

Erbjudande till aktieägarna i Nischer Properties AB

Viktig information

Denna erbjudandehandling ("**Erbjudandehandlingen**") har upprättats med anledning av det offentliga uppköpserbjudandet som lämnades av Goldcup 35845 AB u.n.ä.t. Tailor BidCo AB, org.nr 559494-6310 ("**Tailor**") den 20 september 2024 avseende samtliga aktier i Nischer Properties AB, org.nr 556513-5869 ("**Nischer**") ("**Erbjudandet**").

Erbjudandet ska regleras av och tolkas i enlighet med svensk materiell rätt. För Erbjudandet gäller Takeover-reglerna för vissa handelsplattformar ("**Takeover-reglerna**") och Aktiemarknadsnämndens besked om tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna samt, i förekommande fall, Aktiemarknadsnämndens tidigare uttalanden om tolkning och tillämpning av Näringslivets Börskommittés regler om offentliga uppköpserbjudanden. Tvist rörande, eller som uppkommer i anslutning till, Erbjudandet ska avgöras av svensk domstol exklusivt, med Stockholms tingsrätt som första instans.

Informationen i Erbjudandehandlingen avses vara korrekt, om än inte fullständig, endast per dagen för Erbjudandehandlingen. Det lämnas ingen försäkran om att informationen har varit eller kommer att vara korrekt vid någon annan tidpunkt. Informationen i Erbjudandehandlingen lämnas endast med anledning av Erbjudandet och får inte användas i något annat syfte. Om skyldighet föreligger enligt Takeover-reglerna kommer tillägg till Erbjudandehandlingen att upprättas. Informationen om Nischer på sidorna 13–45 i Erbjudandehandlingen är baserad på information som har offentliggjorts av Nischer och har granskats av styrelsen i Nischer. Tailor garanterar inte att informationen häri avseende Nischer är korrekt eller fullständig och tar inget ansvar för att sådan information är korrekt eller fullständig.

De siffror som redovisas i denna Erbjudandehandling har, i vissa fall, avrundats och därför summerar inte nödvändigtvis tabellerna i Erbjudandehandlingen. Samtliga finansiella siffror är i svenska kronor ("**kronor**") om inget annat anges. Förutom vad som anges häri, har ingen finansiell information i denna Erbjudandehandling reviderats eller granskats av Tailors revisor eller Nischers revisor. Finansiell information som rör Tailor i denna Erbjudandehandling och som inte är en del av den information som har reviderats eller granskats av Tailors revisor i enlighet med vad som anges häri, är hämtad från Tailors interna bokförings- och redovisningssystem och är föremål för intern kontroll över finansiell rapportering.

Erbjudandet riktar sig inte till personer vars deltagande i Erbjudandet förutsätter att ytterligare erbjudandehandling upprättas eller registrering sker eller att någon annan åtgärd företas utöver vad som krävs enligt svenska lagar och regler.

Denna Erbjudandehandling och annan dokumentation hänförlig till Erbjudandet kommer inte att distribueras och får inte postas eller på annat sätt distribueras eller sändas in i något land där detta skulle förutsätta att några sådana ytterligare åtgärder vidtas eller där detta skulle strida mot lagar eller regler i det landet. Tailor kommer inte att tillåta eller godkänna någon sådan distribution. Om någon söker acceptera Erbjudandet som ett resultat av att direkt eller indirekt ha överträtt dessa restriktioner kan accepten komma att lämnas utan avseende.

Erbjudandet lämnas inte, vare sig direkt eller indirekt, genom post eller något annat kommunikationsmedel (varmed förstås bland annat telefax, e-post, telex, telefon och internet) i eller in till Australien, Belarus, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Ryssland, Singapore, Sydafrika, USA och Erbjudandet kan inte accepteras på något sådant sätt eller med något sådant kommunikationsmedel i eller från Australien, Belarus, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Ryssland, Singapore, Sydafrika eller USA. Följaktligen kommer inte denna Erbjudandehandling eller annan dokumentation avseende Erbjudandet att sändas eller på annat sätt tillhandahållas i eller in till Australien, Belarus, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Ryssland, Singapore, Sydafrika eller USA och får inte heller distribueras på liknande sätt.

Denna Erbjudandehandling skickas inte, och får inte skickas, till aktieägare med registrerade adresser i Australien, Belarus, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Ryssland, Singapore, Sydafrika eller USA. Banker, fondkommissionärer och andra institutioner som innehar förvaltarregistrerade aktier för personer i Australien, Belarus, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Ryssland, Singapore, Sydafrika eller USA, får inte vidarebefordra denna Erbjudandehandling, eller andra till Erbjudandet relaterade dokument, till sådana personer.

Denna Erbjudandehandling innehåller vissa framåtriktade uttalanden och åsikter. Framåtriktade uttalanden är alla uttalanden som inte hänför sig till historiska fakta och händelser samt sådana uttalanden och åsikter som är hänförliga till framtiden och som exempelvis innehåller uttryck såsom "förutser", "kan", "kommer", "bör", "planerar", "beräknar", "prognostiserar", "enligt uppskattning", "är av uppfattningen", "förväntas", "tror", "uppskattar", "avser", "antar" och liknande uttryck. Detta gäller särskilt uttalanden och åsikter i denna Erbjudandehandling som avser framtida finansiella resultat, mål, planer och förväntningar på verksamheten, den framtida tillväxten och lönsamheten och konsekvenser för Tailor och Nischer och allmän ekonomisk och regulatorisk omgivning samt andra omständigheter som påverkar Tailor och Nischer som ett resultat av Erbjudandet.

Framåtriktade uttalanden är baserade på nuvarande uppskattningar och antaganden, vilka har gjorts i enlighet med vad bolaget känner till. Sådana framåtriktade uttalanden är föremål för risker, osäkerheter och andra faktorer som kan medföra att de faktiska resultaten, inklusive bolagets kassaflöde, finansiella ställning och resultat, kan komma att avvika väsentligt från de resultat som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs, i uttalandena, eller medföra att de förväntningar som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs i, uttalandena inte infrias eller visar sig vara mindre fördelaktiga jämfört med de resultat som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs i, uttalandena. De aktieägare som Erbjudandet riktar sig till ska därför inte fästa otillbörlig vikt vid de framåtriktade uttalanden häri, och aktieägarna uppmanas starkt att läsa hela Erbjudandehandlingen, inklusive Information om Nischer, vilken inkluderar mer detaljerade beskrivningar av faktorer som kan ha en inverkan på Tailor och den Nischers verksamhet samt den marknad som Tailor och Nischer är och kommer vara verksam på innan en investering i bolaget övervägs. Bolaget lämnar inte några garantier såvitt avser den framtida riktigheten i de uttalanden som görs häri eller såvitt avser det faktiska inträffandet av förutsedda utvecklingar. Det ska vidare hållas i åtanke att faktiska händelser eller utfall kan skilja sig avsevärt från sådana som finns eller ges uttryck för i sådana framåtriktade uttalanden. Alla framåtriktade uttalanden baseras på

omständigheterna per dagen för Erbjudandehandlingen. Tailor har ingen skyldighet (och åtar sig ingen sådan skyldighet) att uppdatera eller revidera några framåtriktade uttalanden, vare sig till följd av ny information, framtida händelser eller andra förhållanden, förutom vad som krävs av lagstiftning och annan reglering.

Denna Erbjudandehandling innehåller bransch- och marknadsinformation hänförlig till Tailors verksamhet och den marknad som Tailor är verksam på. Sådan information är baserad på Tailors analys av flera olika källor, däribland branschpublikationer och -rapporter. Branschpublikationer eller -rapporter anger vanligtvis att informationen i dem har erhållits från källor som bedöms vara tillförlitliga, men att korrektheten och fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Tailor har inte på egen hand verifierat, och kan därför inte garantera korrektheten i den bransch- och marknadsinformation som finns i denna Erbjudandehandling och som har hämtats från eller härrör ur dessa branschpublikationer eller rapporter. Bransch- och marknadsinformation är till sin natur framåtblickande, föremål för osäkerhet och speglar inte nödvändigtvis faktiska marknadsförhållanden. Sådan information är baserad på marknadsundersökningar, vilka i sin tur är baserade på urval och subjektiva bedömningar, däribland bedömningar om vilken typ av produkter och transaktioner som borde inkluderas i den relevanta marknaden, både av de som utför undersökningarna och respondenterna.

Information som kommer från tredje man har återgivits korrekt och såvitt bolaget kan känna till och förvissa sig om, genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

DEFINITIONSLISTA.....	5
ERBJUDANDET TILL AKTIEÄGARNA I NISCHER.....	6
BAKGRUND OCH MOTIV.....	9
VILLKOR OCH ANVISNINGAR FÖR ERBJUDANDET	10
INFORMATION OM NISCHER	13
REDOGÖRELSE FRÅN NISCHERS STYRELSE	46
SKATTEFRÅGOR I SVERIGE	47
ADRESSER	49

Erbjudandet i sammandrag

- Tailor erbjuder aktieägarna i Nischer 0,22 kronor kontant för varje aktie. Det totala värdet för samtliga aktier i Nischer uppgår således till cirka 16,5 miljoner kronor. Det totala värdet av Erbjudandet, baserat på 34 150 405 utestående aktier i Nischer som inte ägs av Tailor, uppgår till cirka 7,5 miljoner kronor.¹
- Det erbjudna vederlaget motsvarar en premie om:
 - cirka 79 procent jämfört med stängningskursen om 0,123 kronor för Nischers aktie på NGM Nordic SME den 20 september 2024, vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet;
 - cirka 50 procent jämfört med den volymviktade genomsnittskursen om 0,147 kronor för Nischers aktie på NGM Nordic SME under de senaste 30 handelsdagarna före offentliggörandet av Erbjudandet; och
 - cirka 65 procent jämfört med den volymviktade genomsnittskursen om 0,133 kronor för Nischers aktie på NGM Nordic SME under de senaste 90 handelsdagarna före offentliggörandet av Erbjudandet.
- Acceptfristen för Erbjudandet löper från och med den 23 september 2024 till och med den 21 oktober 2024. Utbetalning av vederlag kommer ske så snart Tailor offentliggjort utfallet av Erbjudandet. Förutsatt att ett sådant offentliggörande sker omkring den 22 oktober 2024 beräknas utbetalning av vederlag kunna påbörjas omkring den 23 oktober 2024.
- Tailor förbehåller sig rätten att förlänga acceptperioden för Erbjudandet, liksom att senarelägga tidpunkten för utbetalning av vederlag. Meddelande om sådan förlängning och/eller senareläggning av utbetalning av vederlag kommer att offentliggöras av Tailor genom pressmeddelande i enlighet med tillämpliga lagar och regler.
- Erbjudandet är lämnat enligt bestämmelserna om budplikt efter att Tailor den 20 september 2024 förvärvat totalt 41 005 211 aktier, motsvarande cirka 54,6 procent av samtliga utestående aktier och röster, i Nischer från Tailors aktieägare.

¹ Baserat på totalt 75 155 616 utestående aktier i Nischer.

DEFINITIONSLISTA

Eminova eller Emissionsinstitutet	avser Eminova Fondkommission AB, org.nr 556889-7887, ett eller flera dotterföretag till Eminova Fondkommission AB eller den koncern i vilken Eminova Fondkommission AB är moderbolag.
Erbjudandehandlingen	avser denna erbjudandehandling upprättad i enlighet med Takeover-reglerna.
Erbjudandet	avser Tailor BidCo AB:s kontanta budpliktserbjudande avseende samtliga aktier i Nischer.
Euroclear	avser Euroclear Sweden AB, org.nr 556112-8074.
NGM Nordic SME	avser handelsplattformen Nordic SME där Nischers aktier är upptagna till handel som drivs av Nordic Growth Market NGM Aktiebolag, org.nr 556556-2138.
kronor, Tkr, Mkr	avser svenska kronor, tusen svenska kronor respektive miljoner svenska kronor.
Nischer	avser, beroende på sammanhang, Nischer Properties AB, org.nr 556513-5869, ett eller flera dotterföretag till Nischer eller den koncern i vilken Nischer är moderbolag.
Tailor	avser Goldcup 35845 AB u.n.ä.t. Tailor BidCo AB, org.nr 559494-6310.
Takeover-reglerna	avser Takeover-reglerna för vissa handelsplattformar (1 januari 2024) (" Takeover-reglerna ") och Aktiemarknadsnämndens besked om tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna samt, i förekommande fall, Aktiemarknadsnämndens tidigare uttalanden om tolkning och tillämpning av Näringslivets Börskommittés regler om offentliga uppköpserbjudanden.

ERBJUDANDET TILL AKTIEÄGARNA I NISCHER

Om Erbjudandet och Tailor

Tailor, med organisationsnummer 559494-6310, är ett nybildat svenskt privat aktiebolag med säte i Stockholm och adress på c/o Sterner Stenhus Holding AB, Box 44102, 100 73 Stockholm. Per dagen för detta pressmeddelande är Tailor ägt direkt av Sterner Stenhus Holding AB ("**Sterner Stenhus**"), ägandes aktier motsvarande cirka 51,7 procent av rösterna, JSR Invest AB ("**JSR Invest**"), ägandes aktier motsvarande cirka 35,7 procent av rösterna, och Senic Invest AB ("**Senic Invest**"), ägandes aktier motsvarande cirka 12,6 procent av rösterna. Tailor bildades den 18 juli 2024 och registrerades hos Bolagsverket den 28 augusti 2024. Tailor har aldrig bedrivit och bedriver för närvarande ingen verksamhet och dess enda affärsmässiga syfte är att lämna Erbjudandet.

Tailor förvärvade sitt innehav av aktier i Nischer den 20 september 2024 från Sterner Stenhus, JSR Invest och Senic Invest mot betalning i form av nyemitterade aktier i Tailor till en värdering om 0,22 kronor per aktie i Nischer.

Sterner Stenhus är ett investmentbolag som ägs av Elias Georgiadis och Tomas Georgiadis. Sterner Stenhus största investering är i det noterade bolaget Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ). Sterner Stenhus-koncernen hade 2023 en omsättning på 398 miljoner kronor och en balansomslutning om 3,84 miljarder kronor.

Sterner Stenhus har varit aktieägare i Nischer sedan 2021 och ägde cirka 28,18 procent av de utestående aktierna och rösterna i Nischer, innan transaktionen med Tailor.

JSR Invest är ett bolag som ingår i den koncern som Beckstrand Holding AB är yttersta moderbolag för ("**Beckstrand-koncernen**"). Beckstrand Holding AB är helägt av Samuel Beckstrand, som även är verkställande direktör för Nischer. Beckstrand-koncernen hade under 2023 en nettoomsättning om cirka 28,8 miljoner kronor och en balansomslutning om cirka 561,8 miljoner kronor.

JSR Invest har varit aktieägare i Nischer sedan 2022 och ägde cirka 19,49 procent av de utestående aktierna och rösterna i Nischer, innan transaktionen med Tailor.

Senic Invest är helägt av Alexander Papaconstantinou och bedriver musik- och investeringsverksamhet. Elias Georgiadis, aktieägare i Stenhus, är suppleant till enda styrelseledamoten, Alexander Papaconstantinou, i Senic Invest och omsättningen under det förlängda räkenskapsåret 2022/23 (2022-11-30 – 2023-12-31) uppgick till cirka 29 miljoner kronor.

Senic Invest har varit aktieägare i Nischer sedan 2023 och ägde cirka 6,89 procent av de utestående aktierna och rösterna i Nischer, innan transaktionen med Tailor.

Vederlaget

Tailor erbjuder aktieägarna i Nischer 0,22 kronor kontant för varje aktie. Det totala värdet för samtliga aktier i Nischer uppgår således till cirka 16,5 miljoner kronor. Det totala värdet av Erbjudandet, baserat på 34 150 405 utestående aktier i Nischer som inte ägs av Tailor, uppgår till cirka 7,5 miljoner kronor.²

Courtage kommer ej utgå i samband med Erbjudandet.

² Baserat på totalt 75 155 616 utestående aktier i Nischer.

Premie

Det erbjudna vederlaget motsvarar en premie om:

- cirka 79 procent jämfört med stängningskursen om 0,123 kronor för Nischers aktie på NGM Nordic SME den 20 september 2024, vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet;
- cirka 50 procent jämfört med den volymviktade genomsnittskursen om 0,147 kronor för Nischers aktie på NGM Nordic SME under de senaste 30 handelsdagarna före offentliggörandet av Erbjudandet; och
- cirka 65 procent jämfört med den volymviktade genomsnittskursen om 0,133 kronor för Nischers aktie på NGM Nordic SME under de senaste 90 handelsdagarna före offentliggörandet av Erbjudandet.

Villkor för Erbjudandet

Erbjudandet är inte förenat med något fullföljandevillkor.

Eventuell justering av det erbjudna vederlaget

Om Nischer betalar utdelning eller genomför någon annan värdeöverföring innan Tailor påbörjar utbetalning av vederlaget i Erbjudandet kommer Tailor att reducera det erbjudna vederlaget i motsvarande mån.

Uttalande från styrelsen i Nischer med anledning av Erbjudandet

Nischers oberoende styrelseledamot Erik Borgblad har uppdragit åt Redeye AB att lämna ett värderingsutlåtande avseende Erbjudandet som kommer att offentliggöras senast två veckor före acceptfristens utgång.

Finansiering av Erbjudandet

Vederlaget som betalas i samband med Erbjudandet är i sin helhet säkerställt genom medel som är tillgängliga för Tailor i enlighet med ett så kallat *equity commitment letter* utgivet av dess ägare.

Den ovannämnda finansieringen ger Tailor tillräckliga likvida medel för att fullt ut täcka vederlaget som ska betalas för Erbjudandet och följaktligen är fullföljandet av Erbjudandet inte villkorat av att finansiering erhålls.

Due diligence

Tailor har inte genomfört någon due diligence (granskning) av Nischer i samband med Erbjudandet.

Rättigheter enligt incitamentsprogram

Det finns i dagsläget inga pågående eller beslutade incitamentsprogram i Nischer.

Tailors aktieäggande i Nischer

Per dagen för detta pressmeddelande innehar Tailor totalt 41 005 211 aktier och röster i Nischer, motsvarande cirka 54,6 procent av samtliga utestående aktier och röster i Nischer.

Utöver vad som anges ovan innehar eller kontrollerar varken Tailor eller någon av dess närstående bolag eller närstående parter vid tidpunkten för offentliggörande av denna Erbjudandehandling några aktier i Nischer eller finansiella instrument som ger en finansiell exponering jämförbar med innehav av aktier i Nischer. Varken Tailor eller något av dess närstående bolag eller närstående parter har förvärvat eller åtagit sig att förvärva aktier eller några andra finansiella instrument i Nischer som ger en finansiell exponering jämförbar med innehav av aktier i Nischer till ett pris som

överstiger priset per aktie i Erbjudandet under de senaste sex månaderna före offentliggörandet av Erbjudandet.

Taylor och dess närstående kan komma att, i den utsträckning det är tillåtet enligt tillämpliga lagar och regler, förvärva eller träffa överenskommelser om att förvärva aktier i Nischer på annat sätt än genom Erbjudandet (före eller under acceptfristen), däribland genom förvärv på marknaden till rådande priser eller förvärv genom privata transaktioner till förhandlade priser. I förekommande fall kommer varje sådant förvärv att genomföras och offentliggöras i enlighet med tillämpliga lagar och regler.

Närståendefrågor och intressekonflikter med mera

Samuel Beckstrand, VD och styrelseledamot i Nischer, och Tomas Georgiadis, styrelseledamot i Nischer, har inte deltagit i, och kommer inte att delta i, Nischers behandling av Erbjudandet eftersom de är närstående till Taylor och därmed har intressekonflikter i enlighet med punkt II.18 i Takeover-reglerna. Vidare är Taylor efter förvärvet av aktier i Nischer moderbolag till Nischer. Erbjudandet omfattas därmed av avsnitt IV i Takeover-reglerna, vilket innebär att acceptperioden måste vara minst fyra veckor och att Nischer har en skyldighet att inhämta och senast två veckor före acceptfristens utgång offentliggöra ett värderingsutlåtande (fairness opinion) avseende Erbjudandet från oberoende expertis.

Nischers oberoende styrelseledamot Erik Borgblad har uppdragit åt Redeye AB att lämna ett värderingsutlåtande avseende Erbjudandet som kommer att offentliggöras senast två veckor före acceptfristens utgång.

Tillämplig lag och tvister

Erbjudandet ska regleras av och tolkas i enlighet med svensk materiell rätt. För Erbjudandet gäller Aktiemarknadens självregleringskommittés Takeover-regler och Aktiemarknadsnämndens besked om tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna samt, i förekommande fall, Aktiemarknadsnämndens tidigare uttalanden om tolkning och tillämpning av Näringslivets Börskommittés regler om offentliga uppköpserbjudanden. Tvist rörande, eller som uppkommer i anslutning till, Erbjudandet ska avgöras av svensk domstol exklusivt, med Stockholms tingsrätt som första instans.

BAKGRUND OCH MOTIV

Såsom kommunicerats av Nischer den 27 maj 2024 innebär rådande marknadsförutsättningar vad gäller framför allt ränteläget och byggkostnader att det inte är möjligt för Nischer att genomföra byggprojekt utifrån hållbara ekonomiska kalkyler. Nischer har därför inlett en process syftandes till den kontrollerade avvecklingen av Nischers verksamhet i sin nuvarande form, genom avyttring av fastigheter och byggrätter på ett sätt som ger bästa möjliga förutsättningar för den fortsatta avvecklingen.

Mot bakgrund av karaktären av Nischers tillgångar och förpliktelser, däribland ett bestritt krav om 33,8 miljoner kronor på Nischer, som sedan den 3 juni 2024 handläggs i ett mål vid Stockholms tingsrätt, förväntas en ordnad avveckling av Nischers verksamhet i sin nuvarande form pågå under en icke oväsentlig tidsperiod.

För att en ordnad avveckling av Nischers verksamhet framgångsrikt ska kunna genomföras, är det därför av avgörande betydelse att Nischers löpande kostnader kan minimeras. I syfte att åstadkomma detta har Nischer övergått till att endast offentliggöra finansiell information halvårsvis och Nischers verkställande direktör och styrelse har avstått från ersättningar, vilket de accepterat att fortsätta med så länge det är nödvändigt utifrån Nischers likviditetssituation.

Utöver detta bedömer Tailors aktieägare, Sterner Stenhus, JSR Invest och Senic Invest att det vore väsentligt fördelaktigt för Nischer att avnotera sina aktier från NGM Nordic SME och därigenom spara de kostnader som följer av en marknadsnotering. Sterner Stenhus, JSR Invest och Senic Invest har därför slagit ihop sina aktieinnehav i Nischer i det gemensamt ägda bolaget Tailor, sammanlagt representerandes cirka 54,6 procent av kapitalet och rösterna i Nischer, i syfte att genomföra Erbjudandet.

Tailor planerar inga förändringar avseende Nischers verksamhet eller dess ledning och anställda med anledning av Erbjudandet, inklusive deras anställningsvillkor, eller för sysselsättningen på de platser där Nischer bedriver sin verksamhet. Tailor har för närvarande inte heller några strategiska planer för Nischer som kan få effekter på sysselsättningen eller de platser där Nischer bedriver sin verksamhet.

Styrelsen för Tailor försäkrar att, såvitt styrelsen känner till, uppgifterna i Erbjudandehandlingen avseende Tailor är korrekta.

Stockholm den 20 september 2024

Goldcup 35845 AB u.n.ä.t. Tailor BidCo AB

Styrelsen

VILLKOR OCH ANVISNINGAR FÖR ERBJUDANDET

Erbjudandet

Tailor erbjuder aktieägarna i Nischer 0,22 kronor kontant för varje aktie. Det totala värdet för samtliga aktier i Nischer uppgår således till cirka 16,5 miljoner kronor. Det totala värdet av Erbjudandet, baserat på 34 150 405 utestående aktier i Nischer som inte ägs av Tailor, uppgår till cirka 7,5 miljoner kronor.³

Villkor för Erbjudandet

Erbjudandet är inte förenat med något fullföljandevillkor.

Accept

Aktieägare vars aktier är direktregistrerade hos Euroclear

Aktieägare i Nischer vars aktier är direktregistrerade hos Euroclear, det vill säga förvaras på VP-konto, och som önskar acceptera Erbjudandet ska under perioden från och med den 23 september 2024 till och med klockan 15:00 CEST den 21 oktober 2024, ska underteckna och lämna in korrekt ifyllt anmälningssedel till Eminova till den på anmälningssedeln angivna adressen.

Anmälningssedeln skickas med post till Eminova, i god tid före sista dagen av acceptfristen för att kunna vara Eminova tillhanda i original senast klockan 15:00 CEST den 21 oktober 2024. Anmälningssedel kan även lämnas till bankkontor eller andra värdepappersinstitut i Sverige för vidarebefordran till Eminova, under förutsättning att anmälningssedeln är inlämnad i god tid före sista dagen i acceptfristen så att anmälningssedeln i original är Eminova tillhanda senast klockan 15:00 CEST den 21 oktober 2024. Eminova accepterar även att anmälningssedeln insändes inskannad per e-post till info@eminova.se. Sådan försändelse måste vara Eminova tillhanda senast klockan 15:00 CEST den 21 oktober 2024.

Anmälningssedel och ett föradresserat svarskuvert kommer att distribueras till aktieägare vars innehav i Nischer är direktregistrerat hos Euroclear den 23 september 2024. VP-konto och aktuellt innehav av aktier i Nischer framgår av den förtryckta anmälningssedeln. Aktieägare bör själva kontrollera att de förtryckta uppgifterna på anmälningssedeln är korrekta.

Vänligen notera att ofullständiga eller felaktigt ifyllda anmälningssedlar kan komma att lämnas utan avseende.

Inga ändringar får göras i texten på den förtryckta anmälningssedeln.

Aktieägare i Nischer som accepterar Erbjudandet bemyndigar och instruerar Eminova att leverera aktier i Nischer till Tailor i utbyte mot kontant vederlag i enlighet med villkoren för Erbjudandet.

Tailor förbehåller sig rätten att förlänga acceptfristen för Erbjudandet och att senarelägga tidpunkten för utbetalning av vederlag.

Förvaltarregistrerade innehav

Aktieägare i Nischer vars aktieinnehav är förvaltarregistrerat, det vill säga hos en bank eller annan förvaltare, kommer inte att erhålla den förtryckta anmälningssedeln. Accept från sådana aktieägare av Erbjudandet ska i stället ske i enlighet med instruktioner från respektive förvaltare.

Pantsatta innehav

Om aktier som avses lämnas in i Erbjudandet är registrerade som pantsatta i Euroclear-systemet måste såväl aktieägaren som panthavaren underteckna anmälningssedeln och därmed bekräfta att panträtten upphör om Erbjudandet fullföljs. De som är upptagna i förteckningen över panthavare och förmyndare kommer inte att erhålla någon anmälningssedel, utan kommer i stället att meddelas separat.

³ Baserat på totalt 75 155 616 utestående aktier i Nischer.

Erbjudandehandling och anmälningssedel

En förtryckt anmälningssedel och ett föradresserat svarskuvert kommer att distribueras till aktieägare vars innehav i Nischer är direktregistrerat hos Euroclear den 23 september 2024. Erbjudandehandlingen och anmälningssedel kommer finnas tillgängliga på:

- Tailors webbplats (tailorbidco.se)
- Eminovas webbplats för inloggade kunder (www.eminova.se)

Bekräftelse av accept

Efter det att korrekt ifyllt och undertecknad anmälningssedel har mottagits och registrerats av Eminova kommer de aktier i Nischer som anmäls för överlåtelse i Erbjudandet att överföras till ett för varje aktieägare nyöppnat, spärrat VP-konto, ett så kallat apportkonto, i aktieägarens namn. I samband därmed skickar Euroclear en VP-avi som visar antalet aktier i Nischer som bokats ut från det ursprungliga VP-kontot samt en VP-avi som visar det antal aktier i Nischer som bokats in på det nyöppnade spärrade apportkontot.

Utbetalning av vederlag

Utbetalning av vederlag kommer ske så snart Tailor offentliggjort utfallet av Erbjudandet. Förutsatt att ett sådant offentliggörande sker omkring den 22 oktober 2024 beräknas utbetalning av vederlag kunna påbörjas omkring den 23 oktober 2024.

Redovisning av vederlag sker genom att de som accepterat Erbjudandet tillsänds en avräkningsnota. Utbetalning av kontant vederlag för de som har accepterat Erbjudandet sker till det avkastningskonto som är anslutet till aktieägarens VP-konto. Om avkastningskontot är felaktigt, om aktieägaren saknar avkastningskonto eller om avkastningskontot är ett PlusGirokonto kan redovisningen av likviden bli fördröjd. I samband med utbetalning av vederlag bokas aktierna i Nischer ut från det spärrade VP-kontot som därmed avslutas. Någon avi som visar utbokningen av Nischer-aktier från det spärrade VP-kontot kommer inte att skickas ut. Vänligen observera att även om aktierna i Nischer är pantsatta sker utbetalning av vederlag i enlighet med vad som anges ovan.

Om innehavet är förvaltarregistrerat sker redovisning och utbetalning via respektive förvaltare och enligt förvaltarens rutiner.

Acceptfrist och rätt till förlängning av Erbjudandet

Acceptfristen löper från och med den 23 september 2024 till och med klockan 15:00 CEST den 21 oktober 2024. Tailor förbehåller sig rätten att förlänga acceptfristen för Erbjudandet liksom att senarelägga tidpunkten för redovisning av vederlag. Meddelande om sådan förlängning eller senareläggning kommer att offentliggöras av Tailor genom pressmeddelande i enlighet med gällande lagar och regler.

Rätt till återkallelse av accept

Aktieägare i Nischer har rätt att återkalla given accept av Erbjudandet. För att återkallelse ska kunna göras ska en skriftlig återkallelse ha kommit Eminova tillhanda senast kl. 15:00 sista dagen av den ordinarie acceptfristen. Aktieägare i Nischer vars aktier är förvaltarregistrerade och som önskar återkalla avgiven accept av Erbjudandet ska göra det i enlighet med instruktioner från förvaltaren.

Tvångsinlösen och avnotering

Om Tailor, i samband med Erbjudandet eller på annat sätt, blir ägare till mer än 90 procent av aktierna i Nischer avser Tailor att påkalla ett tvångsinlösenförfarande beträffande återstående aktier i Nischer i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551). I samband med ett sådant tvångsinlösenförfarande avser Tailor att verka för att aktierna i Nischer avnoteras från NGM Nordic SME.

Övrigt

Eminova agerar som emissionsinstitut i samband med Erbjudandet, vilket innebär att Eminova hanterar vissa delar av de administrativa tjänsterna i samband med Erbjudandet. Detta innebär inte att det automatiskt uppstår ett kundförhållande mellan Eminova och aktieägare som accepterar Erbjudandet ("**Deltagare**"). En Deltagare kommer att betraktas som kund endast om Eminova har haft en rådgivande funktion till Deltagaren eller på annat sätt kontaktat Deltagaren personligen gällande Erbjudandet. Om en Deltagare inte är att betrakta som kund, är inte reglerna om skydd för investerare i lag (2007:528) om värdepappersmarknaden applicerbara på denna accept. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller passandebedömning kommer att ske beträffande Erbjudandet. Varje Deltagare ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med Erbjudandet.

Viktig information angående NID och LEI

Krav på NID-nummer för fysiska personer

Enligt regelverkskrav, direktiv 2011/61/EU ("**MiFID II**"), behöver alla investerare från och med den 3 januari 2018 ha en global identifieringskod för att kunna genomföra en värdepapperstransaktion. Nationellt ID eller National Client Identifier ("**NID-nummer**") är en global identifieringskod för privatpersoner (fysiska personer). Har du enbart svenskt medborgarskap består ditt NID-nummer av beteckningen "SE" följt av ditt personnummer och du behöver då inte ange det på din anmälningssedel. Har du något annat än svenskt medborgarskap eller dubbelt medborgarskap måste du ange ditt NID-nummer på anmälningssedeln. Tänk på att ta reda på ditt NID-nummer i god tid om numret behöver anges på anmälningssedeln. Anges inte NID-nummer kan Eminova vara förhindrad att utföra transaktionen. För mer information om hur NID-nummer erhålls vänligen kontakta ditt bankkontor.

Krav på LEI-kod för juridiska personer

Legal Entity Identifier ("**LEI**") är en global identifieringskod för juridiska personer. Enligt MiFID II behöver juridiska personer från och med den 3 januari 2018 ha en LEI-kod för att kunna göra en värdepapperstransaktion. Registrering av LEI-kod kan tillhandahållas av någon av de leverantörer som finns på marknaden. Tänk på att registrera LEI-kod i god tid då den behöver anges på anmälningssedeln. Om LEI-kod saknas kan Eminova vara förhindrad att genomföra transaktionen åt den juridiska personen i fråga. För mer information om LEI se Finansinspektionens hemsida www.fi.se.

Frågor gällande Erbjudandet

För mer information om Erbjudandet, se Tailors webbplats (tailorbidco.se). För administrativa frågor om Erbjudandet, vänligen kontakta i första hand din bank om du har dina aktier förvarade i depå (förvaltarregistrerat innehav), i övriga fall är du välkommen att kontakta Eminova på följande telefonnummer 08-684 211 00 eller via e-post på info@eminova.se.

INFORMATION OM NISCHER

Informationen avseende Nischer på sidorna 13-45 i denna Erbjudandehandling är hämtad från Nischers årsredovisningar för 2021, 2022 och 2023, Nischers kvartalsrapport för andra kvartalet 2024, Nischers webbplats, www.nischer.se, och Nischers offentliggjorda pressmeddelanden, om inte annat anges.

Beskrivning av Nischer

Nischer är ett nationellt fastighetsutvecklingsbolag som fokuserar på utveckling av nischade konceptboenden i tillväxtregioner. Väl genomtänkta lösningar som enkelt kan anpassas för var projekts unika förutsättningar banar väg för en smidig process, ett stabilt resultat och bostäder där människor trivs, umgås och utvecklas. Nischers aktie är noterad för handel på NGM Nordic SME.

Huvudverksamheter

Nischer är moderbolag i en koncern som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter med huvudsakligt fokus på bostäder. Verksamheten är uppdelad på förvaltning av befintliga hyresfastigheter samt utveckling av nya bostadsfastigheter.

Verksamhetens utveckling, avvecklingsbeslutet den 27 maj 2024

Nischers fastighetsbestånd, inbegripet färdigställda fastigheter och byggrätter, omfattade per den 31 december 2022 cirka 88 185 kvadratmeter boarea fördelat över 1 331 bostäder. Per den 31 december 2023 hade beståndet minskat med 59 procent till cirka 36 278 kvadratmeter fördelat över 606 bostäder. Reduktionen av Nischers verksamhet har skett genom avyttringar av färdiga fastigheter, markanvisningar och utvecklingsprojekt samt ett kommunalt återtagande av Nischers största fastighet under utveckling. Reduktionen av Nischers verksamhet har fortsatt under 2024 som en del av Nischers övergripande beslut den 27 maj 2024 att avveckla Nischers verksamhet i sin nuvarande form. Bakgrunden till detta beslut är att rådande marknadsförutsättningarna under perioden, vad gäller framför allt ränteläget och byggkostnader, inneburit att det inte varit möjligt för Nischer att genomföra byggprojekt utifrån hållbara ekonomiska kalkyler. Nischers avsikt är att fortsätta processen att under kontrollerade former avveckla Nischers verksamhet i sin nuvarande form, genom avyttring av fastigheter och byggrätter.

För att en ordnad avveckling av Nischers verksamhet i sin nuvarande form framgångsrikt ska kunna genomföras, anses det vara av avgörande betydelse att Nischers löpande kostnader kan minimeras. I syfte att åstadkomma detta har Nischer övergått till att endast offentliggöra finansiell information halvårsvis samt Nischers VD och styrelse avstått från ersättningar, vilket de accepterat att fortsätta med så länge det är nödvändigt utifrån Nischers likviditetssituation.

Under juni 2024 delgavs Nischers stämning avseende påstådda fel och brister i en entreprenad som utförts av dotterbolaget. Kärandens krav uppgår till 33 750 000 kronor och bestrids av Nischer.

Marknad och kunder

Nischers förvaltningsverksamhet består huvudsakligen av uthyrning av bostadslägenheter. Även viss uthyrning av affärslokaler förekommer. All verksamhet bedrivs i Sverige.

Vad avser Nischers investeringsverksamhet genomförs fastighetsförsäljningar huvudsakligen till andra svenska och nordiska fastighetsbolag. En stor del av de utvecklade fastigheterna kvarstannar i Nischers verksamhet och utgör förvaltningsfastigheter efter färdigställandet.

Nischers organisationsstruktur

Nischer är moderbolag i en koncern som per den 31 december 2023 omfattade 14 dotterbolag, varav merparten utgjordes av holdingbolag som ägde Nischer-koncernens fastigheter och projekt.

Sex av Nischers dotterbolag befinner sig, per dagen för offentliggörandet av denna Erbjudandehandling, i likvidation. Avtal har vidare, i enlighet med vad som kommunicerades av

Nischer i pressmeddelande den 1 juli 2024, ingåtts om avyttring av ett dotterbolag, Nischer Härnösand 1 AB, med förväntat avträde i november 2024.

Utdelningspolicy

Nischer har inte antagit någon utdelningspolicy. Ingen utdelning har lämnats de tre senaste åren.

Finansiell information i sammandrag

Nedanstående information avseende Nischer har hämtats från de reviderade årsredovisningarna för 2023, 2022 och 2021, och från den oreviderade delårsrapporten för perioden januari – juni 2024, med jämförande siffror från motsvarande period 2023. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och International Financial Reporting Standards (IFRS). Reviderade årsredovisningar för Nischer finns att tillgå på Nischers webbplats www.nischer.se. För fullständiga uppgifter om Nischers finansiella utveckling och finansiella ställning hänvisas till årsredovisningarna för 2023, 2022 och 2021 samt delårsrapporten för perioden januari – juni 2024. Delårsrapporten inkluderas i sin helhet i denna Erbjudandehandling.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Tkr	Helår		
	2023	2022	2021
Nettoomsättning	12 004	7 476	8 430
Varav förvaltningsfastigheter	12 004	2 664	325
Varav entreprenadverksamhet	-	-	-
Varav övriga rörelsesegment	-	-4 107	8 105
Övriga rörelseintäkter	120	59	3
Produktions- och driftkostnader	-4 107	-543	-
Bruttoresultat	8 017	6 992	8 433
Övriga rörelsekostnader	-122	-7 632	-341
Central administration	-19 601	-18 613	-17 594
Andel i intresseföretagets resultat	0	67	797
Rörelseresultat före värdeförändring	-11 706	-19 186	-8 705
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserat	-124 234	-91 513	124 133
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	131		
Rörelseresultat	-135 809	-110 699	115 428
Finansiella intäkter	-	-	53
Finansiella kostnader	-7 782	-1 334	-5 527
Resultat före skatt	-143 591	-112 043	109 954
Skatt	23 388	18 477	-25 386
Årets resultat	-120 203	-93 566	84 568
Årets övriga totalresultat	-120 203	-93 566	84 568
Årets totalresultat	-120 203	-93 566	84 568
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	-114 740	-93 346	74 554
Innehav utan bestämmande inflytande	-5 464	-220	10 014
Resultat per aktie före och efter utspädning	-2,01	-2,90	3,72
			20 036
Vägt antal aktier för rapportperioden	57 036 075	32 184 954	602
Antalet utestående aktier vid rapportperiodens utgång	74 557 265	33 436 602	i.u.

Tkr	Q2 2024	Q2 2023
Nettoomsättning	3 997	2 995
Övriga rörelseintäkter	-72	-100
Produktions- och driftkostnader	-2 050	-1 604
Bruttoresultat	1 875	1 251
Central administration	-1 616	-4 836
Övriga rörelsekostnader	-	-16
Rörelseresultat före värdeförändring	259	-3 602
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserat	-9 842	-40 792
Realiserat resultat vid avyttring av fastigheter	-	133
Rörelseresultat	-9 583	-44 261
Finansnetto	-2 492	-708
Resultat före skatt	-12 075	-44 969
Skatt	55	10 022
Periodens resultat	-12 020	-34 947
Periodens övrigt totalresultat	-12 020	-34 947
Periodens totalresultat	-12 020	-34 947
Hänförligt till:		
Moderföretagets aktieägare	-12 020	-34 947
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-

Koncernens balansräkning i sammandrag

Tkr	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	-	-	-
Förvaltningsfastigheter	273 697	327 304	314 922
Nyttjanderättstillgångar	2 039	2 956	2 554
Finansiella anläggningstillgångar	-	2 480	2 393
Uppskjuten skattefordran	-	-	185
Summa anläggningstillgångar	275 736	332 740	320 054
Kundfordringar	5 009	4 516	1 448
Övriga fordringar	14 239	534	1 492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 118	1 342	1 736
Kassa och bank / Likvida medel	4 967	47 535	8 349
Summa omsättningstillgångar	25 334	53 928	13 025
Summa tillgångar	301 070	386 668	333 079
Eget kapital			
Aktiekapital	2 047	918	550
Övrigt tillskjutet kapital	179 661	136 741	29 909
Balanserat resultat inkl. årets resultat	-68 689	46 051	156 144
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	113 019	183 710	186 603
	-309	5 171	1 280

Innehav utan bestämmande inflytande			
Summa eget kapital	112 710	188 881	187 883
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	157 710	115 000	76 197
Leasingskuld	1 310	2 072	663
Övriga långfristiga skulder	-	18	-
Uppskjuten skatteskuld	47	24 024	42 840
Summa långfristiga skulder	159 067	141 113	119 700
Kortfristiga räntebärande skulder	3 395	25 411	-
Leasingskuld	901	945	2 212
Leverantörsskulder	4 797	7 613	15 841
Övriga skulder	16 000	18 837	6 444
Skatteskulder	533	416	174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 667	3 452	825
Summa kortfristiga skulder	29 293	56 674	25 496
Summa skulder	188 360	197 787	145 196
Summa eget kapital och skulder	301 070	386 668	333 079

Tkr	Q2 2024	Q2 2023
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	262 994	347 266
Nyttjanderättstillgångar	-	2 925
Finansiella anläggningstillgångar	-	2 480
Summa anläggningstillgångar	262 994	352 671
Kundfordringar	5 199	4 695
Övriga fordringar	3 942	5 290
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	535	966
Kassa och bank/Likvida medel	1 679	52 286
Summa omsättningstillgångar	11 355	63 237
Summa tillgångar	274 349	415 908
Eget kapital		
Aktiekapital	2 063	2 047
Övrigt tillskjutet kapital	179 661	179 661
Balanserat resultat inkl årets resultat	-86 519	-21 748
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	95 205	159 961
Innehav utan bestämmande inflytande	-	54
Summa eget kapital	95 205	160 015

Skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	156 338	165 127
Leasingskuld	-	2 089
Uppskjuten skatteskuld	-	2 892
Summa långfristiga skulder	156 338	170 108
Kortfristiga räntebärande skulder	3 395	25 411
Leasingskuld	-	832
Leverantörsskulder	5 161	10 188
Övriga skulder	9 355	45 473
Skatteskulder	642	376
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 253	3 504
Summa kortfristiga skulder	22 806	85 785
Summa skulder	179 144	255 893
Summa eget kapital och skulder	274 349	415 908

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Tkr	Q2		Helår		
	2024	2023	2023	2022	2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 416	-8 455	-51 182	-28 188	-10 635
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-924	-10 130	-10 781	-103 896	-62 176
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-524	25 471	19 395	171 271	80 101
Periodens kassaflöde	-8 868	6 886	-42 568	39 187	7 290
Likvida medel vid periodens början	10 543	45 400	47 536	8 349	1 059
Likvida medel vid periodens slut	1 679	52 286	4 968	47 536	8 349

Styrelse, ledning och revisor

Styrelsen och styrelsens arbetsformer

Enligt Nischers bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju styrelseledamöter utan suppleanter. Nischers styrelse består för närvarande av tre styrelseledamöter. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun. Samtliga styrelseledamöter är valda för en mandatperiod som sträcker sig intill slutet av nästa årsstämma.

Nedan följer information om Nischers styrelseledamöter med uppgift om födelseår, utbildning och erfarenhet, året de valdes in i styrelsen, pågående uppdrag samt innehav av aktier och optioner i Nischer per dagen för Erbjudandehandlingen. Med innehav av aktier och optioner i Nischer innefattas eget direkt och indirekt innehav samt närståendes innehav.

Namn	Befattning	Invald	Oberoende i förhållande till Nischer och bolagsledningen	Oberoende i förhållande till Nischers större aktieägare
Erik Borgblad	Styrelseordförande	2022	Ja	Ja
Samuel Beckstrand	Styrelseledamot, VD	2022	Nej	Nej
Tomas Georgiadis	Styrelseledamot	2022	Ja	Nej

Erik Borgblad, styrelseordförande

Född 1981, invald 2022.

Erfarenhet: Erik har innehaft flera uppdrag på advokatbyråer, däribland advokat och delägare på Advokatfirman Glimstedt Stockholm AB samt advokat och delägare på Born Advokater AB.

Utbildning: Juris kandidatexamen vid Uppsala universitet.

Pågående förvaltnings- och ledningsuppdrag: *Särskild delgivningsmottagare* i Span Sweden AB. *Styrelseledamot* i Borgblad Juridik AB, DALBGROB AB, Advokat Erik Borgblad AB, Backaheden Fastighets AB, Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ), Krona Public Real Estate AB, Otingo Invest AB, Varakani Invest AB, Varakani AB och Bostadsrättsföreningen Kadetten 10. *Styrelseordförande* i Stockholm Corporate Finance AB och The Active Brands Group Scandinavia AB. *Styrelsesuppleant* i Donap Aktiebolag, Born Advokater AB, Trylon AB, SF Well Co AB, ALT 945 Invest AB, AB TASICO, Advokat Johan Stridbeck AB, ARTEME ART AB, JLEB Invest AB, SoBo Consulting AB, Varakani Sverige AB, Alt 946 Invest AB och Alt 947 Invest AB. *Likvidator* i Jacqualan Aktiebolag, Fastighets AB Fosema, LTN Sverige AB, Helt Investment AB, Nordier Property Transaction AB, Emerging Europe Land Development Investor AB (publ), Vyosse AB, Fastighets AB Pag14, Karlamin AB, Kurland 6 AB, Nolyrt AB, Oscar Properties Service AB, Klavia III AB, Ramsone Fastighets AB, Klavia Stockholm Stam AB, Klavia Stockholm Pref AB, Tribunen 1 & 2 AB, HeMaK Förvaltning AB, KatMar Förvaltning AB, Graningeutsikten AB, Fastighets AB Lövgården 1, EGUH Holding AB och Fastigheten Krukomakaren 17 Ekonomisk förening.

Avslutade förvaltnings- och ledningsuppdrag: *Styrelseordförande* i GreenVolt Nordic AB, Triad Fastigheter AB och Svenska Krämfabriken AB. *Styrelseledamot* i Borgblad Juridik AB, Bostadsrättsföreningen Ankungen, Bostadsrättsföreningen Skogslärkan, Torsplan Holding AB och Manacor Capital AB. *Styrelsesuppleant* i Extreme Art AB, Effektpoolen AB, Pigual AB, BM2 Fastighetsutveckling AB, Varakani Sverige AB, Novier AB, Hembygden Bostäder Holding AB, Varakani AB, Varakani Invest AB, SoMe SoYou Beauty AB, Bostadsrättsföreningen Kadetten 10, Wanda Holding AB, Fastighetsaktiebolaget Wanda och SF Sub Co AB.

Aktieinnehav: 5 890 000 aktier privat och via bolag.

Samuel Beckstrand, styrelseledamot och VD

Född 1983, invald 2022.

Erfarenhet: Samuel har tolv års erfarenhet av fastighetsbranschen som bland annat styrelseledamot och verkställande direktör i ett antal fastighetsbolag.

Pågående förvaltnings- och ledningsuppdrag: *Styrelse- och ledningsuppdrag* i Beckstrand Holding AB-gruppen, JSR Fastigheter AB-gruppen och Nischer Properties AB-gruppen. *Styrelseordförande* i Park Industrifastigheter 3 AB (publ), I. P. U Utveckling 4 AB, Park Industrifastigheter AB, Lastaren 7 AB, Lastaren Utveckling AB, Lastaren K1 AB, Lastaren K2 AB och JS Utveckling AB. *Styrelseledamot* i Södertälje Traktorn 5 AB, Newfoundland Holding AB, Fastighets AB Göteborg Gunnesby 2:21 och Fastighets Projekt Luleå Vindskyddet AB.

Avslutade förvaltnings- och ledningsuppdrag: *Styrelseuppdrag* i Nischer Fastigheter AB-gruppen, I. P. U Utveckling AB-gruppen och Park Industrifastigheter AB-gruppen. *Styrelseordförande och*

styrelseledamot i Nyköping Kyrkvärden 1-3 Fastighets AB. *Styrelseordförande* i Nyhem Projektutveckling AB, Regnhatten AB, Tresexfem Fastigheter AB och Swedish Pelican Upplands Väsby AB. *Styrelseordförande och VD* i Sista versen 73668 AB. *Styrelseledamot* i MS2 AB, Settler Properties AB, Sista versen 76446 AB, AB Livsstilsstudion i Nacka, F-City Fastigheter AB, Coeli Blixtlåset 1 AB, J.S. Logistikfastigheter AB, Stockholm Dikesrenen 12 Holding AB, Tyresö F.4 AB, Tyresö F.4 Holding AB, Uppsala F. 14:2 AB, Uppsala F. 14:2 Holding AB, Stenhus Traktorn 5 i Södertälje AB, Green S Norrtälje AB, Sista versen 73443 AB, Sista versen 73243 AB, Linköping Glasstaven 4 AB, Green S Blixtluset 15 AB, NP Rosersberg Business Park AB, Södertälje Traktorn 5 AB, NP Rosersberg Holding AB, Bostadsrättsföreningen Fredmannen och Vassbladet AB.

Aktieinnehav: Genom bolag äger Samuel Beckstrand 14 650 000 av 41 005 211 aktier i Tailor, som äger 41 005 211 aktier i Nischer.

Tomas Georgiadis, styrelseledamot

Född 1976, invald 2022.

Erfarenhet: Tomas är CFO för Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ).

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

Pågående förvaltnings- och ledningsuppdrag: *Styrelseuppdrag* i Stenhus Fastigheter AB-gruppen och Nischer Fastigheter AB-gruppen. *Styrelseledamot* i Alugo Aktiebolag, Hyrex AB, NR Entreprenad, Bygg & Plåt AB, Lastaren 7 AB, Tyresö F. 4 AB, Uppsala F. 14:2, Quantum Invest AB, Hyrex Holding AB, HSTR Hus av Trä AB, J.S. Logistikfastigheter AB, Hellenic NeoClassics AB, Verfast AB, JS Utveckling AB, Lastaren Utveckling AB, Lastaren K1 AB, Lastaren K2 AB, Ersmark Holding 1 AB, Quantum Holding AB, Sing Invest AB och Fastighetsbolaget Eskilstuna Snabbmat AB. *Styrelseordförande* i ISOLVE AB, Hyrex Industri AB, Backaheden Fastighets AB, Krona Public Real Estate AB, Sygma Live AB och Rotnivå AB. *Styrelseledamot och VD* i Sygma Group AB. *Styrelsesuppleant* i EG Fasad Holding AB, Fastighets AB Turdus, Ale 5 i Köping AB, FSH Köping Förvaltning AB, Botkyrka Kornet 6 och 15 AB, Via Futura AB, Via Futura Holding AB, Ssorex Invest AB, A-P Group AB, Fastighetsbolaget Sittesta AB, IADR Stockholm Bygeln 1 AB, Ersmark Industrifastigheter AB, Fastighetsbolaget Sittesta 102 AB, IADIS Västerhaninge Nödesta 13:3 AB, IADIS Förvaltning 1 AB, Ersmark Holding 2 AB, Xrosspoint Invest AB och IADIS JV Förvaltning AB.

Avslutade förvaltnings- och ledningsuppdrag: *Styrelseuppdrag* i AB Anguli Sweden AB-gruppen, Nischer Properties AB-gruppen, Nyfosa AB-gruppen och Stenhus Fastigheter AB-gruppen. *Styrelseordförande* i Alugo Aktiebolag, Hyrex AB, Hyrex Industri AB, Hyrex Holding AB, Pallas Athena Group AB. *Styrelseledamot* i Fastighetsbolaget Eskilstuna Skiftinge 1:6 AB, Fastighetsbolaget Hässleholm Kuggen 18 AB, Fastighetsbolaget Eskilstuna Västerleden AB, Fastighetsbolaget Växjö Österled 3 AB, FlexFast Föraren 4 Norrköping AB, Fasadgruppen Group AB (publ), Fastighets AB Burlöv Tågarp 16:38, Brantastigen Ludvika AB, Brantastigen Sandviken AB, Casa i Skåne Mörsaren Mellersta 15 AB, Bright Point Invest AB, Botniastugan Fastighet AB, Hörby Borrestad 1 AB, Tyresö F. 4 Holding AB, Uppsala F. 14:2 Holding AB, Stenhus Reverse Holdco AB, Stenhus Stadsviken Holding AB, Tingsvalet Kjula Blacksta 1:14 AB, Förvaltix Ormvråken 2 AB, NS Slipskivan 1 & 2 AB, Sterner Stenhus Fasad AB, Förvaltix Slagsta 1:27 AB, Förvaltix Torshälla 5:43 AB, Odensum Stenplatsen 1 AB, Stenhus Buyco 22004 AB, NGRE Helsingborg Gymnasten 1 AB, Stockholm Dikesrenen 12 Holding AB, Industrifastigheter Storstad Backa Jordbro AB, Delta Invest AB, Sygma Group AB, A-P Group AB, Industrifastigheter Storstad Cirkeln AB och Samstern Bromma Beckomberga 1:1 AB. *Styrelsesuppleant* i Nyhem Projektutveckling AB, Ersmark Industrifastigheter AB, Ersmark Holding 1 AB, Sygma Group AB, Delta Invest AB, Via Futura Helios AB, Strukturen AB, Pallas Athena Group AB, A-P Records AB, Termino C 7183 AB, OscarP K Nord AB, OscarP Köping Midgård 14 AB, OscarP Midgård AB, Industrifastigheter Storstad Diagonalen AB, Substantia Förvaltning AB, Skövde Vidar 1 AB, Stockholm Sågen 14 AB, Estea Cirkeln 2 AB, SBB Växjö Solen AB och Skövde Blocks AB.

Aktieinnehav: Genom bolag äger Tomas Georgiadis 21 178 863 av 41 005 211 aktier i Tailor, som äger 41 005 211 aktier i Nischer.

Ledande befattningshavare

Nischer har inga övriga ledande befattningshavare.

Revisor

Nischers stämموvalda revisor är Allians Revision & Redovisning AB med Ulf Strauss som huvudansvarig revisor. Revisorn innehar uppdraget intill slutet av årsstämman 2025.

Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden

Information om aktien

Aktierna i Nischer har emitterats i enlighet med svensk rätt och bestämmelserna i aktiebolagslagen (2005:551). Rättigheter som är förenade med aktier emitterade av Nischer, inklusive de rättigheter som följer av Nischers bolagsordning, kan endast justeras i enlighet med förfaranden som anges i nämnd lag. Aktierna i Nischer är denominerade i SEK och är utfärdade i ett aktieslag. Aktierna har ISIN-kod SE0000308298 och handlas på NGM Nordic SME under kortnamnet NIS. Nischer är ett publikt avstämningsbolag.

Aktiekapitalet

Nischers aktiekapital uppgår till 2 063 004,292454 kronor, fördelat på utestående 75 155 616 aktier med ett kvotvärde om cirka 0,02745 kronor per aktie. Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet uppgå till lägst 823 493 kronor och högst 3 293 972 kronor och antalet aktier ska uppgå till lägst 30 000 000 och högst 120 000 000.

Vissa rättigheter förknippade med aktierna

Samtliga till aktien knutna rättigheter tillkommer den som är registrerad i den av Euroclear förda aktieboken. Samtliga aktier är emitterade och fullt betalda. Inga begränsningar föreligger avseende överlåtbarheten av aktierna.

Rösträtt

Varje aktie berättigar till en (1) röst på Nischers bolagsstämma. Varje röstberättigad aktieägare får vid bolagsstämman rösta för det fulla antalet av denna ägda och företrädda aktier.

Företrädesrätt till nya aktier, m.m.

Aktieägare har normalt företrädesrätt till teckning av nya aktier, teckningsoptioner och konvertibla skuldebrev enligt vad som framgår av aktiebolagslagen, såvida inte bolagsstämman eller styrelsen med stöd av bolagsstämmans bemyndigande beslutar om avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Emissionsbemyndigande

Årsstämman den 27 maj 2024 beslutade att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen fram till och med nästkommande årsstämma och inom ramen för bolagsordningens gränser, fatta beslut om emission av aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler.

Rätt till utdelning och överskott i händelse av likvidation

Varje aktie ger lika rätt till andel av Nischers tillgångar och vinst. Vid en eventuell likvidation av Nischer har aktieägare rätt till andel av överskott i förhållande till det antal aktier som aktieägaren innehar.

Central värdepapperscentral

Nischers aktier är kontoförda i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Registret förs av Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm. Aktieägare i Nischer erhåller därför inga fysiska aktiebrev.

Konvertibler, teckningsoptioner och övriga aktierelaterade instrument

Det finns per Erbjudandehandlingens datum inga utestående konvertibler, teckningsoptioner eller övriga aktierelaterade instrument i Nischer.

Största aktieägarna

Tabellen avser förhållandena per den 28 juni 2024, dvs. före den tidpunkt Sterner Stenhus, JSR Invest och Senic Invest överlätit sina innehav till Tailor. Per den 28 juni 2024 hade Nischer 3 330 aktieägare.

Namn	Antal aktier/röster	Andel i procent	
	<i>Aktier</i>	<i>Kapital</i>	<i>Röster</i>
Sterner Stenhus Holding AB	21 178 863	28,18	28,18
JSR Invest AB	14 650 000	19,49	19,49
Nordnet Pensionsförsäkring AB	7 706 295	10,25	10,25
RLR Sweden AB	7 480 159	9,95	9,95
Senic Invest AB	5 176 348	6,89	6,89
Avanza Pension AB	2 622 089	3,49	3,49
Elvang, Fredrik	1 970 397	2,62	2,62
Swedbank Försäkring AB	1 520 793	2,02	2,02
Roumeliotis, Alexander	1 263 971	1,68	1,68
Georgiadis, Ilias	1 020 866	1,36	1,36

Nischers bolagsordning

Följande bolagsordning antogs på årsstämman den 24 maj 2022.

§ 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 823 493 kronor och högst 3 293 972 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 revisorssuppleant.

§ 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 revisorsarvodena.
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.



INNEHÅLL

VD HAR ORDET	4
NISCHERS FASTIGHETER	5
UTVECKLING AV RESULTAT, STÄLLNING OCH ÖVRIGA UPPLYSNINGAR UNDER PERIODEN 1 JANUARI – 30 JUNI 2024	6
FINANSIELL INFORMATION	9
NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA I SAMMANDRAG	16
AKTIEN OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN	18
STYRELSENS INTYGANDE	19
STYRELSE, REVISOR OCH LEDNING	20



Nischer Properties är ett fastighetsbolag med fokus på utveckling av bostäder samt förvärv av förvaltningsfastigheter med stabila kassaflöden. Bolaget har sitt säte i Stockholm och är noterade på Nordic Growth Market sedan 2015.

1 APRIL – 30 JUNI 2024

4,0 (3,0) MSEK

Nettoomsättning

0,3 (-3,6) MSEK

Rörelseresultat före värdeförändring (EBITDA)

-12,0 (-34,9) MSEK

Resultat efter skatt

-0,16 (-0,78) SEK

Resultat per aktie

1,27 (1,51)

Eget kapital per aktie

1 JAN – 30 JUNI 2024

8,3 (4,9) MSEK

Nettoomsättning

0,7 (1,2) MSEK

Rörelseresultat före värdeförändring (EBITDA)

-17,5 (-72,9) MSEK

Resultat efter skatt

-0,23 (-1,73) SEK

Resultat per aktie

1,27 (1,51)

Eget kapital per aktie

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN 1 APRIL - 30 JUNI 2024

- Den 23 april kommunicerade Nischer beslutet att häva det ingångna avtalet om försäljning av utvecklingsprojekt i Göteborg då köparen inte fullgjort sina förpliktelser enligt avtalet.
- Den 24 maj kommunicerades att förhandlingarna med Krona Public Real Estate avseende ett avtal där Krona skulle förvärva samtliga Bolagets förvaltningsfastigheter avbrutits och att den tilltänkta försäljningen inte kommer genomföras.
- På bolagsstämman den 27 maj 2024 beslutades att antalet styrelseledamöter ska uppgå till tre. Stämman valde ledamöterna Erik Borgblad, Tomas Georgiadis och Samuel Beckstrand med Erik Borgblad som ordförande.
- Den 27 maj 2024 meddelar Nischer att man avser ansöka om avnotering av Bolagets aktier från Nordic SME. Skälet är att Bolaget inte uppfyller Handelsplatsens så kallade spridningskrav beträffande Bolagets aktier. Därtill innebär en notering på Handelsplatsen för närvarande omotiverat höga kostnader för Bolaget. Nischer har således som avsikt att avnotera sig och kommer att hos Handelsplatsen lämna in en ansökan om avnotering.
- Den 3 juni 2024 meddelar Nischer att Nischer Properties AB mottagit en stämningensansökan med anledning av krav framställda av Fastighets AB Srenadplatsen avseende påstådda fel och brister i en entreprenad som utförts av dotterbolaget Nischer Projektledning AB. Kravet enligt stämningensansökan uppgår till 33 /50 000 kronor. Nischer delar inte Kärandens inställning och kommer bestrida kravet i domstolsprocessen.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Den 1 juli 2024 meddelar Nischer att man ingått avtal om avyttring av samtliga bostadsfastigheter i Hämösand. Köpeskillingen baseras på ett överenskommet fastighetsvärde om 31,0 mkr. Fastigheternas bokförda värde uppgår till 41,8 mkr vilket innebär en förlust om 10,8 mkr. I rapporten för andra kvartalet korrigeras det bokförda värdet till det överenskomna fastighetsvärdet.

VD HAR ORDET

Som tidigare konstaterats gör nuvarande marknadsförutsättningar vad gäller framförallt ränteläge och byggkostnader att det inte är möjligt för Nischer att genomföra byggprojekt utifrån hållbara ekonomiska kalkyler. Nischer har under kvartalet fortsatt att fokusera den kontrollerade avvecklingen av bolaget vilket efter kvartalets utgång inneburit att vi tecknat avtal om att sälja fastigheterna i Härnösand. Arbetet fortgår med att avyttra övriga fastigheter och byggrätter på ett sätt som ger bästa möjliga förutsättningar för den fortsatta avvecklingen.

Enligt vad vi tidigare offentliggjort så anser vi att kostnaderna förenade med att ha bolaget noterat är omotiverat höga. En avnotering av bolagets aktier kommer dock i nuläget inte att kunna ske eftersom NGM fortsatt anser att Bolagets aktier uppfyller NGM:s noteringskrav. Vi kommer dock fortsätta att utvärdera detta i syfte att minska bolagets kostnader och har beslutat att fortsättningsvis endast offentliggöra finansiella

information halvårsvis (innehårandes att vi fortsättningsvis inte kommer att offentliggöra någon finansiell rapport för kvartal ett respektive kvartal tre).

I övrigt fokuserar vi på att driva den begränsade verksamheten vidare med kvalitet men till minsta möjliga kostnad. Som framgår av resultaträkningen för kvartalet och perioden har besparingarna slagit igenom framförallt vad gäller central administration. Besparingarna har bland annat bestått i att VD och styrelse har avstått från ersättningar vilket de accepterat att fortsätta med så länge det är nödvändigt utifrån Nischers likviditetssituation.

SAMUEL BECKSTRAND

VD, Nischer Properties AB (publ)



NISCHERS FASTIGHETER

Nischer Properties portfölj av fastigheter och byggrätter är fördelad över hela landet med en tyngdpunkt åt de norra delarna av Sverige.

Fastighetsbeteckning	Stad	Projekttyp	Kvm	Antal bostäder
Byggrätter				
Gunnesby 2:3	Göteborg	HR	ca 15 000	ca 120
Kronan 1:12	Luleå	HR/BRF	ca 5 716	ca 95
Solen	Avesta	HR	ca 5 500	ca 102
Fjälltopparna	Kiruna	HR	ca 5 775	ca 107
Kattvikskajan	Hudiksvall	HR	ca 3 150	ca 58
Summa Byggrätter			ca 35 141	ca 482
Fastigheter under förvaltning				
Kvarteret Tanken	Östersund	HR	5 715	114
Gumsen 23/28/30	Luleå	HR/Kommersiell	2 092	14
Härnösand mtl	Härnösand	HR	4 735	61
Summa fastigheter under förvaltning			12 542	189
			47 683	671



UTVECKLING AV RESULTAT, STÄLLNING OCH ÖVRIGA UPPLYSNINGAR UNDER KVARTALET 1 APRIL – 30 JUNI 2024 OCH PERIODEN 1 JANUARI – 30 JUNI 2024

INTÅKER, KOSTNADER, RESULTAT OCH KASSAFLÖDE

Resultat- samt kassaflödesposter avser kvartalet 1 april – 30 juni 2024 och perioden 1 januari – 30 juni 2024 med jämförelsetal kvartalet 1 april – 30 juni 2023 och perioden 1 januari – 30 juni 2023 om inte annat anges. Balansposternas belopp avser ställningen vid periodens utgång.

INTÅKTER

För kvartalet uppgick nettoomsättningen till 3 997 TSEK (2 955) och för perioden till 8 322 TSEK (4 877). Ökningen beror på att fastigheterna i Östersund och Härnösand ägts under hela innevarande kvartal och period men bara del jämförelseperioderna.

KOSTNADER

Produktions- och driftkostnader uppgår under kvartalet till -2 050 TSEK (-1 604) och för perioden till -4 274 TSEK (-1 788). Central administration uppgår under kvartalet till -1 616 TSEK (-4 836) och för perioden till -3 316 TSEK (-10 922). Posten utgörs av försäkringar, PR, ekonomisk förvaltning av koncernen, revision, rådgivning och övriga generella overheadkostnader.

Övriga rörelsekostnader uppgår under kvartalet till 0 TSEK (-16) och för perioden till 0 TSEK (-114) och utgörs primärt av resultat från andelar i intresseföretag.

Finansnetto uppgår under kvartalet till -2 492 TSEK (-708) och för perioden till -6 406 TSEK (-767) och utgörs av räntekostnader hänförliga till fastighetskrediterna i Östersund, Härnösand och Luleå.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick under kvartalet till -9 842 TSEK (-40 /92) och för perioden till -11 801 TSEK (-94 630).

Värdeförändringen består i allt väsentligt av att fastigheterna i Härnösand har värderats till det överenskomna fastighetsvärdet i den försäljning som avtalades efter kvartalets utgång. Försäljningen innebär en värdeförändring om -10 800 TSEK.

RÖRELSERESULTAT

Rörelseresultatet uppgår för kvartalet till -9 583 TSEK (-44 261) och för perioden till -11 066 TSEK (-93 266).

SKATT

Redovisad skatt uppgår för kvartalet till 55 TSEK (10 022) och perioden till -49 TSEK (21 132). Både aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent.

RESULTAT EFTER SKATT

Kvartalets resultat uppgår till -12 020 TSEK (-34 947) och periodens till -17 521 TSEK (-72 901) motsvarande -0,16 SEK (-0,78) per aktie respektive -0,23 SEK (-1,73) per aktie.

KASSAFLÖDE

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under kvartalet uppgick till -/ 416 TSEK (-8 455) och för perioden till 96/ TSEK (-17 561). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -924 TSEK (-10 130) för kvartalet och -2 883 TSEK (-26 516) för perioden. Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -524 TSEK (25 471) för kvartalet vilket i sin helhet utgörs av löpande amorteringar på fastighetslån, för perioden uppgick kassaflödet från finansieringsverksamheten till -1 372 TSEK (48 828).

KONCERNENS KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG, TSEK 1 JANUARI – 30 JUNI 2024**FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, EGET KAPITAL OCH RÄNTEBÄRANDE SKULDER****FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

Värdet på Nischers fastigheter uppgick vid periodens slut till 262 994 TSEK (273 697). Fastighetsbeståndets värde har fastställts baserat på värderingar utförda av externa, auktoriserade värderare samt en bedömning från företagsledningen och styrelsen. I det fall avtal om fastighetsförsäljning ingåtts värderas fastigheten till den avtalade köpeskillingen.

Fastighetsbeståndets förändring

Ingående verkligt värde 2024-01-01	273 697
Investeringar	1 098
Förvärvade fastigheter	-
Avyttringar	-
Orealiserad värdeförändringar	-11 801
Realiserad värdeförändringar	-
Verkligt värde vid periodens slut	262 994

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick per 2024-06-30 till 95 205 TSEK (113 019) innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 0 TSEK (-309).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid periodens slut till 159 733 TSEK (161 105). De räntebärande skulderna avser upptagna slutfinansiering av fastigheterna i Luleå, Gumsen 26/28/30, beståndet i Härnösand samt Tanken 1 i Östersund. Samtliga fastighetslån är upptagna hos Swedbank.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

INVESTERINGAR

Investeringar under perioden består framförallt av mindre kostnader i det avslutade projektet i Östersund.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

HUVUDSAKLIGA RISKER RELATERADE TILL BOLAGET OCH/ELLER BRANSCHEN UTGÖRS AV:

Projektrisker

Projektutveckling av fastigheter medför ett antal risker vilka var och en kan medföra en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

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

Beroende av lagar, tillstånd och beslut

Bolagets verksamhet regleras och påverkas av ett stort antal olika lagar och regelverk såväl som olika processer och beslut relaterade till dessa regelverk, både på politisk och tjänstemannanivå.

Det finns en risk att bolaget i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett önskvärt sätt. Skulle någon av de ovan beskrivna riskerna realiseras skulle det ha en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Finansieringsrisk

Med finansiering genom externa skulder föreligger risk. Bland annat brott mot lånevillkor som kan leda till att lånet förfaller till omedelbar betalning. Det finns även en risk att Nischer Properties inte kommer att kunna erhålla nödvändig finansiering i tid på godtagbara villkor till framtida projekt. Finansieringsrisker kan påverka Nischer Properties verksamhet, resultat, finansiella ställning och framtidsutsikter negativt.

Likviditetsrisk

Det finns en risk att inte ha tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för täckande av betalningsåtagande. Nischer Properties betalningsåtaganden består idag av investeringsutgifter och ränteutgifter samt löpande utgifter.

EVENTUALFÖRPLIKTELSER

I koncernens projektutvecklingsbolag finns det ansvarsförbindelser beträffande framtida händelser till köpare av bolagets utvecklingsprojekt, vilket är normalt för branschen.

Ansaret består i att kompensation utgår för det fall att avtalat driftnetto inte kan uppnås. Det finns ansvar beträffande färdigställande av projekt som innebär att kompensation skall utgå i det fall köparen skulle lida skada med anledning av förseningar i projektet. Ansaret är begränsat i tid och under vissa sedvanliga ansvarsundantag samt varierar för vart och ett av bolagets projekt.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Bolaget har under perioden inte betalat ut någon ersättning eller på annat sätt engagerat närståendes bolag.

FRAMTIDSINRIKTAD INFORMATION

Nischer Properties har kompletterat tidigare fokus på fastighetsutveckling av bostäder till att även innefatta förvärv av förvaltningsfastigheter med stabila kassaflöden. Fokus framåt innefattar produktion av vid var tid planerade projekt i kombination med aktiv affärsgenerering av befintliga förvaltningsfastigheter. I syfte att optimera koncernens fastighets-/projektportfölj och kapitalstruktur utifrån vid var tid gällande förutsättningar kommer även försäljning av byggrätter och förvaltningsfastigheter utvärderas.

MINORITETSÄGARE I PROJEKT

Avtal om utköp av minoritetsägarna har tecknats för samtliga projekt utom Knivsta. Projektet i Knivsta är nedlagt. Minoritetens andel redovisas som andel av eget kapital under posten Innehav utan bestämmande inflytande. Köpeskillingen avseende utköpet av minoritetsägarna beräknas enligt en rörlig modell beroende på om projekten vid färdigställande kommer säljas eller behållas för egen förvaltning. En bästa bedömning av köpeskillingen avseende Östersund, Luleå och Örnsköldsvik är framtagna utifrån att projekten vid färdigställande avses innehas för förvaltning och belopp är upptaget som eventualefterpliktelse.

MODERBOLAGET

Verksamheten i moderbolaget Nischer Properties AB har koncernövergripande funktioner samt förvaltar dotterföretagen. Kvartalets nettoomsättning för moderbolaget uppgick till 425 (-232) och för perioden 1 024 TSEK (10). Resultatet före skatt uppgick till -18 314 TSEK (3 493) respektive -19 173 TSEK (109). Det negativa resultatet beror på att aktierna i dotterbolaget som äger fastigheterna i Härmösand har skrivits ned. Antalet anställda i moderbolaget uppgick vid periodens slut till 0 personer (3).

Avseende risker och osäkerhetsfaktorer samt transaktioner med närstående för moderbolaget så gäller samma som för koncernen med tillägg för transaktioner med dotterbolag.

KONCERNEN

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

TSEK	1 april – 30 juni 2024	1 april – 30 juni 2023	1 jan – 30 juni 2024	1 jan – 30 juni 2023	1 jan – 31 dec 2023
Nettoomsättning	3 997	2 955	8 322	4 877	12 004
Övriga rörelseintäkter	-72	-100	3	9 180	120
Produktions- och driftkostnader	-2 050	-1 604	-4 274	-1 788	-4 107
Bruttoresultat	1 875	1 251	4 051	12 269	8 017
Central administration	-1 616	-4 836	-3 316	-10 922	-19 601
Övriga rörelsekostnader	-	-16	-	-114	-122
Rörelseresultat före värdeförändring	259	-3 602	735	1 232	-11 707
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserat	-9 842	-40 792	-11 801	-94 630	-124 234
Realiserat resultat vid avyttring av fastigheter	-	133	-	132	131
Rörelseresultat	-9 583	-44 261	-11 066	-93 266	-135 810
Finansnetto	-2 492	-708	-6 406	-767	-7 782
Resultat före skatt	-12 075	-44 969	-17 472	-94 033	-143 592
Skatt	55	10 022	-49	21 132	23 388
Periodens resultat	-12 020	-34 947	-17 521	-72 901	-120 203
Periodens övrigt totalresultat	-12 020	-34 947	-17 521	-72 901	-120 203
Periodens totalresultat	-12 020	-34 947	-17 521	-72 901	-120 203
Hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	-12 020	-34 947	-17 521	-67 799	-114 740
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-5 102	-5 464
Resultat per aktie					
Före och efter utspädning	-0,16	-0,78	-0,23	-1,73	-2
Vägt antal aktier för rapportperioden	75 082 484	44 814 450	74 818 424	39 125 526	57 036 075
Antalet utestående aktier vid rapportperiodens utgång	75 155 616	74 557 265	75 155 616	74 557 265	74 557 265

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

TSEK	30 juni 2024	30 juni 2023	31 dec 2023
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	262 994	347 266	273 697
Nyttjanderätts tillgångar	-	2 925	2 039
Finansiella anläggningstillgångar	-	2 480	-
Summa anläggningstillgångar	262 994	352 671	275 736
Kundfordringar	5 199	4 695	5 009
Övriga fordringar	3 942	5 290	14 239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	535	966	1 118
Kassa och bank/Likvida medel	1 679	52 286	4 967
Summa omsättningstillgångar	11 355	63 237	25 334
Summa tillgångar	274 349	415 908	301 070
Eget kapital			
Aktiekapital	2 063	2 047	2 047
Övrigt tillskjutet kapital	179 661	179 661	179 661
Balanserat resultat inkl årets resultat	-86 519	-21 748	-68 689
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	95 205	159 961	113 019
Innehav utan bestämmande inflytande	-	54	-309
Summa eget kapital	95 205	160 015	112 710
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	156 338	165 127	157 710
Leasingskuld	-	2 089	1 310
Uppskjuten skatteskuld	-	2 892	47
Summa långfristiga skulder	156 338	170 108	159 067
Kortfristiga räntebärande skulder	3 395	25 411	3 395
Leasingskuld	-	832	901
Leverantörsskulder	5 161	10 188	4 797
Övriga skulder	9 355	45 473	16 000
Skatteskulder	642	376	533
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 253	3 504	3 667
Summa kortfristiga skulder	22 806	85 785	29 293
Summa skulder	179 144	255 893	188 360
Summa eget kapital och skulder	274 349	415 908	301 070

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

BELOPP I TSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinst-		Innehav utan bestämmande-inflytande	Totalt eget kapital
			medel inkl periodens resultat	Summa		
Ingående eget kapital 2023-01-01	918	136 741	46 051	183 710	5 171	188 881
Årets resultat och tillika totalresultat	-	-	-114 740	-114 740	-5 485	-120 205
Transaktioner med aktieägare						
Nyemission	1 120	42 020		44 049	-	44 049
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-15	-15
Utgående eget kapital 2023-12-31	2 047	179 661	-68 689	113 019	-309	112 710

BELOPP I TSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinst-		Innehav utan bestämmande-inflytande	Totalt eget kapital
			medel inkl periodens resultat	Summa		
Ingående eget kapital 2024-01-01	2 047	179 661	-68 689	113 019	-309	112 710
Årets resultat och tillika totalresultat	-	-	-17 521	-17 521	-	-17 521
Transaktioner med aktieägare						
Nyemission	16	-		16	-	16
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-309	-309	309	-
Utgående eget kapital 2024-06-30	2 063	179 661	-86 519	95 205	-	95 205

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

TSEK	1 april – 30 juni 2024	1 april – 30 juni 2023	1 jan – 30 juni 2024	1 jan – 30 juni 2023	1 jan – 31 dec 2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Resultat före finansiella poster	-9 583	-44 262	-11 066	-93 266	-135 809
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:					
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	9 842	40 792	11 801	94 630	124 102
Realiserad vinst fastighetsförsäljning	-	-131	-	-131	-
Minoritetsintressen	-	9 280	-	-	-
Övrigt	-	-9 180	-	-9 180	-9 180
Erhållen ränta	-	-	-	-	-
Erlagd ränta	-2 492	-4 265	-6 406	-7 522	-15 671
Betald skatt	-	-	-91	-	-443
	-2 233	-7 766	-5 762	-15 469	-37 001
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital					
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-2 987	-1 381	10 690	-2 190	-13 860
Ökning/minskning av rörelseskulder	-2 196	692	-3 961	98	-321
Summa förändring av rörelsekapital	-5 183	-689	6 729	-2 092	-14 181
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 416	-8 455	967	-17 561	-51 182
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Försäljning av exploateringsfastighet	-	5 480	-	5 480	7 910
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-924	-6 610	-2 883	-22 996	-33 625
Investeringstöd	-	-	-	-	23 934
Förvärvade förvaltningsfastigheter	-	-9 000	-	-9 000	-9 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-924	-10 130	-2 883	-26 516	-10 781
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	-	-607	-	22 750	137 750
Amorterade lån	-524	-289	-1 372	-289	-144 722
Nyemission	-	26 367	-	26 367	26 367
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-524	25 471	-1 372	48 828	19 395
Periodens kassaflöde	-8 864	6 886	-3 288	4 751	-42 568
Likvida medel vid periodens början	10 543	45 400	4 967	47 535	47 536
Likvida medel vid periodens slut	1 679	52 286	1 679	52 286	4 967

MODERBOLAGET

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

TSEK	1 april – 30 juni 2024	1 april – 30 juni 2023	1 jan – 30 juni 2024	1 jan – 30 juni 2023	1 jan – 31 dec 2023
Nettoomsättning	425	-232	1 024	10	11 024
Övriga rörelseintäkter	-	2 039	-	3 952	354
Bruttoresultat	425	1 807	1 024	3 962	11 378
Administrationskostnader	-2 611	-3 183	-3 794	-6 474	-10 040
Personalkostnader	-	-2 215	-72	-4 432	-6 667
Övriga rörelsekostnader	-5 126	-825	-5 264	-825	-1 315
Rörelseresultat	-7 312	-4 416	-8 106	-7 769	-6 644
Resultat från andelar i koncernbolag	-11 000	7 910	-11 000	7 910	-18 948
Resultat från andelar i intresseföretag	-	-	-	-	-1 603
Övriga ränteintäkter	-2	-1	-68	-32	-77
Övriga räntekostnader	-	-	1	-	316
Resultat efter finansiella poster	-18 314	3 493	-19 173	109	-26 956
Resultat före skatt	-18 314	3 493	-19 173	109	-26 956
Skatt	-	-	-	-	-
PERIODENS RESULTAT	-18 314	3 493	-19 173	109	-26 956

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

TSEK	30 juni 2024	30 juni 2023	31 dec 2023
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggning	893	893	893
Summa materiella anläggningstillgångar	893	893	893
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	62 761	44 554	56 154
Andelar i intresseföretag	-	1 603	-
Andra långfristiga fordringar	40	-	40
Summa materiella anläggningstillgångar	62 801	46 157	56 194
Summa anläggningstillgångar	63 694	47 050	57 087
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	1 404	1 421	1 600
Fordringar hos koncernföretag	12 941	109 185	48 530
Kortfristiga fordringar	964	20 659	18 005
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 164	19 614	332
Summa omsättningstillgångar	29 473	150 879	68 476
Kassa och bank	284	39 137	1 940
Summa omsättningstillgångar	29 757	190 016	70 416
SUMMA TILLGÅNGAR	93 451	237 066	127 503

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (FORTS.)

TSEK	30 juni 2024	30 juni 2023	31 dec 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	2 063	2 047	2 047
Reservfond	11 199	11 199	11 199
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	1/1 649	168 265	1/1 649
Balanserad vinst eller förlust	-77 000	-50 044	-50 044
Årets resultat	-19 173	3 494	-26 956
SUMMA EGET KAPITAL	88 738	134 961	107 895
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	2 549	2 730	2 236
Skulder till koncernföretag	-	96 570	13 222
Aktuella skatteskulder	-	-297	1 456
Övriga kortfristiga skulder	1 622	1 602	1 627
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	542	1 500	1 067
Summa kortfristiga skulder	4 713	102 105	19 608
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	93 451	237 066	127 503

NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA I SAMMANDRAG

NOT 1 ALLMÄN INFORMATION

Nischer Properties AB ("Nischer") org. nr 556513-5869, med dess dotterföretag bedriver Fastighetsutveckling för egen regi och förvaltning. Moderföretaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och har sitt säte i Stockholm. Besöksadressen till huvudkontoret är Upplandsgatan 14, 111 23 Stockholm. Samtligt belopp redovisas i tusentals kronor (TSEK) om inget annat anges. Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period föregående år om inget annat anges.

NOT 2 REDOVISNINGSPRINCIPER

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 rapporteringens 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 2023, vilken finns på bolagets hemsida.

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten.

NOT 3 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Företagsledningen har med styrelsen diskuterat utvecklingen, valet och upplysningarna avseende koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar, samt tillämpningen av dessa principer och uppskattningar. Vissa viktiga redovisningsmässiga bedömningar och uppskattningar beskrivs nedan.

VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på

värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. Not 5: Förvaltningsfastigheter innehåller närmare information om bedömningar och antaganden i övrigt.

LEASINGAVTAL

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

INTÄKTSREDOVISNING

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

NOT 4 RÖRELSESEGMENT OCH UPPDELNING AV INTÄKTER

Rörelsesegment ska identifieras utifrån den interna rapporteringen till Nischer Properties högste verkställande beslutsfattare, vilken Nischer Properties identifierat som koncernchefen (VD), samt baserat på ledningens struktur. Koncernledningens struktur och den interna rapporteringen som används av koncernchefen för att följa upp verksamheten och fatta beslut om resursfördelning ligger till grund för bolagets bedömning att hela koncernen utgör ett rörelsesegment. Således presenteras ingen separat segmentsredovisning.

NOT 5 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

TSEK	2024-06-30	2023-06-30
Ingående verkligt värde	273 697	327 304
Investeringar	1 098	67 501
Förvärvade fastigheter	-	55 000
Avyttringar	-	- 7 910
Orealiserad värdeförändringar	-11 801	-94 630
Realiserad värdeförändringar	-	-
Verkligt värde vid periodens slut	262 994	347 266

FASTSTÄLLANDE AV VERKLIGT VÄRDE

Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategori av fastigheter som värderats. Samtliga verkligt värde-värderingar för förvaltningsfastigheter har genomförts med hjälp av betydande icke observerbara data, således enligt IFRS 13 nivå 3.

Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har beräknats genom en kassaflödesbaserad värderingsmodell. Värdet har beräknats som nuvärdet av prognostiserade kassaflöden samt restvärdet under en kalkylperiod, där diskonteringen har skett med en bedömd kalkylränta. Antagandet för det framtida kassaflödet har gjorts baserat på bland annat; nuvarande utgående hyra, ortens samt närområdets framtida utveckling, fastighetens förutsättningar och position, långsiktiga drifts- och underhållskostnader samt bedömt investeringsbehov. Kalkylränta och diskonteringskrav baseras på värderarens erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter.

I värdet för fastigheterna ingår även byggrätter som värderats genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter.

Marknadsvärderingen på fastigheterna är genomförda med ett skattat osäkerhetsintervall om +/- 5 %.

NOT 6 VERKLIGT VÄRDE FÖR FINANSIELLA INSTRUMENT

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

AKTIEN OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Bolagets aktie noterades den 17 december 2015 och handlas på marknadsplatsen Nordic SME Sweden under kortnamnet NIS. Aktiekapitalet i Nischer Properties AB uppgår till 2 047 TSEK fördelat på 75 155 616 aktier per den 30 juni 2024.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Nischer Properties AB hade den 28 juni 2024 3 330 ägare med varierande innehav. De tio största ägarna innehar tillsammans cirka 85,9 % av rösterna.

Namn	Antal aktier	Innehav (%)	Röster (%)
Sternor Stenhus Holding AB	21 178 863	28,18	28,18
JSR Invest AB	14 650 000	19,49	19,49
Nordnet Pensionsförsäkring AB	7 706 295	10,25	10,25
RLR Sweden AB	7 480 159	9,95	9,95
Senic Invest AB	5 176 348	6,89	6,89
Avanza Pension AB	2 622 089	3,49	3,49
Elvang, Fredrik	1 970 397	2,62	2,62
Swedbank Försäkring AB	1 520 793	2,02	2,02
Roumeliotis, Alexander	1 263 971	1,68	1,68
Georgiadis, Ilias	1 020 866	1,36	1,36
Summa av de 10 största ägarna – röstmässigt	64 589 781	85,94	85,94
Summa övriga ägare	10 565 835	14,06	14,06
Summa 2024-06-28	75 155 616	100,00	100,00

STYRELSENS INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat. För en beskrivning över de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför, så hänvisar vi till upplysningar i Årsredovisningen 2023.

GRANSKNING

Delårsrapporten för perioden 1 januari 2024 – 30 juni 2024 har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

ERIK BORGBLAD
Styrelseordförande

TOMAS GEORGIADIS
Styrelseledamot

SAMUEL BECKSTRAND
VD & Styrelseledamot

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

Delårsrapport för
perioden 1 januari till
30 september 2024
29 november 2024

STYRELSE, REVISOR OCH LEDNING



ERIK BORGBLAD, FÖDD 1981
Styrelseordförande

Utbildning: Jur.kand., Uppsala Universitet.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:

Advokat och partner på Born Advokater. Styrelseordförande i GreenVolt Nordic AB. Styrelseledamot i Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ), Backaheden Fastighets AB (publ) och Krona Public Real Estate AB (publ).



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.



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 Stenhusgruppen. Styrelseledamot i Fasadgruppen Group AB och Stenhusgruppen.

Auktoriserad revisor:
ULF STRAUSS, ALLIANS



Kontaktuppgifter

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

SAMUEL BECKSTRAND, VD
TELEFON: +46 735 28 25 49
EMAIL: SAMUEL@NISCHER.SE

REDOGÖRELSE FRÅN NISCHERS STYRELSE

Beskrivningen av Nischer på sidorna 13-45 i denna Erbjudandehandling har granskats av Nischers oberoende styrelseledamot. Det är den oberoende styrelseledamotens uppfattning att denna kortfattade beskrivning av Nischer ger en korrekt och rättvisande, om än inte fullständig, bild av Nischer.

SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

Nedan sammanfattas vissa svenska skattefrågor som aktualiseras med anledning av Erbjudandet för aktieägare i Nischer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inte annat anges. Sammanfattningen är baserad på nu gällande lagstiftning och är avsedd endast som generell information.

Sammanfattningen behandlar inte:

- situationer där fysisk person anses obegränsat skattskyldig i Sverige på grund av att denne har väsentlig anknytning till Sverige;
- situationer då aktier innehas som lagertillgång i näringsverksamhet;
- situationer då aktier innehas av kommandit- eller handelsbolag;
- de särskilda reglerna om skattefri kapitalvinst respektive avdragsförbud för kapitalförlust som kan bli tillämpliga då aktieägares aktier i Nischer skattemässigt är att betrakta som näringsbetingade för aktieägaren;
- de särskilda regler som i vissa fall kan bli tillämpliga på aktier i bolag som är eller har varit fåmansföretag eller på aktier som förvärvats med stöd av sådana aktier;
- utländska företag som bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige;
- utländska företag som har varit svenska företag;
- situationer då aktier förvaras på investeringssparkonto eller innehas via kapitalförsäkring;
- de särskilda reglerna som kan bli tillämpliga för fysisk person som gör eller återför investeraravdrag.

Särskilda skatteregler gäller vidare för vissa särskilda företagskategorier. Den skattemässiga behandlingen av varje enskild aktieägare beror på dennes situation. Respektive aktieägare bör därför rådfråga kvalificerad skatterådgivare om de skattekonsekvenser som Erbjudandet kan medföra för denne, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal. Sammanfattningen nedan bygger på antagandet att aktierna i Nischer vid tidpunkten för avyttringen anses vara marknadsnoterade i skattehänseende.

Allmän information

Aktieägare som accepterar Erbjudandet och säljer sina aktier i Nischer blir normalt föremål för kapitalvinstbeskattning.

Kapitalvinsten eller kapitalförlusten beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet består av anskaffningsvärdet på aktierna och beräknas enligt genomsnittsmetoden. För noterade aktier, såsom aktierna i Nischer, kan anskaffningsvärdet bestämmas till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

Fysiska personer i Sverige

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas kapitalinkomster såsom räntor, utdelningar och kapitalvinster i inkomstslaget kapital. Skattesatsen i inkomstslaget kapital är 30 procent. Kapitalförlust på marknadsnoterade aktier får dras av fullt ut mot skattepliktiga kapitalvinster som uppkommer samma år dels på aktier, dels på marknadsnoterade värdepapper som beskattas som aktier (dock inte andelar i värdepappersfonder eller specialfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter, så kallade räntefonder). Av kapitalförlust som inte dragits

av genom nu nämnda kvittningsmöjlighet medges avdrag i inkomstslaget kapital med 70 procent av förlusten.

Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion av skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktionen är 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 kronor och 21 procent av det återstående underskottet. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

Svenska aktiebolag

För aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive skattepliktiga kapitalvinster och skattepliktiga utdelningar, i inkomstslaget näringsverksamhet med 20,6 procents skatt. Avdrag för avdragsgill kapitalförlust på aktier medges endast mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier. Kapitalförlust på aktier som inte har kunnat utnyttjas ett visst år, får sparas (hos det aktiebolag som haft förlusten) och dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden. Om en kapitalförlust inte kan dras av hos det företag som gjort förlusten, får den dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier hos ett annat företag i samma koncern, om det föreligger koncernbidragsrätt mellan företagen och båda företagen begär det för ett beskattningsår som har samma deklarationstidpunkt (eller som skulle ha haft det om inte något av företagets bokföringsskyldighet upphör). Särskilda skatteregler kan vara tillämpliga på vissa företagskategorier eller vissa juridiska personer, exempelvis investmentföretag och livförsäkringsföretag.

Särskilda skattefrågor för aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige

Erbjudandet innebär att aktier i Nischer avyttras och medför därför som regel inga svenska skattekonsekvenser för begränsat skattskyldig som saknar fast driftställe i Sverige. Enligt den så kallade tioårsregeln kan dock fysisk person som är begränsat skattskyldig i Sverige bli föremål för kapitalvinstbeskattning i Sverige vid avyttring av aktier i Nischer om personen vid något tillfälle under det år avyttringen sker eller under de föregående tio (10) kalenderåren har varit bosatt i Sverige eller stadigvarande vistas här. Tillämpligheten av regeln är dock i flera fall begränsad genom skatteavtal. Begränsat skattskyldig kan vidare bli föremål för beskattning i sin hemviststat.

Rådgivare

Taylor har i samband med genomförandet av Erbjudandet anlitat Advokatfirman Lindahl som legal rådgivare.

ADRESSER

Tailor BidCo AB

Org.nr 559494-6310

c/o Sterner Stenhus AB

Box 44102

100 73 Stockholm

Legal rådgivare

Advokatfirman Lindahl KB

Smålandsgatan 16

111 46 Stockholm

Nischer Properties AB

Org.nr 556513-5869

Upplandsgatan 14

111 23 Stockholm

Emissionsinstitut

Eminova Fondkommission AB

Biblioteksgatan 3, 3 tr.

111 46 Stockholm