



BOLAGSBESKRIVNING

Nischer AB (publ)

Styrelsen, som ansvarar för detta informationsmemorandum, har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna som lämnas i informationsmemorandumet är, såvitt de vet, överensstämmande med de faktiska förhållandena och att ingenting har utelämnats som med sannolikhet kan påverka bedömningen av bolaget.

Innehåll

RISKER.....	4
MARKNADS- OCH BRANSCHRELATERADE RISKER	4
BOLAGET	5
VD HAR ORDET.....	6
NISCHER BLIR FASTIGHETSBOLAG	7
BOSTADSBRIST HÄMMAR TILLVÄXT.....	8
LÅNGA KÖTIDER.....	9
BOSTÄDER PRIORITERAT FÖR FÖRETAGEN.....	9
FASTIGHETER FORTSATT POPULÄRT.....	10
BOSTÄDER DOMINERAR	11
POTENTIAL I SPECIFIKA OBJEKT.....	11
BOSTADSBRISTEN - EN MÖJLIGHET	12
VÄLKOMMEN HEM TILL NISCHER	13
AFFÄRSIDÉ	13
GEOGRAFISKT FOKUS	14
INVESTERINGSPROCESS.....	14
KONKURRENTER.....	14
PROJEKT OCH KONCEPT	15
FASTIGHETSUTVECKLING	15
FASTIGHETSFÖRVALTNING	17
FINANSIERING	18
FINANSIELL INFORMATION - HELÅR 2013 OCH 2014	20
KONCERNENS RESULTATRÄKNING	20
KONCERNENS BALANSRÄKNING	21
KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN.....	23
MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING	24
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	25
FINANSIELL INFORMATION - TREDJE KVARTALET 2015.....	27
KONCERNENS RESULTATRÄKNING	27
KONCERNENS BALANSRÄKNING	28
KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN.....	29
MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING	29
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	30
UTDELNINGSPOLICY	30
AKTIEKAPITAL	31

REDOVISNINGSPRINCIPER.....	31
ORGANISATION.....	31
ÖVRIG INFORMATION OM LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE.....	33
ERSÄTTNING TILL STYRELSEN OCH VD	33
LEGAL STRUKTUR	34
TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE	34
ÄGARSTRUKTUR.....	35
AKTIEÄGARAVTAL	35
HANDEL I AKTIER.....	36
LIKVIDITETSGARANTI	36
ANSLUTNING TILL EUROCLEAR	36
SKATTEFRÅGOR I SVERIGE.....	36
FYSISKA PERSONER	36
JURIDISKA PERSONER	37
AKTIEÄGARE SOM ÄR BEGRÄNSAT SKATTSKYLDIGA I SVERIGE	37
FINANSIELL KALENDER	39
OM NISCHER	39
BOLAGSORDNING	39
ADRESSER.....	41
BOLAGET	41
REVISOR FÖR 2015.....	41
KONTOFÖRANDE INSTITUT	41

"Bolagets aktier handlas på Nordic MTF under kortnamnet NIS. Handeln i bolagets aktier kan följas i realtid på www.nordicmtf.se. Aktieägare, övriga aktörer på aktiemarknaden och allmänheten kan kostnadsfritt prenumerera på bolagets pressmeddelanden och ekonomiska rapporter genom Nordic Growth Markets nyhetstjänst NG News, www.ngnews.se."

"Nordic MTF är Nordic Growth Markets lista för handel i icke börsnoterade aktier. En investerare bör ha i åtanke att aktier som handlas på Nordic MTF inte är börsnoterade och att bolaget därför inte omfattas av samma regelverk till skydd för aktieägare som börsnoterade bolag. På Nordic MTF gäller således inte lagen (2000:1087) om anmälningsskyldighet för vissa innehav av finansiella instrument, lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbudanden på aktiemarknaden, Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder (IFRS). Däremot gäller kollegiet för Svensk Bolagsstyrnings "Takeoverregler för vissa handelsplattformar". Enligt regler för bolag vars aktier är listade på Nordic MTF gäller dessutom att bolaget på sin hemsida ska ha en förteckning över de personer som har insynsställning i bolaget och de transaktioner som dessa utför."

"Handeln på Nordic MTF sker i Nordic Growth Markets handelssystem, Elasticia, under avdelningen Nordic MTF Stockholm, vilket innebär att samtliga Nordic Growth Markets medlemmar kan handla i aktierna. Kursinformationen distribueras i realtid till bland annat SIX, Reuters, Infront och ledande internetportaler med finansiell inriktning. Handeln kan också följas i realtid på www.nordicmtf.se"

"MTF står för Multilateral Trading Facility och är hämtat från MiFID (Markets in Financial Instruments Directive). På Nordic MTF ansvarar Nordic Growth Market, en av Sveriges två börser med tillstånd från Finansinspektionen, för övervakningen av de listade bolagen och handeln i bolagens aktier."

Risker

Investeringar i aktier är förenat med risktagande. Ett antal faktorer utanför Nischers kontroll, liksom ett antal faktorer vars effekter Nischer kan påverka genom sitt agerande, kan komma att få en negativ påverkan dess verksamhet, resultat och finansiella ställning. Nedan redogörs för ett antal riskfaktorer som bedöms kunna påverka Nischers framtidsutsikter. Den nedanstående redovisningen av riskfaktorer gör ej anspråk på fullständighet, ej heller är riskerna rangordnade efter grad av betydelse.

Utöver den information som framkommer i Bolagsbeskrivningen bör varje investerare göra sin egen bedömning av varje riskfaktor och dess betydelse för Bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Bolaget varken är eller har varit part i något rättsligt förfarande eller skiljeförfarande under de senaste 12 månaderna, som haft eller skulle kunna få betydande effekt på bolagets finansiella ställning eller lönsamhet.

Marknads- och branschrelaterade risker

Globala ekonomiska risker

Nischers arbetar med fastighetsprojekt där efterfrågan på projekten kan komma att påverkas av den allmänna globala konjunkturen. En utdragen konjunkturedgång med minskad konsumtion och minskade investeringar skulle kunna medföra en betydande minskning av efterfrågan på Bolagets projekt. Globala och regionala ekonomiska och politiska förhållanden kan därför komma att påverka Bolagets omsättning, resultat och finansiella ställning negativt.

Kursfall på aktiemarknaden

En investering i Nischer är förknippad med risk. Det finns inga garantier för att aktiekursen kommer att ha en positiv utveckling. Aktiemarknaden kan generellt gå ner av olika orsaker så som räntehöjningar, politiska utspel, valutakursförändringar och försämring i konjunkturen. Aktien i Nischer kan påverkas på samma sätt som alla andra aktier av dessa faktorer, vilka till sin natur många gånger kan vara problematiska att förutse och skydda sig mot.

Fluktuationer i aktiekursen

Aktiekursen kan komma att fluktuera kraftigt, bland annat till följd av kvartalsmässiga resultatvariationer, den allmänna konjunkturen och förändringar i kapitalmarknadens intresse för Nischer. Därutöver kan aktiemarknaden i allmänhet reagera med extrema kurs- och volymfluktuationer som inte alltid är relaterade eller proportionerliga till det operativa utfallet hos enskilda bolag.

Ränterisk

Förutom eget kapital finansieras Nischers verksamhet av upplåning från banker, kreditinstitut och annan form av upplåning. Ränterisken definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Bolagets räntekostnad. Räntekostnaderna påverkas, förutom av omfattningen av räntebärande skulder, främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av Bolagets bindningstid på räntorna. En högre räntenivå och ökade räntekostnader skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Nischers verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Bolaget

Finansieringsrisk

Koncernens verksamhet avseende utveckling och förvärv av fastigheter, finansieras till viss del genom lån från externa långivare och räntekostnader är en, för Bolaget, inte obetydlig kostnadspost. En stor del av Bolagets verksamhet utgörs av projektutveckling av fastigheter, vilka kan komma att fördröjas eller drabbas av oförutsedda eller ökade kostnader på grund av faktorer inom eller utom Bolagets kontroll. Om sådana omständigheter inträffar kan det innebära att projekten inte kan slutföras innan lånen förfaller, eller att sådana ökade kostnader inte ryms inom beviljade kreditfaciliteter. Om Nischer inte skulle kunna erhålla finansiering för förvärv eller utveckling, förlängning eller utökning av befintlig finansiering eller refinansiering av tidigare erhållen finansiering, eller bara kan erhålla sådan finansiering på oförmånliga villkor skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Kreditrisk

Nischer är beroende av tredje part för förvärv, produktion och uppförande av fastigheter. Risk föreligger därmed att motparterna inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden mot Bolaget. Nischers motparter skulle kunna hamna i ett sådant finansiellt läge att de inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden eller i övrigt avstå från att fullgöra sina förpliktelser. Kreditrisk inom finansverksamheten kan även uppstå vid placering av likviditetsöverskott samt vid erhållande av lång- och kortfristiga kreditavtal. Om motparter inte kan uppfylla sina åtaganden gentemot Nischer skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Konkurrensrisk

Då Bolaget agerar på en konkurrensutsatt marknad med många starka aktörer, finns en risk att Bolaget saknar tillräckliga resurser och kompetens för att få tillgång till attraktiva projekt med goda avkastningsmöjligheter. Otillräcklig kompetens och begränsade resurser kan påverka Bolagets kommersiella möjligheter att verka och överleva på marknaden.

Investeringsrisk

Bolaget kan vid indirekta förvärv av fastighetsprojekt ta över ett bolag innehållande förpliktelser och tillgångar, vilket kan visa sig innehålla åtaganden som kan ha negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning som varit okända vid förvärvtillfället.

Ägare med betydande inflytande

Majoriteten av rösterna i Nischer kontrolleras av DAMC AB och Investment Weps AB som kan komma att, med stöd av sina röster, utöva ett betydande inflytande över frågor som rör Bolaget. Detta kan vara till fördel för Bolaget men också till nackdel för aktieägare som har andra intressen än DAMC AB och Investment Weps AB.

VD har ordet

Nischer har under de senaste åren genomgått stora förändringar. Mellan 2010 och 2013 arbetade Bolaget med affärsutveckling och byggde upp en portfölj av bolag inom verkstad och industri. Nischer hade en god värdeutveckling och visade 2012 ett koncernmässigt resultat på 13,9 mkr respektive 8,5 mkr för 2013. I samband med en strategisk översyn 2013, genomförd av ledningen i bolaget, avyttrades samtliga innehav och sedan dess har ledningen arbetat fram nya planer för Nischer. Efter den senaste tidens goda värdeutveckling på fastighetsmarknaden och de möjligheter som finns där, har en ny verksamhetsidé vuxit fram.

Fastighetsmarknaden 2014 blev ett rekordår med 156 miljarder i transaktionsvolym med bostäder som största segment.¹ Mycket talar för att 2015 kommer att fortsätta med väldigt god utvecklingstakt och det är förståeligt. De senaste årens bostadsbrist drabbar inte bara unga som kommer ut på arbetsmarknaden, utan får också stor inverkan på internationella företags fortsatta expansion och etablering på den svenska marknaden.

Stockholms Handelskammars vd Maria Rankka pekar på att bostadsbristen börjar bli ett allvarligt hot mot tillväxten i regionen.

"Bostadsbristen i Stockholm bidrar till att göra regionen mindre attraktiv och den slår direkt mot jobb och tillväxt. Detta är alarmerande eftersom huvudstadsregionen är Sveriges tillväxtmotor och i förlängningen drabbas därmed svensk ekonomi".²

Bostadsbristen gör sig påmind med vem man än pratar med; anställda, företagsledningar, rekryterare etc. Värst är det i storstadsområdena Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala men situationen är även problematisk i andra tillväxtregioner och universitetsstäder som exempelvis Örebro, Linköping, och Umeå.

Nischer ska fokusera på utveckling och även förvaltning av bostäder för privatpersoner och företag. Vi vill bredda synen på bostäder och ligga i framkant för smarta lösningar och innovativa koncept, oavsett om det är seniorboenden, traditionella flerbostadshus eller bostäder specifikt anpassade för företag.

För långsiktig förvaltning har vi förvärvat två projekt med planerad inflytt från Q4 2017. Det ena projektet är i Bålsta och det andra i Huddinge, båda med fokus på små hyresrätter och närhet till goda kommunikationer.

Gällande egen utveckling av fastigheter har vi hittills tagit fram två koncept som vi tycker ligger väl i tiden. Det ena kallar vi Grand Living, ett kvalitetsboende för aktiva människor i den övre medelåldern. Det andra kallar vi GolfHem, där vi tillsammans med utvalda golfklubbar vill utveckla attraktiva boenden i direkt anslutning till anläggningen. Koncepten beskrivs alla närmare i detta memorandum.

Med en stark finansiell bas och ett entreprenöriellt synsätt är jag övertygad om att Nischer kommer att kunna etablera sig som en stark aktör på marknaden.

Välkommen hem till oss!

Wilhelm Burman
Vd, Nischer AB (publ)

¹ <http://dtz.se/nyhet/dtz-rekordh-g-transaktionsvolym-r-2014>

² <http://www.chamber.se/nyheter/vart-tredje-tillvaxtforetag-drabbas-av-bostadsbris-2.htm>

Nischer blir fastighetsbolag

2010

I mars 2010 startas IndustriQ som ett affärsutvecklingsbolag med fokus på verkstad och industri. I augusti genomförs bolagets första investering i SKA, ett bolag utanför Düsseldorf i Tyskland med fokus på säkerhetsprodukter till fordonsindustrin. Strax därefter, i september, genomförs IndustriQs andra förvärv, Mintec Paper i Köping som är verksam inom konvertering av papper. I mitten av oktober förvärvas PlaCell, ett legotillverkande plastformsprutningsbolag med säte i Gislaved.

2011

Under 2011 inleds en diskussion med Netrevelation, ett bolag listat på OMX First North. Netrevelation avtalar med ägarna om att förvärva samtliga aktier i IndustriQ genom apportemission, varpå efter genomförd transaktion Avalanche Capital äger 87,0 procent och Minara äger 0,9 procent av Netrevelation efter det omvända förvärvet. I samband med att transaktionen genomförs ändras bolagets firma till Nischer AB och verksamhetsinriktningen ändras till att förvärva och utveckla bolag med attraktiv värdepotential. Som ett led i transaktionen avyttras verksamheten i Netrevelation.

2012

Under året avyttras Mintec Paper. Genom försäljningen uppkommer en koncernmässig vinst och nettoskulden minskas väsentligt.

2013

I syfte att öka värdet för aktieägarna inleder Nischer en utvärdering av strategiska alternativ för verksamheten. Då Nischers aktie handlas med hög substansrabatt anser huvudägaren och styrelsen att aktiemarknadens värdering av Nischer inte återspeglar värdet i verksamheten. Som ett resultat av översynen avyttras PlaCell AB och SKA.

2014

Under 2014 har ledningen arbetat fram nya planer för Nischer. Efter den senaste tidens goda värdeutveckling och stora möjligheter på fastighetsmarknaden har en ny verksamhetsidé vuxit fram.

2015

På den extra bolagsstämman i september beslutas om att ändra verksamhetsinriktningen till att utveckla och förvalta fastigheter. På grund av den nya verksamheten krävdes en omлистning av bolagets aktie, varför bolaget ansökt om listning hos NGM Nordic MTF. Sista dagen för handel på Nasdaq First North var den 6 november.



Bostadsbrist hämmar tillväxt

Drygt hälften av landets kommuner uppgav under 2014 att de har ett rådande underskott på bostäder. Värst är det i stor- och universitetsstäderna, men marknaden i hela landet skriker efter mindre lägenheter och boende för äldre och samtidigt får företagen allt svårare att rekrytera kompetent personal från andra orter.³

I en analys av WSP Analys & Strategi som genomfördes på uppdrag av Riksbyggen och HSB Riksförbund bedömer man att det totala produktionsbortfallet i Stockholmsområdet mellan 2010 och 2030 kommer att uppgå till mellan 330 miljarder och 660 miljarder på grund av den pågående bostadsbristen. Utöver det pekar rapporten på att lönesumman under perioden minskar med 23-46 miljarder och kommunernas skatteinkomster totalt kommer att bli 8-15 miljarder lägre än om bostadssituationen var fördelaktigare.⁴

³ <http://www.svd.se/naringsliv/nyheter/3628162.svd>

⁴ <http://www.riksbyggen.se/Nyheter/Om-Riksbyggen/Upp-till-660-miljarder-kostar-Stockholms-bostadsbrist-i-minskad-tillvaxt/>

Bostadsbristen i Stockholm är inte bara ett problem för ungdomar och äldre utan bidrar också till att göra regionen mindre attraktiv, vilket in sin tur slår direkt mot jobb och tillväxt.

”Detta är alarmerande eftersom huvudstadsregionen är Sveriges tillväxtmotor och i förlängningen drabbas därmed svensk ekonomi”.

Stockholms Handelskammars vd Maria Rankka.⁵

Men det är inte bara i Stockholm som tillväxten påverkas. I Göteborg menar Handelskammaren att bostadsbyggandet måste öka med 50 % om befolkningen ska kunna växa i den takt som prognostiserats. Prognosen visar att det totalt skulle behöva byggas 5 100 bostäder per år i Stor-Göteborg fram till år 2030.⁶ Enligt företaget Boplats Göteborg finns det ungefär 30 000 personer som vill flytta till Göteborgsregionen men avstår på grund av att de inte hittar bostad⁷.

Enligt fastighetsrådgivaren Newsec beror det stora underskottet på en kombination av en reglerad hyresmarknad, långa ledtider i planprocessen samt att tidigare stimulanser för nybyggnation fasats ut.

⁸

Långa kötider

I storstadsområden som Stor-Stockholm och Stor-Göteborg står ungefär var femte person i bostadskö och i Uppsala län är det ca var fjärde invånare. I Stor-Malmö är läget mindre allvarligt då bara var tjugonde invånare står i bostadskö. Totalt står för närvarande 755 000 svenskar i kö i de fyra storstadsregionerna.

Med utgångspunkt i nuvarande boendetäthet i Sveriges fastighetsbestånd, bedömer Boverket att om bostadsbristen ska byggas bort, behövs det tillkomma ungefär 350 000 nya lägenheter. Med nuvarande byggtakt om ca 10 000 hyreslägenheter per år kommer dock bostadsbristen fortsätta att öka kraftigt, då bara inflyttningen i Stockholm ligger på ca 40 000 personer årligen.

Bostäder prioriterat för företagen

Stockholm och Sverige har den senaste tiden hamnat på topplistorna som en av de hetaste städerna för tillväxtföretag i världen.⁹ Efter Silicon Valley, Peking och New York kommer Stockholm som en av städerna som producerat flest miljardföretag. Men bostadsbristen i Stockholm bromsar tillväxten och många oroar sig nu för om begränsningarna kommer leda till att fler företag väljer städer som Berlin där bostadssituationen är mer gynnsam.

”Ingen annanstans i världen har jag hört någon prata om att det skulle vara ett problem för ett företag att växa på grund av bostadsbristen”¹⁰

Tyler Crowley, entreprenör och rådgivare till Stockholms Stad i tillväxtfrågor

Och den svåra situationen har gett avtryck runt om i världen. New York Times lyfte i december 2014 fram bostadsbristen som det allvarligaste hotet mot Stockholms status bland startup-företag och

⁵ <http://www.chamber.se/nyheter/vart-tredje-tillvaxtforetag-drabbas-av-bostadsbris-2.htm>

⁶ http://www.handelskammaren.net/Documents/Rapporter/2014/2014-1_Bostadsbristens_pris.pdf

⁷ <http://sverigesradio.se/sida/artikel.aspx?programid=104&artikel=5325284>

⁸ <http://www.fastighetstidningen.se/bostadsfastigheter-en-saker-investering-med-stabila-kassafloden/>

⁹ http://www.nytimes.com/2014/12/15/technology/stockholms-housing-shortage-threatens-to-stifle-startups.html?_r=1

¹⁰ <http://www.fastighetstidningen.se/bostadsbrist-far-startupforetag-att-valja-bort-stockholm/>

pekar ut London, Berlin och New York som städer där bostadsmarknaden klarat av att möta den ökade efterfrågan.

För nya tillväxtstjärnor som Spotify och King är bostadsbristen ett frustrerande hinder för att kunna locka till sig kompetent arbetskraft från hela världen. På frågan om vad som är viktigt för Spotifys tillväxt är svaret entydigt.

”För Spotify är bostadssituationen här i Stockholm det absolut viktigaste.”

Martin Lorentzon, medgrundare Spotify¹¹

Men fler branscher än den högteknologiska sektorn känner av problemen på bostadsmarknaden. I en rapport från Stockholms Handelskammare uppger nästan en tredjedel av de snabbast växande små- och medelstora företagen i Stockholm att de någon gång drabbats av svårigheter att rekrytera på grund av bostadsbristen¹².

Även sektorer som restaurangbranschen har idag problem med att hitta bostäder åt personalen. I en intervju menar PG Nilsson, delägare i Svenska Brassier med restauranger som Sturehof, Riche, Teatergrillen och Taverna Brillo, att han totalt lägger en arbetsdag i veckan på att försöka hitta bostäder åt personalen.

”Jag frågar alla gäster som ser ut att kunna äga fastigheter om de har lägenheter vi kan få hyra”

PG Nilsson, krögare¹³

Problemet med bostäder finns även i den akademiska världen. Karolinska institutet som ligger i framkant inom många forskningsområden väljs ofta bort på grund av att det är svårt att hitta lämpligt boende för internationella forskare.

”När vi forskar om cancer till exempel, behöver vi få hit internationella forskare snabbt. Vi vet via mätningar att forskare väljer bort besök i Stockholm, just på grund av bostadsbristen. [...] I Manchester, som exempel, tar det tre dygn att få en bostad på campus. Här i Sverige är den kortaste kön ett och ett halvt år, och då handlar det om ett rum i en korridor. Det här är ett problem och vi har dåligt rykte internationellt.”¹⁴

Fastigheter fortsatt populärt

Fastigheter har de senaste åren gått från att vara ett nischat investeringsslag till något som de flesta idag viktat upp sin portfölj med. Detta syns kanske tydligast hos institutionella placerare som ökat sin exponering mot fastigheter kraftigt. Enligt fastighetskonsulten DTZ är det framför allt diversifieringseffekter som fastigheter har på totalportföljen som lockar investerare. Diversifieringen uppnås främst genom den svaga korrelationen med andra tillgångsslag.

2014 blev ett rekordår på fastighetsmarknaden med en transaktionsvolym på 156 miljarder kronor. Enligt DTZ är det framför allt den goda tillgången på kapital till låg ränta, låg vakans och stabila kassaflöden som drivit på intresset på marknaden. Direktavkastningen ligger också högre än vad som motiveras av ränteläget.

¹¹ <http://www.di.se/di/artiklar/2014/11/14/bostadsbrist-ingen-hit/>

¹² <http://www.nyteknik.se/asikter/debatt/article3801289.ece>

¹³ <http://www.besoksliv.se:8080/artikel/kroegare-tvingas-bli-hyresvaerdar-45375>

¹⁴ Bostadsbrist – farlig flaskhals för jobben – Stockholms handelskammare, 2014, <http://www.chamber.se/cldocpart/1718.pdf>

Bostäder dominerar

Generellt har intresset för investeringar i bostadshyreshus ökat väsentligt under senare år, även bland institutionella investerare. Denna fastighetstyp anses vara mindre riskfylld än kommersiella fastigheter, med stabilt kassaflöde och låg vakansrisk.

”Det ökade intresset för marknaderna utanför storstadsregionerna sammanhänger med att investerarna idag är beredda att ta mera risk. Fokus har gått från låg risk till avkastning och därför har investerarna i ökad utsträckning intresserat sig för fastigheter i sekundära lägen”

Karin Witalis, Head of Research för DTZ i Sverige.¹⁵

Fastighetsrådgivaren Savills menar att den goda tillgången på finansieringsformer är förklaringen till ökande värderingar. Transaktionschefen Fredrik Östberg menar att det låga ränteläget ger en god tillgång på kapital vilket ger förutsättningar för attraktiv riskjusterad avkastning i de flesta delmarknader.¹⁶

Newsec bedömer att fastighetsmarknaden kommer att leverera en totalavkastning på ca 10 procent under perioden 2015-2016.¹⁷

Samtidigt tycks den historiskt låga räntan hålla i sig. Sedan den 1 juli 2015 ligger reporäntan på -0,35 %. Räntebanan, Riksbankens prognos för framtida räntor, justerades även ner ytterligare jämfört med senaste räntebeskedet.¹⁸

Potential i specifika objekt

De senaste åren har många nya fastighetsutvecklare etablerat sig på marknaden. Enligt Newsec börjar det dock bli allt svårare för generella aktörer då fastighetsspecifika faktorer blir allt mer avgörande vid investeringar. Newsec pekar primärt ut att det är viktigt att identifiera varje fastighets potential för att höja hyran och sänka vakansgraden.¹⁹

I PwC:s senaste rapport ”Emerging Trends in Real Estate 2014” menar deras analys att trenden på fastighetsmarknaden är tydlig. Framöver kommer fastighetsutveckling inte längre bara handla om att hitta rätt objekt och förvalta dem väl, utan snarare är det kunskapen om vad som driver marknaden som kommer bli nyckeln till framgång. Faktorer som demografi, regleringar, ny teknik och förändrad livsstil kommer bli avgörande. Eller som en av intervjupersonerna i undersökningen uttryckte sig.

”How you get value is not about just bricks and mortar but the function of the real estate.”²⁰

I PwC:s rapport pekas också bostäder riktade mot vissa målgrupper ut som ett område med god utvecklingspotential. Det är framförallt det större behovet av nya typer av boendeformer som drivit

¹⁵ <http://dtz.se/nyhet/dtz-rekordh-g-transaktionsvolym-r-2014>

¹⁶

http://www.realtid.se/ArticlePages/201501/09/20150109082226_Realtid279/20150109082226_Realtid279.dbp.asp

¹⁷ <http://www.fastighetstidningen.se/okad-intensitet-pa-den-svenska-fastighetsmarknaden/>

¹⁸ <http://www.riksbank.se/sv/Press-och-publicerat/Pressmeddelanden/2015/Reporantan-sanks-till-035-procent-och-kopen-av-statsobligationer-utokas-med-45-miljarder-kronor/>

¹⁹ <http://www.fastighetstidningen.se/okad-intensitet-pa-den-svenska-fastighetsmarknaden/>

²⁰ <http://www.pwc.com/gx/en/asset-management/emerging-trends-real-estate/assets/real-estate-returns2014.pdf>

på marknaden, studentbostäder, äldreboende och hyresbostäder. PwC menar att det stora intresset för denna typ av tillgångsslag var otänkbart för bara ett decennium sedan.²¹

I Sverige har det First North-listade bolaget Prime Living satsat hårt på att bygga och förvalta modulbostäder för studenter i Sverige, vilket genererat stort intresse från investerare. Även äldreboenden har ökat kraftigt. Bara på de senaste tio åren har antalet specialiserade äldreboenden mer än dubblats. Orsaken är den lag som trädde i kraft 2009 vilket ger äldre en möjlighet att själva välja boende utanför den kommunala äldreomsorgen.²²

Bostadsbristen - en möjlighet

Historiskt har prisutvecklingen på bostadsfastigheter överlag varit mindre volatil jämfört med exempelvis kommersiella fastigheter. Den huvudsakliga förklaringen kan sägas vara att bostäder har en stabilare efterfrågan, vakansgrad och hyresnivå. När det gäller kommersiella lokaler har det allmänna konjunkturläget en betydligt större inverkan på hyresutveckling och vakanser.

I goda tider ökar efterfrågan på attraktiva lokaler vilket i sin tur driver på priserna, medan det i dåliga tider kan slå hårt mot hyresvärdar som hamnar i ett läge med outhyrda lokaler. När det gäller bostäder är det annorlunda.

Även i ett dåligt konjunkturläge behöver folk någonstans att bo vilket skapar en jämnare efterfrågan. Hyresnivåerna på hyresrätter korrelerar heller inte med utbud och efterfrågan utan sätts genom förhandling mellan Hyresgästföreningen och fastighetsägare. Att hyresutvecklingen i stor utsträckning följer kostnadsutvecklingen gör den förutsägbar och stabil.

Det traditionella bruksvärdessystemet för hyressättning börjar dock luckras upp med s.k. presumtionshyror, vilket ger stora möjligheter att vid nybyggnation höja hyrorna för att kunna täcka produktionskostnader. Hyrorna i nybyggda lägenheter har enligt Hyresgästföreningen ökat med cirka 30 % i riket som helhet mellan åren 2007 och 2014, medan hyresnivån i det äldre hyresbeståndet ökade under samma period med cirka 16 %. Tittar man på presumtionshyror har de stigit med så mycket som 40 % under samma period. Tre fjärdedelar av presumtionshyrorna återfinns i storstadsregionerna Stockholm, Malmö och Göteborg.²³

Den rådande marknadssituationen med stora underskott i utbudet skapar stora möjligheter för investerare. Nischer har identifierat följande affärsmöjligheter på marknaden:

- > En snabbväxande aktör kan genom att kontinuerligt övervaka trender och den allmänna samhällsutvecklingen arbeta fram nischade bostadskoncept med god avkastningspotential.
- > Genom nästintill obefintliga vakanser och stabil hyresutveckling i storstads- och tillväxtområdena kan investerare hitta ett investeringsslag som är relativt stabilt, har en god och förutsägbar avkastning samtidigt som man bidrar till att lösa ett stort samhällsproblem.

²¹ <http://www.pwc.com/gx/en/asset-management/emerging-trends-real-estate/assets/real-estate-returns2014.pdf>

²² <http://www.hemhyra.se/tips/har-hittar-du-nischade-aldreboenden>

²³ <http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2014/marknadsrapport-maj-2014.pdf>



Välkommen hem till Nischer

Affärsidé

Nischer ska köpa, sälja, utveckla och förvalta bostadsfastigheter i Sverige. Intäkter skapas genom fastigheternas värdeökning vid försäljning samt driftsnetto vid förvaltning.

Nischer har två affärsområden

> **Utveckling**

Nischer ska arbeta med fastighetsutveckling genom nyproduktion och förädling av bostäder för privatpersoner och företag. Fokus ligger på nischade konceptboenden i olika former, men Bolaget kommer även utveckla traditionella flerbostadshus, villor, radhus och fritidshus. Hittills har vi tagit fram två koncept som vi tycker ligger väl i tiden. Det ena, Grand Living, är ett kvalitetsboende för aktiva människor i den övre medelåldern. Det andra kallar vi GolfHem, ett koncept där vi tillsammans med utvalda golfklubbar vill utveckla attraktiva boenden i direkt anslutning till anläggningen. Vi kommer successivt att utveckla fler bostadskoncept för såväl privatpersoner som företag. Vid nyproduktion är marken ofta detaljplanerad, men Bolaget kan även komma att driva detaljplaner om förutsättningarna är de rätta.

> **Förvaltning**

Nischer ska förvärva och utveckla fastigheter för egen, långsiktig förvaltning i syfte att generera kassaflöden och värdestegring. Fokus ligger på nyproducerade objekt. Förutom traditionella hyresrätter har Bolaget identifierat företagsbostäder som en intressant marknad. Tidshorisonten för varje investering kommer att variera beroende av avkastningsmöjlighet. Investeringar görs enbart i objekt med potential till stabila kassaflöden och prognostiserad värdeökning, där vakansrisken är låg.

Geografiskt fokus

Nischer agerar på den svenska marknaden med primärt fokus på Stockholm och sekundärt fokus på storstad/tillväxt-regioner där bostadsbristen är som mest akut. Bolaget kan även agera i andra attraktiva områden där specifika bostadskoncept har potential. Läget för hyresfastigheter som förvaltas ska alltid vara med närhet till goda kommunikationer och service, vilket nödvändigtvis inte behöver innebära centrala lägen. Tvärt om så kan längre pendlarlägen vara av högt intresse beroende på objektets närhet till service, nöjen, rekreation och liknande.

Investeringsprocess



> **Analys**

Ledningen i Nischer gör kontinuerligt marknadsanalyser över intressanta områden och identifierar potentiella förvärv utifrån de investeringskriterier som bestämts i styrelsen. Man analyserar även orters framtida utveckling för att bedöma långsiktigt utbud och efterfrågan.

> **Framtagande av investerings-PM**

Projektet

Efter att ledningen bedömt att ett projekt passar produktportföljen görs en djupare och mer teknisk bedömning av projektet. Detta inkluderar utvärdering av externa konsulter, specifika marknadsanalyser och ortsanalyser.

Finansiering

En plan för finansieringen av projektet tas fram. I detta skede initieras även diskussioner med banker för att bedöma möjligheterna till belåningsgrad.

> **Behandling i investeringskommitté**

Investeringskommittén skall sammanträda löpande under året och bedöma möjliga investeringsobjekt. Kommittén skall vara rådgivande och efter granskningen lämna en rekommendation till styrelsen om potentialen i projektet. Kommittén skall inkludera externa konsulter inom fastighetsekonomi och juridik.

> **Investeringsbeslut styrelse**

Utifrån investeringskommitténs rekommendation samt underlag som presenterats, tar styrelsen beslut huruvida en investering skall ske.

Konkurrenter

Konkurrensen på fastighetsmarknaden är utbredd och många intressenter finns ofta med som budgivare vid försäljning av attraktiva objekt. Inom affärsområdet Utveckling är det primärt konkurrens om byggrätter och råmark medan det inom förvaltning och förvärv är konkurrens om objekt med god potential och låga vakanser.

Större konkurrenter kan sägas vara JM, PEAB, HSB, NCC, Skanska, Riksbyggen, Veidekke och Einar Mattson. Medelstora aktörer är bl. a. Järntorget, Victoria Park, Besqab och Alm Equity.

Långsiktiga ägare av bostadsfastigheter är större institutioner som AMF Pension, Skandia, Alecta, Länsförsäkringar, AFA fastigheter samt AP-fonderna. Andra betydande aktörer på marknaden är exempelvis SEB Domestica, Slättö, Aberdeen och Svenska Bostadsfonden.

Projekt och koncept

Nedan följer en redogörelse för de bostadskoncept och projekt som Bolaget har initierat i samband med att den nya verksamhetsplanen har tagits fram.

Fastighetsutveckling

Grand Living



Efterfrågan på boenden för 55+ ökar konstant samtidigt som traditionella "äldreboenden" inte lockar dagens nyblivna pensionärer på samma sätt som tidigare. Marknaden har helt enkelt inte hängit med.

Grand Living är ett konceptboende utvecklat tillsammans med arkitekt Thomas Sandell där visionen är att skapa bostäder som möjliggör ett bekvämare liv för människor i övre medelåldern. Modern och smart arkitektur med hög boendestandard tillsammans med ett stort aktivitets- och serviceutbud är grundstenarna i Grand Living. Förutom arkitektritade lägenheter med öppen planlösning samt en underbar, underhållsfri trädgård skall boendet dessutom ligga nära till staden och de boendes familjer. Ett komplett gym samt pool och bastu finns att tillgå i byggnaden 24 timmar om dygnet. Vi tänker självklart grönt och gör allt för att påverka de som bor i ett Grand Living att göra detsamma. Därför har de som bor där både en el-bilpool samt cyklar till sitt förfogande. I byggnaden finns hotellrum som alla boende har möjlighet att boka till sina nära och kära som kommer för att övernatta. Dagtid finns det alltid minst en person i lobbyn vars uppgift är att ta hand om de boende på bästa sätt. Det kan vara allt ifrån bokning av naprapaten till service av diskmaskinen eller att samordna en vinprovarkväll för de boende.

Grand Living Haninge



Bolaget har skrivit markanvisningsavtal med Haninge kommun gällande uppförande av flerbostadshus om totalt 28 880 kvm bruttoarea²⁴. Projektet inkluderar ett "Grand Living"-hus samt ytterligare flerbostadshus med en blandning av bostadsrätter och hyresrätter som upplåtelseform. Projektet skall nu prövas i en detaljplaneprocess av Haninge kommun och Bolaget. Markreservationen gäller till den 31 december 2018 och detaljplan förväntas kunna vinna lagakraft tidigast Q4 2016.

GolfHem



Sverige har idag strax under 500 golfbanor och cirka 500 000 aktiva golfare. Dock har antalet aktiva minskat på senare år. Detta är huvudanledningen till att många klubbar och banor har problem med att få ekonomin att gå ihop enbart på golfbaneverksamheten. Andelen aktiva golfare födda 1940-1949, de så kallade fyrtiotalisterna, är klart överrepresenterade jämfört med övriga åldersgrupper. Denna generation är dessutom generellt sett både friskare, aktivare och mer förmögna än någon pensionärsgeneration tidigare. Många har eller kommer att ha ett diversifierat boende i både Sverige och utomlands.

²⁴ Bruttoarean är summan av alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida.

Nischer vill tillsammans med utvalda golfklubbar utveckla nya och attraktiva boenden för en aktiv livsstil i direkt anslutning eller närhet till golfanläggningar. Förutom direkta intäkter från fastighetsutvecklingen så ger detta anläggningarna även indirekta intäkter genom ökad aktivitet på banan, klubbhus, restaurang, gym, spa etc. Målsättningen för varje projekt är att skapa en symbios mellan boende och golfanläggning och därigenom även öka områdets attraktivitet. Varje golfbana är unik och ett helhetskoncept skapas och anpassas till varje projekt.

Fastighetsförvaltning

Håbo Värpeby



Projektet innefattar 270 mindre lägenheter cirka 500 meter från Bålsta Centrum. Det geografiska läget är väldigt tilltalande med närhet till Stockholm, Uppsala och Arlanda samt Mälarens vatten. Uthyrningsbar area kommer vid färdigställande att uppgå till ca 13 920 kvm boarea²⁵. Driftnetto prognostiseras till ca. 20,7 mkr/år med ett fastighetsvärde på 438 mkr, vilket ger en direktavkastning på 4,7%. Planerad slutbesiktning och inflytt är planerad till Q4 2017. Aktierna i projektbolaget tillträdades per den 30 september 2015 och i affären ingår en totalentreprenad och projektledning från säljaren till fast pris, dvs. Bolaget har ingen byggrisk. Säljaren har även lämnat en två års vakansgaranti efter inflytt.

Huddinge

Projektet innefattar 186 lägenheter med fokus på 1-2 rok. Området är placerat mitt emot universitetsområdet vid Huddinge Sjukhus med gångavstånd till Flemingsbergs pendeltågsstation och bussar. Uthyrningsbar area bedöms vid färdigställandet uppgå till 7 120 kvm boarea. Driftnetto bedöms bli ca. 11,2 mkr/år med ett fastighetsvärde på 225 mkr, vilket ger en direktavkastning på 5,0%. Planerad slutbesiktning och inflytt är planerad till Q1 2018. Aktierna i projektbolaget tillträdades per den 30 september 2015 och precis som för affären i Håbo Värpeby så ingår en totalentreprenad och projektledning från säljaren till fast pris, dvs. Bolaget har ingen byggrisk. Säljaren har även lämnat en två års vakansgaranti efter inflytt.

²⁵ Med boarea eller boyta avses den yta i ett hus som är användningsbar för boende.

Finansiering

För att skapa bredare finansiellt handlingsutrymme arbetar Bolaget för att avyttra delar av det nuvarande innehavet av värdepapper som finns i koncernen. Genom det helägda dotterbolaget IndustriQ AB ägs 6 222 216 aktier i Concent Holding AB. Concent är noterat på NGM Nordic MTF och kursen är 10 Kr per aktie per den 11 november 2015, vilket motsvarar ett värde på 62,2 mkr. Motsvarande tillgång har ett bokfört värde om 40,0 mkr. Bakgrunden är att IndustriQ AB under 2013 erhöll 7,58% av aktierna i RCC Group AB som likvid vid försäljning av aktier i Swegoth Industri AB och Placell AB. Under 2014 erhöll IndustriQ AB utdelning från RCC Group AB av 7,58% av aktierna i Concent Holding AB. Nischer har ingått ett avtal med Partner Fondkommission som kommer att hjälpa till med försäljningen av större poster av aktier i Concent Holding AB. Bolaget kan även komma att sälja delar av sitt innehav i Concent direkt över den dagliga handeln på NGM Nordic MTF.

Utöver likviditet från denna försäljning kommer Nischer att arbeta med en kombination av finansieringslösningar för att stärka kapitalbasen inför förvärv, vilket kan innefatta lån, obligationer samt emissioner av preferens- och stamaktier.

Nischer avser att genomgående ta upp krediter från banker och kreditinstitut vid förvärv av nya fastigheter. Låga vakanser inom hyresbostäder möjliggör överlag en hög belåningsgrad. Säkerställda banklån ska konkurrensutsättas mellan flera aktörer och Nischer ska kontinuerligt se över låneportföljen för att minimera och optimera de finansiella riskerna.

Den 30 september 2015 godkände bolagstämman tillträdet av aktierna i de två projektbolagen Concent Pendlingen AB och Concent Hälsovägen AB. Affären gäller fastighetsutveckling av hyresfastigheter i Håbo Väppeby samt Huddinge enligt separat beskrivning under avsnittet Projekt och koncept i detta memorandum. Det beräknade driftsnettot för Concent Pendlingen AB uppgår till 20,7 mkr per år med ett fastighetsvärde om 438 mkr. Det beräknade driftsnettot för Concent Hälsovägen AB uppgår till 11,2 mkr/år med ett fastighetsvärde om 225 mkr.

Det totala fastighetsvärdet på dessa två projekt uppgår till 663 mkr. Aktiepriset för de två projektbolagen uppgår till 151 mkr varav 66 mkr, motsvarande 10% av det totala fastighetsvärdet, erlades vid tillträdet av aktierna. Denna betalning är lånefinansierad fullt ut. De resterande 85 mkr betalas efter slutbesiktning och inflytt i Q4 2017 respektive Q1 2018.

Den totala produktionskostnaden kommer uppgå till 512 mkr enligt avtal om totalentreprenad med säljaren. Bolaget kommer att uppta byggkreditiv för produktionen med planerad start Q3 2016.

En kostnad om cirka 23 mkr för slutbetalning av marken för projektet i Concent Pendlingen AB förväntas uppstå i Q2 2016. Denna planeras att antingen finansieras fullt ut med likvid från försäljning av aktier i Concent Holding AB alternativt delvis med likvider och delvis med banklån.

Bolaget har även genom dotterbolag som ägs till 60% ingått markanvisningsavtal med Haninge kommun gällande uppförande av flerbostadshus. Projektet inkluderar ett "Grand Living"-hus om 6400 kvm bruttoarea²⁶ samt ytterligare flerbostadshus om 22 480 kvm bruttoarea. Plankostnader på ca 650 tkr betalas löpande och markförvärv förväntas ske under första halvåret 2017. Bolaget har i samband med att detaljplan vinner lagakraft möjlighet att sälja delar av byggrätterna för att dels finansiera projektet, dels finansiera andra projekt.

Bolagets projekt- och organisationsstruktur utgår ifrån en nätverksstrategi där egen kompetens och resurser kombineras med partnerskap och samarbeten. Detta kan ofta ske med incitament såsom

²⁶ Bruttoarean är summan av alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida.

delägarskap i projektbolag eller vinstdelning. På så sätt kan Bolaget tillföras ett bredare nätverk och kompetens utan att öka de fasta kostnaderna i ett tidigt skede. Bolagets fasta kostnader uppgår idag till ca 4 mkr per år. I samband med att aktieinnehavet i Concent avyttras kommer en ekonomichef samt Utvecklingschef att anställas. De fasta kostnaderna beräknas då stiga till ca 6 mkr per år.

Plankostnader från kommunens handläggning samt kostnader för arkitekt för de tre projekten ovan beräknas under de kommande 12 månaderna uppgå till 2,5 mkr. Dessa kostnader samt de löpande fasta kostnaderna planeras att finansieras genom avyttring av aktier i Concent Holding AB enligt ovan.

Därmed bedömer styrelsen att Bolagets finansiering av den löpande verksamheten och de investeringar som kommer att uppstå under de närmsta 12 månaderna är säkerställd.

Finansiell information - helår 2013 och 2014

Bolagets årsredovisningar för 2013 och 2014 har granskats av Ernst & Young respektive KPMG. I revisionsberättelsen för 2013 varken till- eller avstyrkte revisorn att årsstämman skulle fastställa resultat- och balansräkningen. Grunden som angavs för detta var att revisorn inte ansåg sig ha erhållit relevanta underlag för att ta ställning till värdet av aktierna i RCC Group AB. Nischer ABs helägda dotterbolag IndustriQ AB hade under året erhållit 7,58% av aktierna i RCC Group AB som likvid vid försäljning av aktier i Swegoth Industri AB och Placell AB.

Koncernens resultaträkning

kSEK

		2014	2013
	Not		
Nettoomsättning	2,3	0	217 052
Övriga rörelseintäkter	2	0	111
		0	217 163
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		0	-138 264
Övriga externa kostnader	4,5	-3 366	-30 048
Personalkostnader	6	-1	-40 346
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		0	-7 071
Övriga rörelsekostnader		0	-1
Summa rörelsens kostnader		-3 367	-215 731
Rörelseresultat	3	-3 367	1 432
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	13	62	5 574
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1	287
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-534	-3 311
Summa resultat från finansiella poster		-471	2 550
Resultat efter finansiella poster		-3 838	3 982
Skatt på årets resultat	9	0	-1 641
Minoritetens andel av årets resultat		0	-1 454
Årets resultat		-3 838	887

Mot bakgrund av att koncernens rörelsedrivande bolag avyttrades under augusti 2013, får detta till följd att koncernens resultaträkning 2013 endast omfattar drygt åtta månaders utfall avseende de avyttrade bolagen. Nischer-koncernens nettoomsättning för 2014 uppgick till 0 MSEK jämfört med 217 MSEK 2013. Bruttoresultatet för perioden uppgick till 0 (78,8) MSEK. Rörelseresultat före avskrivningar (EBITDA) för 2014 uppgick till -3,4 MSEK jämfört med 8,5 MSEK 2013, vilket motsvarar en EBITDA-marginal på N/A (3,9) procent. Resultat före skatt uppgick 2014 till -3,8 MSEK jämfört med 4,0 MSEK 2013.

Koncernens balansräkning

kSEK

		2014-12-31	2013-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Goodwill	10	-	-
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	-	-
Maskiner och inventarier	12	-	-
		-	-
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	40 195	40 157
Uppskjutna skattefordringar	16	-	-
Andra långfristiga fordringar		-	-
		40 195	40 157
Summa anläggningstillgångar		40 195	40 157
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager</i>			
Råvaror och förmödenheter		-	-
Varor under tillverkning		-	-
Färdiga varor och handelsvaror		-	-
		-	-
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		198	198
Aktuella skattefordringar		5	188
Övriga kortfristiga fordringar		50	438
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	2	60
		255	884
<i>Kassa och bank</i>		0	710
Summa omsättningstillgångar		255	1 594
SUMMA TILLGÅNGAR		40 450	41 751

	Not		
EGET KAPITAL			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		19 836	19 836
Bundna reserver		11 200	11 200
		31 036	31 036
Fritt eget kapital			
Fria Reserver		-1 076	-1 963
Årets förlust		-3 838	887
		-4 914	-1 076
Summa eget kapital		26 122	29 960
Minoritetsintresse		-	-
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	16	-	-
Summa avsättningar		-	-
Långfristiga skulder	17		
Skulder till kreditinstitut		-	-
Övriga långfristiga skulder		-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	3 053	4 464
Förskott från kunder		-	-
Leverantörsskulder		219	213
Aktuella skatteskulder		-	-
Skulder till koncernföretag		9 752	5 482
Övriga kortfristiga skulder		1 097	1 308
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	207	324
Summa kortfristiga skulder		14 328	11 791
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 450	41 751
Ställda säkerheter	20	43 000	43 000
Ansvarsförbindelser	17, 21	Inga	Inga

Kassaflödesanalys för koncernen

kSEK	2014	2013
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-3 367	1 432
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	-	7 207
Erhållen ränta	-	287
Erlagd ränta	-393	-2 272
Betald inkomstskatt	183	-2 406
	-3 577	4 248
Ökning/minskning varulager	0	2 590
Ökning/minskning kundfordringar	0	-3 657
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	470	425
Ökning/minskning leverantörsskulder	6	2 518
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-146	-2 373
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 247	3 751
Investeringsverksamheten		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-	-69
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-	-8 406
Sålda dotterbolag	-	-
Effekt på likvida medel vid försäljning av dotterföretag	-	-3 799
Avyttringar av övriga finansiella tillgångar	-	47
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-12 227
Finansieringsverksamheten		
Utdelning	-	-980
Upptagna lån	3 948	5 271
Amortering av skuld	-1 411	-2 873
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 537	1 418
Årets kassaflöde	-710	-7 058
Likvida medel vid årets början	710	7 768
Likvida medel vid årets slut	0	710

Under 2014 uppgick koncernens kassaflöde till -0,7 (-7,1) MSEK. Likvida medel uppgick per 31 december till 0 (0,7) miljoner kronor och kassalikviditeten var N/A (29%). Koncernens soliditet var vid periodens utgång 65 % (72 %) och räntebärande skulder uppgick till 11,6 (9,0) miljoner kronor.

Moderbolagets resultaträkning

kSEK

		2014	2013
	Not		
Nettoomsättning	2,3	120	1 777
Övriga rörelseintäkter	2	-	86
		120	1 863
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4, 5	-3 266	-4 289
Personalkostnader	6	-1	-729
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-	-
Summa rörelsens kostnader		-3 267	-5 018
Rörelseresultat	3	-3 147	-3 155
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	13	-	-30 000
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		24	-45
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-145	-1 055
Summa resultat från finansiella poster		-120	-31 100
Resultat efter finansiella poster		-3 267	-34 255
Skatt på årets resultat	9	-	-1 024
Årets förlust		-3 267	-35 279

Moderbolagets omsättning uppgick under 2014 till 0,1 (1,8) MSEK och utgjordes uteslutande av fakturering av konsult- och managementtjänster till dotterbolagen under 2013. Moderbolagets rörelsekostnader uppgick till 3,3 (5,0) miljoner kronor. Resultatet för 2014 uppgick till -3,3 (-35,3) MSEK.

Moderbolagets balansräkning

kSEK

		2014-12-31	2013-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	13	34 709	34 709
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	14	157	157
Uppskjutna skattefordringar	16	-	-
Summa anläggningstillgångar		34 866	34 866
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		198	198
Fordringar hos koncernföretag	18	150	-
Aktuella skattefordringar		-	184
Övriga kortfristiga fordringar		50	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	2	60
		400	442
<i>Kassa och bank</i>		0	687
Summa omsättningstillgångar		400	1 129
SUMMA TILLGÅNGAR		35 266	35 995

		2014-12-31	2013-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (18 215 093 aktier med kvotvärde 1,09 kronor(5,00 kronor))		19 836	19 836
Reservfond		11 200	11 200
		31 036	31 036
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		25 606	25 606
Balanserad vinst eller förlust		-35 279	4 394
Årets förlust		-3 267	-35 279
		-8 546	-5 279
Summa eget kapital		22 490	25 757
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		219	213
Skulder till koncernföretag	18	12 482	9 557
Övriga kortfristiga skulder		0	187
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	75	281
Summa kortfristiga skulder		12 766	10 238
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 266	35 995
Ställda säkerheter	20	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	21	Inga	Inga

Finansiell information - tredje kvartalet 2015

Bolagets senaste delårsrapport för det tredje kvartalet har tagits fram av Catomi Consulting. Delårsrapporten har inte varit föremål för särskild granskning av bolagets revisorer. Inga väsentliga förändringar i bolagets finansiella situation eller ställning på marknaden har inträffat efter tidpunkten som omfattas av den finansiella informationen.

Koncernens resultaträkning

TSEK	2015 1 juli – 30 sep	2014 1 juli – 30 sep
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	-
Summa intäkter	0	0
Rörelsens kostnader		
Råvaror och förnödenheter	-	-
Övriga externa kostnader	-621	-714
Personalkostnader	-318	-
Avskrivningar och nedskrivningar	-522	-
Övriga rörelsekostnader	-	-
Summa rörelsens kostnader	-1 461	-714
Rörelseresultat	-939	-714
Finansiella intäkter och kostnader	-156	-121
Resultat före skatt	-1 617	-835
PERIODENS RESULTAT	-1 617	-835
Moderbolagets andel av resultatet	-1 518	0
Minoritetens andel av resultatet	-99	0

Nettoomsättning under tredje kvartalet 2015 uppgick till 0,0 (0,0) MSEK. Bruttoresultatet för perioden uppgick till 0,0 (0,0). Rörelseresultat före avskrivningar (EBITDA) för tredje kvartalet uppgick till -0,9 MSEK (-0,8) MSEK. Resultat före skatt uppgick till -1,6 MSEK för perioden jämfört med tredje kvartalet 2014 som uppgick till -0,8 MSEK. Resultat per aktie för tredje kvartalet 2015 uppgick till -0,09 (-0,05) SEK.

Koncernens balansräkning

TSEK	2015 30-sept	2014 30-sept
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	65 665	-
Materiella anläggningstillgångar	1 218	-
Finansiella anläggningstillgångar	40 171	40 195
Summa anläggningstillgångar	107 054	40 195
Omsättningstillgångar		
Varulager	-	-
Skattefordran	46	0
Kundfordringar och andra fordringar	320	1 435
Likvida medel	751	52
Summa omsättningstillgångar	1 117	1 487
SUMMA TILLGÅNGAR	108 171	41 682
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital	31 036	31 036
Fritt eget kapital	-4 340	-1 076
Emissionskostnader	-289	
Periodens resultat	-3 198	-2 372
Moderbolagets andel av EK	23 060	0
Minoritetens andel av EK	149	0
Summa eget kapital	23 209	27 588
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	3 000	0
Skulder till koncernföretag	-	-
Övriga långfristiga skulder	66 284	0
Summa långfristiga skulder	69 284	0
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	0	3 304
Förskott till kunder	-	-
Skulder till koncernföretag	0	9 085
Leverantörsskulder och övriga skulder	15 627	1 413
Skatteskulder	51	292
Summa kortfristiga skulder	15 678	14 094
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	108 171	41 682

Den 30 september 2015 godkände bolagstämman tillträdet av aktierna i de två projektbolagen Concent Pendlingen AB och Concent Hälsovägen AB. Affären gäller fastighetsutveckling av hyresfastigheter i Håbo Våppeby samt Huddinge enligt separat beskrivning under avsnittet Projekt och koncept i detta memorandum. Det totala fastighetsvärdet på dessa två projekt uppgår till 663 mkr. Aktiepriset för de

två projektbolagen uppgår till 151 mkr varav 66 mkr, motsvarande 10% av det totala fastighetsvärdet, erlades vid tillträdet av aktierna. Denna betalning är lånefinansierad fullt ut.

Kassaflödesanalys för koncernen

TSEK	2015	2014
	1 juli – 30 sep	1 juli – 30 sep
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 848	-1 700
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-66 856	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	69 284	1 674
Periodens kassaflöde	580	-26
Likvida medel vid periodens början	171	78
Likvida medel vid periodens slut	751	52

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens slut till 0,8 MSEK, vilket är en ökning med 0,6 MSEK under tredje kvartalet jämfört med andra kvartalet 2015.

Moderbolagets resultaträkning

TSEK	2015	2014
	1 juli – 30 sep	1 juli – 30 sep
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning	0	30
Övriga rörelseintäkter	-	0
Summa intäkter	0	30
Rörelsens kostnader		
Råvaror och förnödenheter	-	-
Övriga externa kostnader	-382	-699
Personalkostnader	-318	-
Avskrivningar och nedskrivningar	-	-
Summa rörelsens kostnader	-700	-699
Rörelseresultat	-700	-699
Finansiella intäkter och kostnader	-87	-33
Skatt på årets resultat	0	0
PERIODENS RESULTAT	-787	-702

Moderbolagets balansräkning

TSEK	2015 30-sept	2014 30-sept
TILLGÅNGAR		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Finansiella anläggningstillgångar	35 226	34 866
Summa anläggningstillgångar	35 226	34 866
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kundfordringar och andra fordringar	240	1 548
Skattefordran	46	0
Likvida medel	297	51
Summa omsättningstillgångar	583	1 599
SUMMA TILLGÅNGAR	35 809	36 465
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
Bundet eget kapital	31 036	31 036
Fritt eget kapital	-8 258	-5 279
Emissionskostnader	-289	-
Periodens resultat	-2 200	-1 965
Summa eget kapital	20 289	23 792
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder och övriga skulder	15 520	12 673
Summa kortfristiga skulder	15 520	12 673
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	35 809	36 465

Utdelningspolicy

Styrelsens ambition är att långsiktigt dela ut minst 50 procent av Bolagets vinst efter skatt. Styrelsens förslag till utdelning tar även hänsyn till Bolagets behov av konsolidering, likviditet och kapital för framtida expansion. Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman och utbetalning ombesörjs av Euroclear. Rätt till utdelning tillkommer den som är registrerad som aktieägare i den av Euroclear förda aktieboken på den avstämningsdag för utdelningen som beslutas av bolagsstämman.

Utdelning utbetalas normalt som ett kontant belopp per aktie genom försorg av Euroclear, men kan också avse annat än kontanter som till exempel sakutdelning. Om aktieägare ej kan nås för mottagande av utdelning kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget och begränsas endast genom allmänna regler för preskription. Vid preskription tillfaller hela beloppet Bolaget.

Nischer tillämpar inte några restriktioner eller särskilda förfaranden vad avser kontant utdelning till aktieägare bosatta utanför Sverige. Med undantag för eventuella begränsningar som följer av bank- och clearingsystem sker utbetalning på samma sätt som för aktieägare bosatta i Sverige. För aktieägare som inte är skatterettsligt hemmahörande i Sverige utgår dock normalt svensk kupongskatt.

Aktiekapital

Aktiekapitalet i Nischer uppgår till 19 836 437 kronor och är fördelat på 18 215 093 aktier. Kvotvärdet per aktie är 0,05 kronor. Enligt Nischers bolagsordning ska det emitterade aktiekapitalet vara lägst 10 000 000 kronor och högst 40 000 000 kronor. Antalet aktier ska vara lägst 7 000 000 och högst 28 000 000. Det finns endast ett aktieslag och alla aktier besitter samma rösträtt. Varje röstberättigad aktieägare får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av honom eller henne ägda och företrädde aktier utan begränsning i rösträtten. Varje aktie äger lika rätt till Bolagets tillgångar och vinst och samtliga aktier är fritt överlåtbara. Aktierna i Nischer är denominerade i svenska kronor och har emitterats i enlighet med svensk rätt och ägarnas rättigheter förknippade med aktierna kan endast ändras i enlighet med de förfaranden som anges i Aktiebolagslagen (2005:551).

Aktiekapitalets utveckling

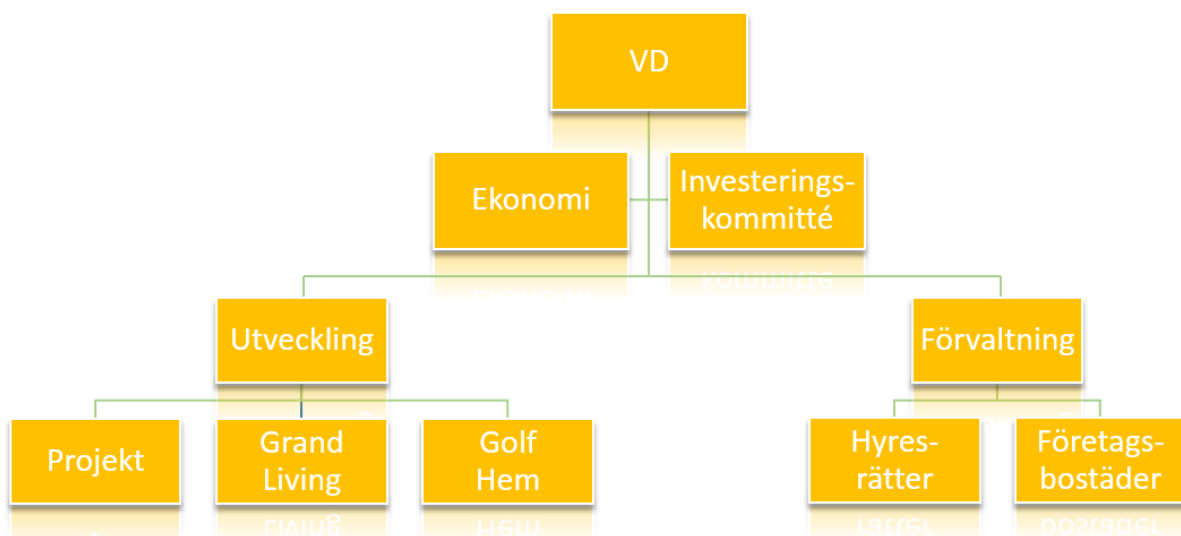
År	Transaktion	Ökning av antal aktier	Totalt antal aktier, st	Förändring av aktiekapitalet, kr	Totalt aktiekapital, kr
2001	Apportemission	34 999 995	106 569 635	1 749 999,75	5 328 482
2004	Nyemission	2 558 352	109 127 987	127 917,60	5 456 399
2005	Nyemission	3 624 389	112 752 376	181 219,45	5 637 619
2006	Nyemission	33 647 425	146 399 801	1 682 371,25	7 319 990
2007	Nyemission	94 964	146 494 765	4 748,20	7 324 738
2007	Nyemission	877 829 147	372 594 43	891,45	7 368 630
2010	Nyemission	73 686 297	221 058 891	3 684 314,85	11 052 945
2011	Nyemission	1 600 000 000	1 821 058 891	80 000 000,00	91 052 945
2011	Nyemission	9	1 821 058 900	0,45	91 052 945
2011	Sammanläggning	-1 802 848 311	18 210 589		91 052 945
2011	Nyemission	4 504	18 215 093	22 520,00	91 075 465
2013	Nedsättning			-41 239 028	49 836 437
2013	Nedsättning			-30 000 000	19 836 437

Redovisningsprinciper

Delårsrapporten och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper ska vara oförändrade i förhållande till vad som framgår av årsredovisningen 2014.

Organisation

Bolagets projekt- och organisationsstruktur utgår ifrån en nätverksstrategi där egen kompetens och resurser kombineras med partnerskap och samarbeten. Detta kan ofta ske med incitament såsom delägarskap i projektbolag eller vinstdelning. På så sätt kan Bolaget tillföras ett bredare nätverk och kompetens än vad som vore möjligt med gängse anställningsformer utan att öka de fasta kostnaderna i ett tidigt skede. Bolaget har idag en fast anställd (Vd) och planerar att genomföra rekryteringar av en ekonomichef och en fastighetsutvecklingschef under Q1 2016. Bolagets ekonomifunktion sköts idag av Catomi Consulting AB som handhar den löpande bokföringen och tar fram finansiella rapporter. Bolaget kommer under 2016 att tillsätta en investeringskommitté som sammanträder löpande under året och bedömer möjliga investeringsobjekt. Kommittén är rådgivande och lämnar efter granskningen en rekommendation till styrelsen om potentialen i projektet. Kommittén inkluderar externa konsulter inom fastighetsekonomi och juridik. Affärsområdet Utveckling inbegriper de i detta IM beskrivna koncepten Grand Living, GolfHem samt även nya koncept och projekt som Bolaget utvärderar. Affärsområdet Förvaltning kommer dels inbegripa förvaltning av hyresrätter men även företagsbostäder.



Wilhelm Burman, Vd och styrelseledamot



Wilhelm har en flerårig erfarenhet från ledande befattningar främst inom mediabranschen och kommer närmast från en befattning som projektchef på MTG. Tidigare bakgrund som management trainee (Luma) på MTG samt konsult på Exportrådet i Tyskland.

Andra aktuella befattningar är: Vd i IndustrIQ AB, styrelseledamot i Nischer Utveckling 1 AB samt styrelsesuppleant i Nischer Projekledning AB

Tommy Marklund, styrelseordförande



Tommy har tidigare varit Director of Corporate Finance för Hägglöf & Ponsbach Gota Securities i London. Han har även varit chef för Götabanken Investment Banking samt bankdirektör i Götabanken. Tommy arbetar numera i egen regi med bland annat finansieringslösningar och genomförande av strukturaffärer.

Tommy äger 5 111 903 st. aktier i Bolaget.

Andra aktuella befattningar är: Styrelseordförande i Concent Holding AB och Yield Life Science AB (publ), Styrelseledamot i Rasta Group AB (publ), Investment Weps i Tjörn AB, Isofol Medical AB samt Concent AB.

Tidigare befattningar under de senaste fem åren är: Styrelseordförande i Solidum samt RCC Group AB. Styrelseledamot i Forwood Aktiebolag, Mediaprovider AB samt IQuity AB.

Mathias Grönberg, styrelseledamot



Mathias är professionell golfspelare sedan år 1990. På meritlistan återfinns bland annat fyra segrar på European Tour. Han är involverad i Nischers satsning på bostadskonceptet GolfHem, vilket presenteras närmare i detta investeringsmemorandum. Han har ett brett nätverk i den svenska golfbranschen och bland investerare, såväl i Sverige som övriga Europa och USA. Mathias tar även med sig insikter från trender på fastighetsmarknaden i USA där han är bosatt sedan många år.

Via närstående äger Mathias 3 587 123 st. aktier i Bolaget.

Mathias har inga andra aktuella befattningar.

Övrig information om ledande befattningshavare

Det föreligger ingen intressekonflikt mellan någon av styrelseledamöternas eller de ledande befattningshavarnas plikter gentemot Bolaget, deras privata intressen och/eller andra plikter. Inte heller föreligger några familjeband mellan Bolagets styrelseledamöter och ledande befattningshavare.

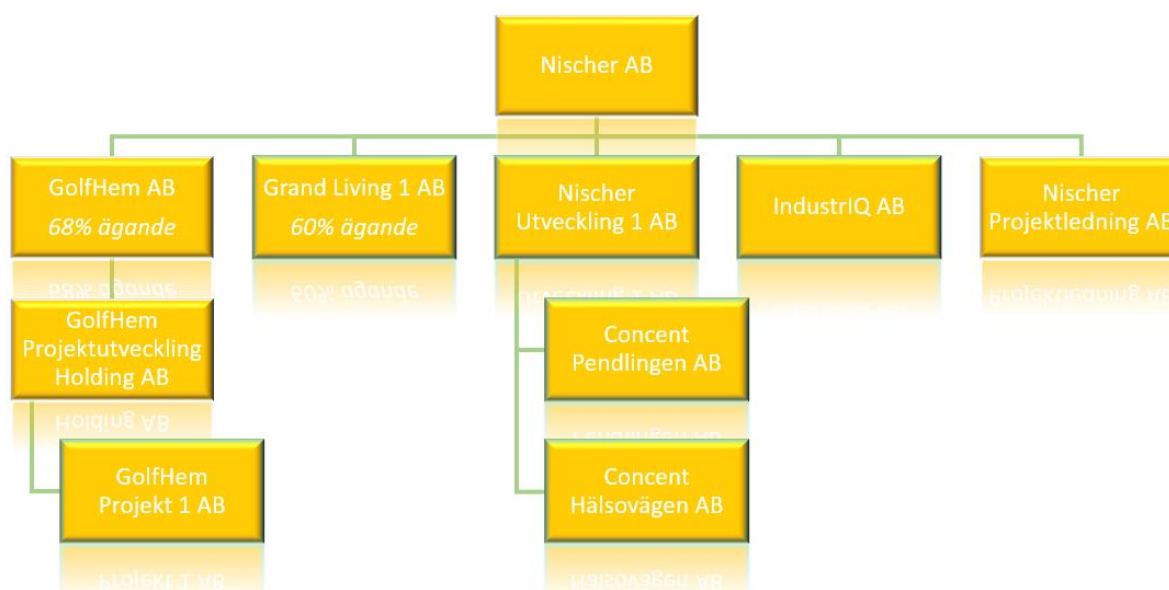
Det föreligger inga begränsningar för styrelsens ledamöter eller de ledande befattningshavarna att avyttra aktier i Bolaget. Under de senaste fem åren har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare i Bolaget (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) försatts i konkurs eller varit styrelseledamot eller befattningshavare i bolag som försatts i konkurs eller likvidation (som inte varit frivillig), (iii) varit föremål för anklagelser eller sanktioner från myndigheter eller offentligrättsligt reglerade yrkessammanslutningar, eller (iv) ålagts näringsförbud.

Ersättning till styrelsen och Vd

Styrelsens arvode bestäms av bolagsstämman. Ersättning till styrelseledamöter för räkenskapsåret 2014 har utgått med 30 000 kronor per ledamot som ej är anställda i Bolaget och till styrelsens ordförande med 40 000 kronor. Befattningen som verkställande direktör under 2014 upprätthölls av extern konsult enligt avtal med styrelsen och på marknadsmässiga villkor. Någon pensionsöverenskommelse med konsulten förelåg ej.

Legal struktur

Nischer AB är moderbolag i koncernen. GolfHem AB med dotterbolag bildades 2015. GolfHem AB ägs till 68% av Nischer AB. Övriga delägare är Håkan Borg (19%), Mathias Grönberg (7%), David Aspehult (3%) och Wilhelm Burman (3%). Grand Living 1 AB grundades 2015 och ägs till 60% av Nischer AB. Övriga delägare är Markus Öhman (13%), Per Adolf Tamm (13%), Mathias Bosson (11%) och David Aspehult (3%). Nischer Utveckling 1 AB är ett helägt dotterbolag som bildades 2015. Nischer Utveckling 1 AB äger de två projektbolagen Concent Pendlingen AB och Concent Hälsovägen AB som förvärvades den 30 september 2015. IndustrIQ AB är ett helägt dotterbolag som bildades 2009. IndustrIQ AB äger 6.222.216 aktier i Concent Holding AB. Nischer Projektledning AB bildades 2015 och i det bolaget kommer projektledning av fastighetsutvecklingsprojekt att hanteras. Samtliga bolag är bildade i Sverige och har sitt säte i Sverige.



Transaktioner med närstående

Utöver vad som beskrivs nedan har inga transaktioner mellan koncernbolag och aktieägare, styrelseledamöterna, ledande befattningshavare, revisor eller närstående skett.

Den 27 augusti 2015 avtalade Bolaget om förvärv av de två projektbolagen Concent Pendlingen AB och Concent Hälsovägen AB med tillträde av aktierna per den 30 september 2015. Affären gäller fastighetsutveckling av hyresfastigheter i Håbo Värpeby samt Huddinge enligt separat beskrivning under avsnittet Projekt och koncept i detta memorandum. Säljare är Concent-koncernen och i moderbolaget Concent Holding AB:s styrelse ingår Tommy Marklund (ordförande), Runar Söderholm, Patrik Oja och David Lehto. I Nischers styrelse ingick vid denna tidpunkt Tommy Marklund (ordförande), Runar Söderholm och Mikael Fahlander. En styrelseledamot får p.g.a. jäv, enligt 8 kap. 23 § aktiebolagslagen, inte handlägga en fråga om avtal mellan bolaget och en juridisk person som styrelseledamoten tillsammans med någon annan får företräda. Eftersom såväl Marklund som Söderholm var styrelseledamöter i Concent Holding får de varken handlägga eller besluta i frågor som gäller avtal med Concent Holding. Den dåvarande styrelsen i Nischer kunde följaktligen inte besluta gällande förvärvet, varför frågan hänsköts till den extra bolagsstämman per den 30 september 2015. Stämman beslutade att förvärva samtliga aktier i de två bolagen.

Det totala fastighetsvärdet på dessa två projekt uppgår till 663 mkr enligt två oberoende värderingar från Newsec och DTZ. Aktiepriset för de två projektbolagen uppgår till 151 mkr varav 66 mkr, motsvarande 10% av det totala fastighetsvärdet, erlades vid tillträdet av aktierna. Denna betalning är lånefinansierad fullt ut med revers mellan köpare och säljare med pant i projektbolagens aktier. Slutförfallodagen för hela reversen är den 1 januari 2018 och den årliga räntan uppgår till 9,75%. Räntan kapitaliseras först i samband med slutbetalningen av lånet. De resterande 85 mkr betalas efter slutbesiktning och inflytt i Q4 2017 respektive Q1 2018.

Ägarstruktur

Antalet aktieägare uppgår till 4 544 st.

Aktieägarförteckning per den 30 september 2015.

Aktieägare	Antal aktier	Andel kapital och röster
DAMC AB	5 111 903	28,1%
Investment Weps AB	5 111 903	28,1%
Lars Grönberg	3 587 123	19,7%
Rönnskärs Båk AB	1 715 581	9,4%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	414 130	2,3%
Mangold Fondkommission AB	217 012	1,2%
Skandinaviska Enskilda Banken S.A.	205 103	1,1%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	197 266	1,1%
Nertur AB	160 000	0,9%
Mikael Fahlander	128 321	0,7%
Övriga	1 366 751	7,5%
	18 215 093	100,0%

Den tidigare huvudägaren Avalanche Capital sålde hela sitt innehav i Nischer 15 526 510 aktier, den 27 augusti 2015. Styrelseordförande Tommy Marklund köpte via bolaget Weps Investment i Tjörn AB 5 111 903 aktier den 27 augusti 2015. David Aspehult köpte via bolaget DAMC AB 5 111 903 aktier den 27 augusti 2015. Mathias Grönberg köpte 3 587 123 aktier den 27 augusti och sålde dessa till Lars Grönberg den 23 september mot revers. Reversen förfaller till betalning senast den 31 december 2017. För det fallet att köparen inte infriar reversen vid förfallodagen har säljaren rätt att återköpa aktierna, alternativt anvisa andra köpare till aktierna. Lars Grönberg har ej rätt att sälja eller pantsätta aktierna innan reversen är fullt betald.

Aktieägaravtal

Såvitt Bolagets styrelse känner till existerar inga aktieägaravtal som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

Handel i aktier

Nischer har godkänts för handel på Nordic MTF hos Nordic Growth Market NGM AB. Beräknad första handelsdag är den 17 december 2015 och aktien kommer att handlas under kortnamnet NIS MTF med ISIN-kod SE0000308298. Bolagets aktie har tidigare handlats på Nasdaq First North med sista handelsdag den 6 november. Nischer ansökte om avlistning från First North som en följd av att bolaget har bytt verksamhetsinriktning och att den nya verksamheten medför en omlistning av bolaget.

Likviditetsgaranti

Nischer har ingått avtal med Mangold enligt vilket Mangold agerar likviditetsgarant i Bolagets aktie. Åtagandet innebär i huvudsak att likviditetsgaranten åtar sig att när så är möjligt ställa kurser på både köp- och säljsidan, med verkan att skillnaden mellan köp och säljkurs inte överstiger en viss nivå. Syftet med avtalet är att främja likviditeten i Bolagets aktie.

Anslutning till Euroclear

Nischer är ett avstämningsbolag och Bolagets aktier är registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument. Bolaget och dess aktier är anslutna till VPC-systemet med Euroclear, postadress Box 7822, 103 97 Stockholm, som central värdepappersförvarare och clearingorganisation. Aktieägarna erhåller inte några fysiska aktiebrev, utan transaktioner med aktierna sker på elektronisk väg genom registrering i VPC-systemet av behöriga banker och andra värdepappersförvaltare.

Skattefrågor i Sverige

Nedan sammanfattas vissa skatteregler som kan komma att aktualiseras i samband med handel av aktier i Nischer på NGM. Sammanfattningen vänder sig främst till aktieägare som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, då aktierna är utgivna i enlighet med svensk lag. Sammanfattningen är inte avsedd att vara uttömmande och omfattar inte situationer där aktierna innehas av handelsbolag eller som lagertillgång i näringsverksamhet. Vidare behandlas inte de särskilda reglerna om skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som tillämpas då aktieägare innehar aktier som anses vara näringsbetingade. Inte heller behandlas de särskilda regler som gäller för fysiska personers innehav av så kallade kvalificerade aktier i fåmansföretag. Särskilda skattekonsekvenser kan uppkomma också för andra kategorier av aktieägare, såsom investmentföretag, investeringsfonder och personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige. Innehavare av aktier i Nischer rekommenderas att inhämta råd från skatterådgivare avseende de skattekonsekvenser som kan uppkomma i varje enskilt fall, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska skatteregler och skatteavtal.

Fysiska personer

För fysiska personer och dödsbon beskattas avkastning såsom utdelning och kapitalvinst vid avyttring av aktier i inkomstlaget kapital. Skattesatsen är 30 procent. Preliminär skatt avseende utdelning innehålls av Euroclear eller, för förvaltarregistrerade innehav, av förvaltaren. Utdelande bolag ansvarar inte för att eventuell källskatt innehålls.

Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas normalt som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. För marknadsnoterade aktier får omkostnadsbeloppet alternativt

bestämmas enligt schablonmetoden till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

Kapitalförluster vid avyttring av marknadsnoterade aktier är fullt avdragsgilla mot skattepliktiga kapitalvinster samma år på andra marknadsnoterade aktier och delägarätter utom andelar i sådana investeringsfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter (räntefonder). Kapitalförlust som inte kan kvittas på detta sätt får dras av med 70 procent mot övriga inkomster i inkomstlaget kapital. Uppkommer underskott i inkomstlaget kapital medges skattereduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt samt mot statlig fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift.

Skattereduktion medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 kr och med 21 procent av resterande del. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsbolag.

Juridiska personer

Juridiska personer, utom dödsbon, beskattas normalt för alla inkomster, inklusive skattepliktiga kapitalvinster och utdelning, i inkomstlaget näringsverksamhet. Skattesatsen är 22 procent. Om aktierna utgör näringsbetingade andelar gäller särskilda regler vilka inte beskrivs närmare här. Beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust sker på samma sätt som för fysiska personer enligt vad som anges ovan. Avdrag för kapitalförluster medges normalt endast mot kapitalvinster på aktier eller andra delägarätter. En kapitalförlust kan även, om vissa villkor är uppfyllda, kvittas mot kapitalvinster i bolag inom samma koncern, under förutsättning att koncernbidragsrätt föreligger mellan bolagen. Kapitalförlust som inte har kunnat utnyttjas ett visst år får sparas och dras av mot kapitalvinster på aktier och andra delägarätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden, den s.k. aktiefållan.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige

För aktieägare, fysisk såväl som juridisk person, som är begränsat skattskyldiga i Sverige utgår normalt svensk kupongskatt om 30 procent på utdelning från svenska aktiebolag. Denna skattesats är dock i allmänhet reducerad genom skatteavtal för undvikande av internationell dubbelbeskattning mellan Sverige och andra länder. Precis som för obegränsat skattskyldiga juridiska personer gäller särskilda regler för utdelning på andel som anses vara näringsbetingad. Undantag från kupongskatt gäller vidare för aktieägare inom EU som är juridiska personer och som uppfyller kraven i det s.k. moder-/dotterbolagsdirektivet om innehavet uppgår till minst 10 procent av andelskapitalet i det utdelande bolaget.

Kupongskatten innehålls vid utdelningstillfället av Euroclear eller, för förvaltarregistrerade innehav, av förvaltaren. I de fall kupongskatt om 30 procent innehålls vid utbetalning till en person som har rätt att beskattas enligt en lägre skattesats eller kupongskatt annars innehållits med för stort belopp, kan återbetalning begäras hos Skatteverket före utgången av det femte kalenderåret efter utdelningstillfället. Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige beskattas normalt inte i Sverige för kapitalvinster vid avyttring av aktier och andra delägarätter. Aktieägare kan dock bli föremål för beskattning i sin skatterättsliga hemvist.

Enligt en särskild regel kan fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige bli föremål för svensk beskattning vid avyttring av vissa värdepapper om de vid något tillfälle under det kalenderår då avyttringen sker eller vid något tillfälle under de tio närmast föregående kalenderåren varit bosatta i Sverige eller stadigvarande vistats här. Tillämpligheten av regeln är dock i flera fall begränsad genom skatteavtal för undvikande av internationell dubbelbeskattning mellan Sverige och andra länder.

Finansiell kalender

Delårsrapport jul - sep 2015:	5 nov 2015
Bokslutskommuniké jan - dec 2015:	21 feb 2016
Bolagsstämma:	13 maj 2016

Om Nischer

Firma: Nischer AB (publ)

Säte: Stockholm

Hemsida: www.nischer.se

Organisationsnummer: 556513-5869

Registreringsår: 1995

Bolagsordning

Följande bolagsordning antogs på extra bolagsstämma den 30 september 2015.

§ 1. Firma

Bolagets firma är Nischer Aktiebolag. 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 10.000.000 kronor och högst 40.000.000 kronor.

§ 5. Antal aktier

Antalet aktier skall vara lägst 7.000.000 och högst 28.000.000.

§ 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 revisorsarvoden.
12. Val av styrelse.

13. I förekommande fall val av revisorer och revisorssuppleant.

14. Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

§ 11. Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår är kalenderår.

§ 12. Avstämningsförbehåll

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

Adresser

Bolaget

Nischer AB (publ)

Box 625

101 32 Stockholm

Tel: +46 763 274 874

Webbsida: www.nischer.se

E-mail: info@nischer.se

Revisor för 2015

KPMG AB

Mattias Lötborn

Box 16106

Tegelbacken 4A

103 23 Stockholm

Tel: +46 8 723 91 00

Kontoförande institut

Euroclear Sweden AB

Box 7822

Regeringsgatan 65

103 97 Stockholm

Tel: +46 8 402 90 00