskostnader hänförliga till projektet i Östersund. Total nettoomsättning för året uppgår till 7 476 TSEK (8 430)

KOSTNADER

Under 2022 har koncernen valt att frångå den ingående fördelningen mellan Produktions- och driftkostnader samt central administration. Syftet med justeringen är att visa ett tydligare bruttoreultat där primärt taxebundna fastighetsrelaterade kostnader ingår. För jämförelseåret under avsnittet Finansiell översikt, har Nischer därför valt att göra en omklassificering av kostnaderna enligt samma fördelning för en korrekt jämförelse mellan åren. Produktions- och driftkostnader uppgår under året till -543 TSEK (0). Central administration uppgår under året till -18 613 TSEK (-17 594). Posten utgörs av lönekostnader, lokalhyra, försäkringar, PR, ekonomisk förvaltning av koncernen, revision, rådgivning, övriga generella overheadkostnader, projektrelaterade kostnader samt reparation och underhåll av fastighet. Övriga rörelsekostnader uppgår till -7 632 TSEK (-341) och utgörs primärt av en engångspost om -7 000 TSEK (0) avseende nedskrivning av tidigare bokförda värden för innehavet i Nyhem Projektutveckling AB. Finansnetto uppgår till -1 344 TSEK (-5 474) och utgörs primärt av avskrivningar avseende arrangeringskostnader för byggnadskreditivet om -1 098 TSEK (-1 001). Kostnaden skrivs av under projektets löptid.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick under året till -91 513 TSEK (124 133 TSEK). Förändringen drivs primärt av beslutet från byggnadsnämnden i Göteborg att avbryta pågående detaljplanearbete i Säve. Tidigare redovisade övervärden skrivs ned till 0. Övriga nedskrivningar hänförs primärt till nedgången avseende marknadsvärdet på koncernens övriga byggrätter.

RÖRELSERESULTAT

Rörelseresultatet uppgår för året till -110 699 TSEK (115 428 TSEK).

SKATT

Redovisad skatt uppgår till 18 477 TSEK (-25 386 TSEK). Både aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent.

RESULTAT EFTER SKATT

Årets resultat uppgår till -93 566 TSEK (84 568 TSEK) motsvarande - 2,9 kr/aktie (3,72 kr/aktie).

KASSAFLÖDE

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -28 188 TSEK (-10 365). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -103 896 TSEK (-62 176) vilket i allt väsentligt härrör till projektet i Östersund. Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 171 271 TSEK (80 101), varav nyemissionen ingår med 107 200 TSEK (0).

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Värdet på Nischers fastigheter uppgick vid årets slut till 327 304 TSEK (314 922). Fastighetsbeståndets värde har fastställts baserat på värderingar utförda av externa, auktoriserade värderare.

Fastighetsbeståndets förändring

Ingående verkligt värde 2022-01-01	314 922
Investeringar	103 896
<i>varav förvärvade förvaltningsfastigheter</i>	<i>28 131</i>
Försäljningar	-
Orealiserade värdeförändringar	-91 513
Verkligt värde vid årets slut	327 304

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick per 2022-12-31 till 188 881 TSEK (187 883). varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 5 171 TSEK (18 350).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid årets slut till 140 411 TSEK (76 197), varav skulder till kreditinstitut avsåg 141 000 TSEK (77 842) bestående av de upptagna byggnadskreditivet för projektet i Östersund. Finansieringen delas mellan Serafim 105 000 TSEK och Kameo 36 000 TSEK. Inom ramen för byggnadskreditivet ingår arrangeringskostnader, vilka skrivs under projektets löptid.

LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

ALLMÄNT OM NISCHER

Bolagets firma är Nischer Properties AB. Bolagets organisationsnummer är 556513-5869. Bolaget är ett publikt aktiebolag och bildades 2015. Bolagets styrelse har sitt säte i Stockholms kommun och Bolagets verksamhetsföremål består i att omfatta förvärv, innehav och förvaltning av fastigheter, fastighetsbolag och andra bolag, rörelser eller annan egendom med attraktiv värdepotential för att skapa långsiktigt god avkastning för sina aktieägare liksom fastighetsutveckling samt därmed förenlig verksamhet.

BOLAGSSTYRNING

Nischers bolagsstyrning är baserad på svensk lagstiftning, Nischers bolagsordning och NGM Nordic SME:s regelverk samt andra tillämpliga regler och rekommendationer.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Nischer har inte beviljat några lån, garantier eller borgensförbindelser till eller till förmån för någon av Nischers styrelseledamöter eller ledande befattningshavare. Transaktioner med närstående redovisas i årsredovisningen.

NGM NORDIC SME

Nischers aktie handlas på Nordic SME som är en alternativ marknadsplats som drivs av Nordic Growth Market. Den har inte samma juridiska status som en reglerad marknad. Bolag på NGM Nordic SME regleras av NGM Nordic SME:s regler och inte av de juridiska krav som ställs för handel på en reglerad marknad. En placering i ett bolag som handlas på NGM Nordic SME är mer riskfylld än en placering i ett börsnoterat bolag.

FÖRSÄKRINGAR

Bolaget har ett försäkringsprogram som styrelsen har bedömt vara anpassat för Bolagets verksamhet. Försäkringsskyddet är föremål för löpande översyn.

TVISTER

Nischer eller dess dotterbolag har inte varit part i något rättsligt förfarande eller skiljeförfarande av väsentlig betydelse sedan Bolaget bildades.

INFÖRLIVAT GENOM HÄNVISNING

Följande dokument är införlivade i detta memorandum genom hänvisning:

- Årsredovisning 2022
- Årsredovisning 2021
- Årsredovisning 2020

Dessa handlingar kan erhållas från Bolaget samt finns tillgängliga på Bolagets hemsida, www.nischer.se.

BOLAGSORDNING

§ 1. FIRMA

Bolagets firma är Nischer Properties AB. Bolaget är publikt (publ).

§ 2. STYRELSENS SÄTE

Bolaget skall ha sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

§ 3 VERKSAMHET

Bolagets verksamhet skall omfatta förvärv, innehav och förvaltning av fastigheter, fastighetsbolag och andra bolag, rörelser eller annan egendom med attraktiv värdepotential för att skapa långsiktigt god avkastning för sina aktieägare liksom fastighetsutveckling samt därmed förenlig verksamhet.

§ 4. AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet skall utgöra lägst 500 000 kronor och högst 2 000 000 kronor.

§ 5. ANTAL AKTIER

Antalet aktier skall vara lägst 30 000 000 och högst 120 000 000.

§ 6. STYRELSE

Styrelsen skall bestå av lägst tre och högst sju ledamöter.

Ledamöter väljs årligen på ordinarie årsstämma för tiden intill nästa ordinarie årsstämma hållits.

§ 7. REVISORER

Bolaget skall ha en eller två revisorer med eller utan en revisors-suppleant.

§ 8. KALLELSE

Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Att kallelse har skett skall samtidigt annonseras i Svenska Dagbladet.

§ 9. FÖRANMÄLAN

För att delta i stämman skall aktieägare anmäla sig hos bolaget senast den dag som anges i kallelse till stämman. Denna dag

får inte vara söndag, allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

§ 10. ÅRSSTÄMMA

På årsstämman skall följande ärenden förekomma till behandling.

1. Årsstämmans öppnande och val av ordförande vid stämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av en eller två justeringsmän.
4. Godkännande av dagordning.
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
6. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt i förekommande fall Koncernredovisning.
7. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning samt i förekommande fall koncernresultaträkning och koncernbalansräkning.
8. Beslut om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
9. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöter och verkställande direktör.
10. Fastställande av antalet styrelseledamöter samt i förekommande fall antalet revisorer och eventuell revisorssuppleant.
11. Fastställande av styrelse- och i förekommande fall revisorsarvoden.
12. Val av styrelse.
13. I förekommande fall val av revisorer och revisorssuppleant.
14. Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

§ 11. RÄKENSKAPSÅR

Bolagets räkenskapsår är kalenderår.

§ 12. AVSTÄMNINGSFÖRBEHÅLL

Bolagets aktier skall vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument



BOLAGET

Nischer Properties AB

Upplandsgatan 14

111 23 Stockholm

Webbplats: www.nischer.se

EMISSIONSINSTITUT

Eminova Fondkommission AB

Biblioteksgatan 3, 3tr.

111 46 Stockholm

Telefon: 08-684 211 00

Webbplats: www.eminova.se

REVISOR

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Torsgatan 21

113 97 Stockholm

Telefon: 010-213 30 00

Webbplats: www.pwc.se

KONTOFÖRANDE INSTITUT

Euroclear Sweden AB

Klarabergsviadukten 63

111 64 Stockholm

Telefon: 08-402 90 00

Webbplats: euroclear.com



NISCHER PROPERTIES AB
UPPLANDSGATAN 14, 111
23 STOCKHOLM
WWW.NISCHER.SE