



INBJUDAN

till teckning av aktier i Grundingen Fastighets AB

Informationsmemorandum

FÖRSTA TECKNINGSDAG
6/11/2019

SISTA TECKNINGSDAG
20/11/2019

VIKTIG INFORMATION

Detta informationsmemorandum ("Memorandumet") har upprättats av styrelsen i Grundingen Fastighets AB ("Grundingen" eller "Bolaget"), med organisationsnummer 559107-0049, med anledning av att Bolagets styrelse har beslutat om nyemission av aktier som erbjuds till allmänheten i Sverige ("Erbjudandet"). Med 'Eminova' avses Eminova Fondkommission AB, med organisationsnummer 556889-7887. Med 'Euroclear' avses Euroclear Sweden AB, med organisationsnummer 556112-8074.

Memorandumet är framtaget med anledning av Erbjudandet och ska ses som ett komplement till sådan information som Bolaget har offentliggjort som bland annat Bolagets årsredovisningar, kvartalsrapporter samt pressmeddelanden och inte som ett enskilt beslutsunderlag för en investering i Erbjudandet. Tvist rörande innehållet i detta Memorandum eller därmed sammanhängande rättsförhållanden skall avgöras av svensk domstol exklusivt.

UNDANTAG FRÅN PROSPEKTSKYLDIGHET

Memorandumet utgör inget prospekt i enlighet med vad som definieras i bestämmelserna i 2 kap. lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument ("LHF"), Europaparlamentets och Rådets direktiv 2003/71/EG ("Prospektdirektivet") och EU kommissionens förordning (EG) nr. 809/2004 och har varken granskats, registrerats eller godkänts av Finansinspektionen. Erbjudandet riktas endast i Sverige. Memorandumet, eller i övrigt till Memorandumet hänförligt material, får ej distribueras eller publiceras i någon jurisdiktion annat än i enlighet med gällande lagar och regler. Mottagaren av Memorandumet är skyldig att informera sig om och följa dessa restriktioner, och får inte publicera eller distribuera Memorandumet i strid med tillämpliga lagar och regler. Åtgärder i strid med dessa restriktioner kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning.

LEGALA RESTRIKTIONER

Aktierna i Grundingen har inte registrerats och kommer inte att registreras enligt United States Securities Act från 1933 i dess nuvarande lydelse ("U.S. Securities Act") eller värdepapperslagstiftningen i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA och får inte erbjudas, säljas eller på annat sätt överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA,

förutom enligt ett tillämpligt undantag från, eller genom en transaktion som inte omfattas av, registreringskraven i U.S. Securities Act och i enlighet med värdepapperslagstiftningen i relevant delstat eller annan jurisdiktion i USA. Aktierna i Grundingen har varken godkänts eller underkänts av amerikanska Securities and Exchange Commission, någon delstatlig värdepappersmyndighet eller annan myndighet i USA. Inte heller har någon sådan myndighet bedömt eller uttalat sig om riktigheten eller tillförlitligheten av Memorandumet. Att påstå motsatsen är en brottslig handling i USA.

FRAMÅTRIKTADE UTTALANDEN

Memorandumet innehåller vissa framåtriktade uttalanden och åsikter. Framåtriktade uttalanden är uttalanden som inte relaterar till historiska fakta och händelser och sådana uttalanden och åsikter som rör framtiden och som, till exempel, innehåller formuleringar som "tror", "beräknar", "förutser", "förväntar", "antar", "prognostiserar", "avser", "skulle kunna", "kommer att", "bör", "borde", "enligt uppskattningar", "har åsikten", "kan", "planerar", "potentiell", "förutsäger", "planlägger", "såvitt känt" eller liknande uttryck, där avsikten är att identifiera ett uttalande som framåtriktat. Detta gäller, framförallt, uttalanden och åsikter i Memorandumet som behandlar kommande ekonomisk avkastning, planer och förväntningar för Bolagets verksamhet och styrning, framtida tillväxt och lönsamhet samt den generella ekonomiska och juridiska miljön och andra frågeställningar som rör Bolaget.

Framåtriktade uttalanden baseras på beräkningar och antaganden som görs på grundval av vad Bolaget känner till per dagen för Memorandumet. Sådana framåtriktade uttalanden påverkas av risker, osäkerheter och andra faktorer som kan leda till att de faktiska resultaten, inklusive Bolagets kassaflöde, finansiella ställning och rörelseresultat, kommer att skilja sig från resultaten, eller kommer inte att uppfylla de förväntningar som uttryckligen eller underförstått har antagits eller beskrivits i dessa uttalanden, eller visar sig vara mindre gynnsamma än resultaten som uttryckligen eller underförstått har antagits eller beskrivits i dessa uttalanden. På motsvarande sätt bör potentiella investerare inte sätta orimligt hög tilltro till dessa framåtriktade uttalanden och de

rekommenderas starkt att läsa Memorandumet i sin helhet. Bolaget kan inte lämna garantier för den framtida riktigheten hos de presenterade åsikterna eller huruvida de förutspådda utvecklingarna faktiskt kommer att inträffa.

Efter dagen för publiceringen av Memorandumet kommer Bolaget inte, om det inte föreskrivs enligt lag, att uppdatera framåtriktade uttalanden eller anpassa dessa framåtriktade uttalanden efter faktiska händelser eller utvecklingar.

BRANSCH- OCH MARKNADSINFORMATION

Memorandumet innehåller information om Bolagets geografiska marknader och produktmarknader, marknadsstorlek, marknadsandelar, marknadsställning och annan marknadsinformation hänförlig till Grundingens verksamhet och marknad. Om inte annat anges är sådan information baserad på Bolagets analys av flera olika källor, däribland statistik och information från externa bransch- eller marknadsrapporter, marknadsundersökningar, offentligt tillgänglig information samt kommersiella publikationer. Bransch- och marknadspublikationer anger generellt att informationen i publikationen har erhållits från källor som bedöms vara tillförlitliga, men att korrektheten och fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Bolaget har inte på egen hand verifierat, och kan därför inte garantera korrektheten i, den marknadsinformation som finns i Memorandumet och som har hämtats från eller härrör ur dessa marknadspublikationer. Marknadsinformation och marknadsstatistik är till sin natur framåtblickande, föremål för osäkerhet, kan komma att tolkas subjektivt och reflekterar inte nödvändigtvis faktiska eller framtida marknadsförhållanden. Sådan information och statistik är baserad på marknadsundersökningar, vilka i sin tur är baserade på urval och subjektiva tolkningar och bedömningar, däribland bedömningar om vilken typ av produkter och transaktioner som borde omfattas av den relevanta marknaden, både av de som utför undersökningarna och respondenterna.

Innehållet på Bolagets webbplats eller webbplatser som tillhör tredje part och som hänvisas till häri utgör inte en del av Memorandumet.

TILLGÄNGLIGHET

Föreliggande Memorandum och de handlingar som införlivats genom hänvisning kommer under dokumentets giltighetstid att finnas tillgängliga i elektronisk form på Bolagets hemsida: <https://grundingenfastighets.se/>.

HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

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

Reviderad årsredovisning för verksamhetsåret 2017.

Reviderad årsredovisning för verksamhetsåret 2018.

Delårsrapport avseende perioden 1 januari 2019 – 30 juni 2019 med jämförelsesiffror avseende räkenskapsåret 2018, reviderat.

Handlingarna finns tillgängliga på Bolagets hemsida: <https://grundingenfastighets.se/>

Mindre differenser föranledda av avrundningar förekommer i vissa delar av de finansiella uppställningarna.

REVISORSGRANSKNING

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

PRESENTATION AV FINANSIELL INFORMATION

De siffror som redovisas i Memorandumet har, i vissa fall, avrundats och därför summerar inte nödvändigtvis tabellerna i Memorandumet. Alla finansiella belopp anges i svenska kronor ("SEK") om inte annat anges. Med "KSEK" avses tusen svenska kronor och med "MSEK" avses miljoner svenska kronor. Finansiell information i Memorandumet som rör Bolaget och som inte ingår i den reviderade informationen eller har granskats av Bolagets revisor enligt vad som anges här, härstammar från Bolagets internredovisning och rapporteringssystem.

INNEHÅLL

VIKTIG INFORMATION	3
.....	
RISKFaktorER	6
.....	
INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER I GRUNDINGEN	10
.....	
BAKGRUND OCH MOTIV	12
.....	
VD HAR ORDET	14
.....	
VILLKOR OCH ANVISNINGAR	18
.....	
MARKNADSBESKRIVNING	22
.....	
VERKSAMHETSBEskRIVNING	25
.....	
STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR	31
.....	
FINANSIELL ÖVERSIKT	41
.....	
KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN	46
.....	
AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN	49
.....	
LEGALA FRÅGOR OCH ÖVRIG INFORMATION	52
.....	
BOLAGSORDNING	54





VILLKOR

I SAMMANDRAG

FÖRETRÄDESRÄTT

För varje befintlig aktie som innehas på avstämningsdagen den 4 november 2019 erhålls tre (3) teckningsrätter. Åtta (8) teckningsrätter berättigar till teckning av en (1) ny aktie. I den utsträckning de nya aktierna inte tecknas med företrädesrätt ska dessa erbjudas samtliga aktieägare och andra investerare till teckning.

ÖVRIGA VILLKOR

Emissionskurs:	0,20 SEK per aktie. Courtage utgår ej.
Emissionsbelopp:	ca 24,5 MSEK före emissionskostnader
Teckningsförbindelser:	upp till 18,35 procent av det totala emissionsbeloppet
Antal nyemitterade aktier:	högst 122 721 251 stycken
Avstämningsdag:	4 november 2019
Teckningstid:	6 nov – 20 nov 2019
Likviddag vid teckning utan företräde:	Enligt anvisningar på avräkningsnota

RISKFAKTORER

En investering i aktier eller aktierelaterade värdepapper är alltid förenat med risk. Ett antal faktorer utanför Grundingens kontroll, liksom ett flertal faktorer vars effekter Bolaget kan påverka genom eget agerande, kan komma att få en negativ påverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning, vilket kan medföra att värdet på Bolagets aktier minskar och att en aktieägare kan förlora hela eller delar av sitt investerade kapital. Vid en bedömning av Grundingens framtida utveckling är det därför av vikt att vid sidan om möjligheter till positiv utveckling även beakta riskerna i Bolagets verksamhet. Samtliga riskfaktorer kan av naturliga skäl inte beskrivas i detta avsnitt, varför en samlad utvärdering även måste innefatta övrig information i detta Memorandum samt en allmän omvärldsbedömning. Nedan beskrivs de risker och osäkerhetsfaktorer som bedöms ha betydelse för Grundingens framtida utveckling. Riskerna är ej rangordnade och listan skall inte betraktas som fullständig. Ytterligare risker och osäkerhetsfaktorer som Bolaget ännu inte identifierat kan också komma att utvecklas till faktorer som kan påverka Bolagets verksamhet och framtida utveckling.

RISKER RELATERADE TILL VERKSAMHETEN

FASTIGHETSUTVECKLING

Tillsammans med projektutvecklingsbolaget AB Lejonstaden utvecklar Grundingen fastighetsprojekt som omfattar både småhus och flerbostadshus med lägenheter i såväl hyresrättsform som bostadsrättsform.

Större projekt kan innefatta betydande investeringar, vilket kan leda till en ökad kreditrisk om hyresgäster inte klarar av att uppfylla sina förpliktelser att betala hyra och Bolaget inte kan hitta andra hyresgäster för de aktuella lokalerna, eller om efterfrågan eller priset på fastigheter generellt förändras under projektets gång. Dessutom kan projekt försenas eller fördyras, vilket kan resultera i ökade kostnader eller minskade intäkter. Därutöver kan projektrelaterade problem i samband med Bolagets utvecklingsprojekt innebära att ledningens uppmärksamhet avleds från Grundingens befintliga verksamhet, men också ökade kostnader

som kanske inte går att få ersättning eller kompensation för. Om någon av de ovan nämnda riskerna skulle materialiseras skulle det kunna få en väsentlig negativ inverkan på Grundingens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

MAKROEKONOMISKA FAKTORER

Grundingens verksamhetsinriktning gör att Bolaget påverkas av såväl makroekonomiska faktorer som utvecklingen på de lokala fastighetsmarknaderna, omständigheter som ligger utanför Bolagets kontroll. Dessa faktorer innefattar, men är inte begränsade till, tillväxten i bruttonationalprodukt (BNP), inflation, räntenivåer, befolkningstillväxt och sysselsättningsgrad. Trender i de makroekonomiska förutsättningarna på den svenska marknaden påverkar Bolagets resultat genom att påverka efterfrågan på fastigheter och därmed Bolagets framtida uthyrningsgrad, hyresnivåer, marknadsvärdet av tillgångar samt tillgången till och kostnaden för, finansiering, vilket kan påverka Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.



GEOGRAFISKA RISKER

Grundingen verkar på den svenska fastighetsmarknaden. Även inom den svenska marknaden kan skillnader mellan olika regioner leda till skillnader mellan de ekonomiska förutsättningarna på de regionala fastighets- och hyresmarknaderna. Följaktligen kan ekonomiska nedgångar eller fluktuationer få olika effekter inom Bolagets olika marknadsområden. En nedgång eller svängning i tillväxt på de lokala marknaderna där Bolaget är verksamt kan påverka, bland annat, hyresnivåer vilket kan få negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. Även efterfrågan på Bolagets fastigheter kan minska på de flesta, eller samtliga, geografiska marknader, vilket kan medföra en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

BEROENDE AV NYCKELPERSONER

Verksamheten är beroende av förmågan att rekrytera, utveckla och behålla kvalificerade medarbetare. Det föreligger alltid risk att Bolaget inte kan erbjuda alla nyckelpersoner tillfredställande villkor gentemot den konkurrens som finns från andra bolag i branschen eller närstående branscher. Om nyckelpersoner lämnar eller inte kan anställas i Bolaget kan det få negativ inverkan på verksamheten.

MILJÖRISK

Fastighetsutveckling medför miljöpåverkan. Enligt lag gäller att den som bedrivit en verksamhet som medfört förorening även är ansvarig för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta

erforderlig efterbehandling av förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig. Det finns således en risk att krav under vissa förutsättningar kan komma att riktas mot Bolaget för utredningsåtgärder vid misstanke om förorening i mark, vattenområde eller grundvatten, eller för efterbehandling eller marksanering vid förekomst av förorening i mark, vattenområde eller grundvatten, för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av lagstiftning. Sådana krav kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

LIKVIDITET

Likviditetsrisk definieras som risken att inte ha tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för täckande av betalningsåtaganden, inklusive räntebetalningar. Brist på likviditet för täckande av större betalningsåtaganden kan påverka Grundingens verksamhet och finansiella ställning. Om Grundingens tillgång till likvida medel försvåras skulle det kunna ha väsentlig negativ effekt på Grundingens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

TVISTER

Grundingen kan, som en följd av affärsverksamheten, bli inblandat i tvister och rättsprocesser. Tvister och rättsprocesser kan vara tidskrävande, störa den löpande verksamheten, avse viktiga frågor samt medföra betydande kostnader och påverka Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

RISKER RELATERADE TILL ERBJUDNA VÄRDEPAPPER

BRISTANDE LIKVIDITET I BOLAGETS AKTIE OCH AKTIERELATERADE VÄRDEPAPPER

Aktierna i Grundingen är inte upptagna till handel vid en börs eller MTF-plattform. Inte heller kommer teckningsrätter och betalda tecknade aktier att vara föremål för handel i samband med nyemissionens genomförande. En investerare kan således inte utgå ifrån att likviditeten i aktierna, teckningsrätter och betalda tecknade aktier kommer att vara tillfredsställande, vilket innebär att det finns en risk för att dessa värdepapper inte omsätts. Om likviditeten är begränsad kan detta medföra svårigheter för innehavare av dessa värdepapper att förändra sitt innehav.

UTDELNING

Bolaget har sedan grundandet inte genomfört några utdelningar till aktieägarna. Det är ledningens avsikt att under de närmaste åren använda genererade vinstmedel till att utveckla Bolagets verksamhet och befästa dess position på marknaden. Det är Bolagsstämman som beslutar om utdelning till aktieägarna utifrån rådande förutsättningar för verksamheten. Risk föreligger att utdelning inte heller kommer att ske under de närmaste åren. Möjligheterna till avkastning av en investering i Bolagets aktier består därför främst i ökande aktiekurs.

EJ SÄKERSTÄLLDA TECKNINGSFÖRBINDELSER OCH GARANTIER

Grundingen har erhållit förbindelser om teckning i nyemissionen upp till 18,35 procent av hela emissionsbeloppet i företrädesemissionen. Dessa förbindelser är inte säkerställda genom pantsättning, spärmedel eller liknande arrangemang, vilket skulle kunna innebära en risk att någon eller några av dem som har avgivit teckningsförbindelser inte uppfyller sina respektive åtaganden. För det fall något eller några åtaganden som avgivits inte skulle infrias, skulle Bolagets finansiella ställning kunna påverkas negativt.



Moderna & funktionella bostäder

 GRUNDINGEN
FASTIGHETS AB

INBJUDAN

TILL TECKNING AV AKTIER I GRUNDINGEN

Den 28 oktober 2019 beslutade styrelsen i Grundingen Fastighets AB (org.nr 559107-0049), med stöd av bemyndigande lämnat vid årsstämman den 18 juni 2019, att genomföra en nyemission med företrädesrätt för befintliga aktieägare. Emissionen omfattar högst 122 721 252 aktier och kan inbringa Bolaget cirka 24,5 MSEK vid full teckning.

ERBJUDET VÄRDEPAPPER

Erbjudandet avser köp av nyemitterade aktier, till en kurs om 0,20 SEK per styck.

TECKNINGSPERIOD OCH TECKNINGSPOSTER

Teckningsperioden pågår från och med den 6 november 2019 till och med den 20 november 2019. Minsta teckningspost vid teckning utan företräde är 1 aktie, motsvarande en lägsta kontant insats om 0,20 SEK. Härutöver kan valfritt antal aktier tecknas.

FÖRETRÄDESRÄTT TILL TECKNING OCH TECKNINGSRÄTTER

De aktieägare eller företrädare för aktieägare som på avstämningsdagen den 4 november 2019 är registrerade i den av Euroclear för Bolagets räkning förda aktieboken äger företrädesrätt vid teckning. Aktieägare i Bolaget erhåller tre (3) teckningsrätter för varje innehavd aktie. Det krävs åtta (8) teckningsrätter för att teckna en (1) ny aktie.

ÖVERTILLDELNING

Ingen övertilldelning av nyemitterade aktier kommer att ske. Ej heller föreligger erbjudande från någon befintlig aktieägare om avstående från teckningsrätter eller försäljning av befintliga aktier i samband med denna nyemission.

UTSPÄDNING

Vid fulltecknad emission kommer aktiekapitalet att ökas 24 544 250,20 SEK, från 65 451 334,20 SEK till 89 995 584,40 SEK. Antalet aktier kommer då att ökas med högst 122 721 251 stycken, från 327 256 671 aktier till 449 977 922 aktier. De nyemitterade aktierna kommer då att utgöra 27,27 procent av samtliga utestående aktier. Befintliga aktieägare som inte tecknar sin berättigade andel kommer vid full teckning att se sitt ägande i Bolaget spädas ut i motsvarande grad.

Föreliggande nyemission omfattas till 18,35 procent av emissionsbeloppet av i förväg ingångna teckningsförbindelser och emissionsgarantier. Detta innebär att Bolaget, oavsett utfall, kommer tillföras åtminstone 18,35 procent av emissionslikviden.

Teckningsförbindelser om sammanlagt 4 503 147,68 SEK har ingåtts av följande aktieägare, tillika styrelseledamöter och ledande befattningshavare:

TECKNARE	FÖRBUNDET BELOPP (SEK)
JOOL-gruppen (44 022 684 st aktier)	3 301 701,30
Bakers AB i Lessebo (11 496 911 st aktier)	862 268,33
Curt W Persson Förvaltning AB (1 043 300 st aktier)	78 247,50
Incita Förvaltning AB (3 479 074 st aktier)	260 930,55
SUMMA TECKNINGSFÖRBINDELSER	4 503 147,68

Ersättningar eller andra kompensationer utgår inte för lämnade teckningsförbindelser. Teckningsförbindelserna är ej säkerställda genom pant, deposition eller andra förfaranden.

Samtliga personer som ingått teckningsförbindelser kan nås via Bolagets adress.

EMISSIONSKOSTNADER

De totala emissionskostnaderna beräknas uppgå till cirka 0,5 MSEK vilket således innebär en nettolikvid från föreliggande nyemission om cirka 24 MSEK vid full teckning. Kostnaderna avser garantiersättning, projektledning, internt resursutnyttjande, upprättande av dokumentation, emissionsadministration samt marknadsföringsåtgärder.

BAKGRUND & MOTIV

Grundingen bildades under 2017 i samband med att Bolaget övertog en projektportfölj från Concent koncernen. Anledningen till att denna transaktion genomfördes var att Concent koncernen hamnade i akuta likviditetsproblem. JOOL Capital Partner AB hade hjälpt Concent med kapitalanskaffningar och när det framkom att Concent hade problem så vidtog JOOL en rad åtgärder och en modell arbetades fram där långivarna till Concent konverterade sina fordringar till aktier. I samband med transaktionen omvandlades ca 327 MSEK i obligationer i Concent till aktiekapital och en ny obligation restes. Den nya obligationen uppgår per dateringen av detta memorandum till ca 200 MSEK.

Projektportföljen som Grundingen övertog bestod av åtta olika bostadsutvecklingsprojekt, både bostadsrätt- och hyresrättprojekt. Projekten är lokaliserade i Stockholm, Göteborg, Norrköping, Lysekil och Trosa. Orter som visar en stark tillväxt. Potentialen för dessa projekt bedömer Bolaget i nuläget kommer att skapa en avkastning som både återbetalar aktieägarnas initiala investering samt den nuvarande obligationen (läs mer under avsnittet "Ekonomiska framtidsutsikter").

Föreliggande nyemission sker i syfte att stärka balansräkningen genom att öka likviditeten i Bolaget. Detta i syfte att kunna ta tillvara på de värden som finns i projektportföljen. Vid den extra bolagsstämman i juni 2019 beslutades om ett

bemyndigande för styrelsen att fram till tiden för stämman 2020, inom ramen för bolagsordningen gränser för antalet aktier och aktiekapitalet, vid ett eller flera tillfällen, besluta om ökning av aktiekapitalet med högst 100 MSEK genom nyemission med eller utan företrädesrätt för aktieägarna. Sedan senaste rapportperiod har likviditetsläget i Bolaget förändrats.

Under september månad har Grundingen via dotterbolaget Valsjöberget AB ingått avtal om försäljning av tomter till OBOS Mark AB. Under oktober ingick Bolaget även via samma Dotterbolag avtal om försäljning av tomter till ett Bolag inom Titania-koncernen. Sammanlagt inbringar dessa försäljningsavtal cirka 60 MSEK i intäkter och kassaflöde. I samband med avtalet med OBOS Mark AB ingicks även ett optionsavtal avseende ytterligare försäljning av 19 villatomter. Skulle detta optionsavtal utnyttjas fullt ut innebär det ytterligare intäkter och kassaflöde. Även om dessa försäljningar stärker likviditeten så är likväl bedömningen att det krävs mer eget kapital för att kunna färdigställa projekten. Det finns även åtaganden i närtid som kräver kapital. Föreliggande nyemission om cirka 24,5 MSEK sker i syfte att förvärva ytterligare mark i göteborgsområdet.

Med andra ord kommer emissionslikviden efter emissionskostnader i sin helhet användas till förvärv av mark från Göteborgs kommun avseende projektet i Torslanda. I området kring Amhults Torg, precis invid Torslanda Golfklubb



planerar Grundingen att utveckla ca 50 nya bostäder. Grundingen planerar att uppföra tre mindre flerfamiljshus innehållande cirka 50 lägenheter upplåtna med bostadsrätt om 2 – 4 rum och kök. Området ligger 20 minuter från centrala Göteborg och i omedelbar närhet till Amhult Torg och med golfbanan i närheten.

Grundingen har redan ett villkorat avtal att köpa mark av en privat markägare. Betalning och tillträde har dock inte skett. Det finns även markanvisning att köpa mark från kommunen. Det är denna markanvisning från kommunen som likviden från föreliggande nyemission skall användas till.

.....

FÖRSÄKRAN

Styrelsen för Grundingen är ansvarig för informationen i detta memorandum, vilket har upprättats med anledning av den föreliggande nyemissionen. Härmed försäkras att, så vitt styrelsen känner till, uppgifterna i detta memorandum är riktiga och överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Lessebo, 5 november 2019
Grundingen Fastighets AB

Styrelsen

Göran Johansson, Jan Eklund och Curt Persson

VD

HAR ORDET

BAKGRUND

Under hösten 2017 gjordes en aktie- och obligationsemission i Grundingen Fastighets AB (publ) där en projektportfölj togs över från Concent koncernen i syfte att på bästa sätt tillvarata de värden som fanns i projekten för de tidigare obligationsinnehavarna. Vid samma tidpunkt skrev Grundingen ett avtal med AB Lejonstaden i Göteborg för att arbeta vidare med projekten.

Ett gediget arbete påbörjades med att sätta sig in i alla projekt och säkerställa de värden som fanns upparbetade, både ekonomiskt och i form av kontakter som hade etablerats med olika samarbetspartners under projektens löptid. En insourcing på stora delar av redovisningen gjordes också från att tidigare varit outsourcad till en extern aktör. Allt för att få ett större grepp och kontroll över verksamheten. En styrelse formades där ledamöterna har mångårig erfarenhet från fastighetsmarknaden och industrin i syfte att säkerställa kompetens till bolaget.

2018 märkte vi av en svalare fastighetsmarknad och en viss osäkerhet bland hushållen, bland annat som en konsekvens av skärpta amorteringskrav från bankerna men också viss oro för utveckling av framtida konjunktur. En del av projekten har

även omarbetats i dialog med samarbetspartners för att bättre möta marknaden och vad som efterfrågas. Det har också bidragit till en viss försening gentemot ursprunglig plan.

NUVARANDE STATUS

Grundingen har idag ett antal projekt med fokus i Stockholm, Norrköping samt Göteborgs området. Sedan några månader tillbaka märker vi av en starkare fastighetsmarknad och nyligen kunde vi annonsera vår första försäljning där vi säljer en del av tomterna i projektet Valsjöberget till OBOS. Framför allt kring Valsjöberget märker vi av en ökad aktivitet där flera aktörer visar intresse för området.

För projekten Sandtorp och Söderport i Norrköping har bygglov erhållits. I Torslanda så har detaljplanen för projektet vunnit laga kraft och marken ska tillträdas inom kort. Det betyder att vi närmar oss byggstart i ett flertal projekt, något som kräver kapital.

I den obligationsram som finns om 250 MSEK så har ca 200 MSEK rests som obligationslån. Kapital som använts till att reglera skulder vid övertagandet från Concent samt att vidareutveckla projekten enligt plan, framför allt i Valsjöberget i form av vägbygge och anslutningsavgifter.



Där är nu merparten av kostnaderna tagna och kommande tomtförsäljningar kommer generera ett positivt kassaflöde för bolaget.

I nuläget bedömer vi att Grundingen behöver stärka upp balansräkning och likviditet i form av eget kapital. Styrelsen har därför beslutat om att genomföra en nyemission om 24,5 MSEK med företrädesrätt för befintliga aktieägare. En stärkning av det egna kapitalet bedöms nödvändig för att fortsatt kunna färdigställa projektportföljen på bästa sätt och därmed skapa värde för aktieägarna.

Lessebo i november 2019,

DAVID IVARSSON

VD, Grundingen



Genom en smart och effektiv byggnationsprocess, i kombination med främjandet av en hållbar samhällsutveckling och lägsta möjliga klimatpåverkan, skapar vi bostäder och hem där individer och familjer kan glädjas i generationer.



VILLKOR & ANVISNINGAR

FÖRETRÄDESEMISSION I GRUNDINGEN FASTIGHETS AB

Styrelsen i Grundingen Fastighets AB (publ) (org.nr 559107-0049) har den 28 oktober 2019 beslutat att genomföra en nyemission med företrädesrätt för befintliga aktieägare, med stöd av bemyndigande från bolagsstämman den 18 juni 2019. Emissionen omfattar högst 122 721 251 aktier och kan inbringa bolaget 24 544 250,20 kronor vid full teckning. Nyemissionen omfattas av teckningsförbindelser till ett belopp uppgående till cirka 4,5 MSEK. Dessa förbindelser är inte säkerställda genom pantsättning, spärmedel eller liknande arrangemang.

AVSTÄMNINGS DAG

Avstämningsdag hos Euroclear Sweden AB ("Euroclear") för fastställande av vem som ska erhålla teckningsrätter i emissionen är den 4 november 2019. Sista dag för handel i Bolagets aktie inklusive rätt att erhålla teckningsrätter är den 31 oktober 2019. Första dag för handel i Bolagets aktie exklusive rätt att erhålla teckningsrätter är den 1 november 2019.

TECKNINGSTID

Teckning av aktier ska ske under perioden från och med den 6 november 2019 till och med den

20 november 2019. Styrelsen i Bolaget äger rätt att förlänga teckningstiden. Styrelsen äger inte rätt att avbryta emissionen efter det att teckningstiden har påbörjats.

TECKNINGSKURS

Teckningskursen är 0,20 kronor per aktie. Inget courtage kommer att tas ut.

Teckningsrätter

Aktieägare i Bolaget erhåller tre (3) teckningsrätter för varje (1) innehavd aktie. Det krävs åtta (8) teckningsrätter för att teckna en (1) ny aktie. Teckningsrätter som ej utnyttjats för teckning av aktier senast den 20 november 2019, kommer att bokas bort från samtliga VP-konton utan ersättning. Ingen särskild avisering sker vid bortbokning av teckningsrätter.

HANDEL MED TECKNINGSRÄTTER

Ingen organiserad handel med teckningsrätter.

BETALDA OCH TECKNADE AKTIER ("BTA")

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



HANDEL MED BTA SAMT OMVANDLING TILL AKTIER

Ingen organiserad handel med BTA. När emissionen registrerats hos Bolagsverket beställs omvandlingen från BTA till ordinarie aktier. Ingen särskild avisering skickas ut från Euroclear i samband med omvandlingen.

HANDEL MED AKTIEN

Aktierna i Bolaget är inte noterade. Aktien har ISIN SE0010520171.

FÖRETRÄDESRÄTT TILL TECKNING

Den som på avstämningsdagen den 4 november 2019 är registrerad som aktieägare i Bolaget äger företrädesrätt att för åtta (8) befintliga aktier, teckna tre (3) nya aktier.

DIREKTREGISTRERADE AKTIEÄGARE, INNEHAV PÅ VP-KONTO

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

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

FÖRVALTARREGISTRERADE AKTIEÄGARE, INNEHAV PÅ DEPÅ

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

TECKNING MED STÖD AV TECKNINGSRÄTTER, DIREKTREGISTRERADE AKTIEÄGARE

Teckning ska ske genom betalning till angivet bankgiro senast den 20 november 2019 i enlighet med något av följande två alternativ.

1) Förtryckt bankgiroavi, Emissionsredovisning

Används om samtliga erhållna teckningsrätter ska utnyttjas. Teckning sker genom inbetalning av den förtryckta bankgiroavin. Observera att ingen ytterligare åtgärd krävs för teckning och att teckningen är bindande.

2) Särskild anmälningssedel

Används om ett annat antal teckningsrätter än vad som framgår av den förtryckta emissionsredovisningen ska utnyttjas, t ex om teckningsrätter har köpts eller sålts. Teckning sker när både den särskilda anmälningssedeln samt inbetalning inkommit till Eminova Fondkommission. Referens vid inbetalning är anmälningssedelns nummer. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Anmälningssedeln kan skickas med vanlig post (EJ REK), via mail eller fax. Observera att teckningen är bindande.

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

AKTIEÄGARE BOSATTA UTANFÖR SVERIGE

Teckningsberättigade direktregistrerade aktieägare bosatta utanför Sverige

Teckningsberättigade direktregistrerade aktieägare som inte är bosatta i Sverige och som inte kan använda den förtryckta bankgiroavin (emissionsredovisningen) kan betala i svenska kronor via SWIFT enligt nedan. Teckning sker när både den särskilda anmälningssedeln

samt inbetalning inkommit till Eminova Fondkommission.

Eminova Fondkommission AB
Biblioteksgatan 3, 3 tr
111 46 Stockholm, Sverige
BIC/SWIFT: NDEASESS
IBAN: SE5730000000032731703040

AKTIEÄGARE BOSATTA I VISSA OBERÄTTIGADE JURISDIKTIONER

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

TECKNING UTAN STÖD AV TECKNINGSRÄTTER SAMT TILLDELNING

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

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

Om anmälan avser teckning till ett belopp om

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

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

TILLDELNING SKA SKE ENLIGT FÖLJANDE:

I första hand ska tilldelning ske till bolagets tidigare aktieägare som på anmälningssedeln angett sitt aktieinnehav per avstämningsdagen den 4 november 2019. Vid överteckning sker tilldelningen pro rata i förhållande till antal innehavda aktier per avstämningsdagen och i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

I andra hand ska tilldelning ske till övriga personer som anmält sig för teckning utan stöd av teckningsrätter. Vid överteckning sker tilldelningen pro rata i förhållande till antal anmälda aktier och i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

ÖVRIGT

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

ANGÅENDE TECKNING TILL ISK, IPS ELLER KAPITALFÖRSÄKRING

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

ANGÅENDE LEVERANS AV TECKNADE VÄRDEPAPPER

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

OFFENTLIGGÖRANDE AV UTFALLET I EMISSIONEN

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

RÄTT TILL UTDELNING

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

AKTIEBOK

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

TILLÄMPLIG LAGSTIFTNING

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

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

MARKNADS

BESKRIVNING

Inledningen av 2019 visar på ett fortsatt stort intresse för den svenska fastighetsmarknaden. En svag svensk krona och brist på alternativa investeringar har bidragit till ökat intresse från utländska investerare samtidigt som avkastningskraven är fortsatt låga. Prognosinstituten räknar med en tillväxt i Sverige om 1,0-1,7 procent under 2019 och 1,3-1,9 procent under 2020.¹

Grundingen Fastighets AB (publ) har projekt utanför Stockholm (Upplands Väsby och Österåkers kommun), i Göteborg (Torslanda), Norrköping (Söderport, Sandtorp och Smedby), Lysekil och Trosa. Samtliga av dessa kommuner hade en befolkningsökning under första halvåret 2019.

BEFOLKNING PER 30 JUNI 2019 OCH FÖRÄNDRING 1 JANUARI-30 JUNI 2019

KOMMUN	FOLKMÄNGD	FOLKÖKNING	ÖKNING I %
RIKET	10 281 189	51 004	0,50
Upplands Väsby	46 167	624	1,37
Österåker	15 193	362	0,81
Trosa	13 471	162	1,22
Norrköping	142 401	725	0,51
Göteborg	575 597	3 729	0,65
Lysekil	14 613	2	0,01

Källa: SCB, befolkningsstatistik första halvåret 2019

Några bostadsutvecklare som verkar i områden där Grundingen Fastighets AB (publ) har projekt är exempelvis Skanska, JM, Derome och OBOS.

1 <https://www.svefa.se/globalassets/svensk-fastighetsmarknad/svensk-fastighetsmarknad-fokus-24-orter-vt-2019.pdf>, sid 11f



GEOGRAFISKA OMRÅDEN

Grundingen är genom sin projektportfölj verksamma inom olika geografiska områden i Sverige. Nedan följer en beskrivning av vardera område.

STOCKHOLM



Befolkningen i Stockholm fortsätter att öka och har på 10 år ökat med 16%. Näringslivet utvecklas starkt och den ökande befolkningen bidrar till såväl utbyggnad av infrastruktur som förtätning av staden.² På bostadsmarknaden har nyproduktionen vänt ner, trots en stor befolkningstillväxt.³

GÖTEBORG



Fastighetsmarknaden i Göteborg är stark för såväl bostadsfastigheter som kommersiella hyresfastigheter. Sett över en tioårsperiod har befolkningen ökat med 13% samtidigt som arbetslösheten sjunkit med två procentenheter.⁴

NORRKÖPING



Norrköping är idag Sveriges tionde största tätort med ca 90 000 invånare i staden. Närheten till motorväg, flygplats, järnväg och hamn ger goda förutsättningar för logistik och bidrar till tillväxt i näringslivet. På 10 år har befolkningen ökat med 10%.⁵

² <https://www.svefa.se/globalassets/svensk-fastighetsmarknad/svensk-fastighetsmarknad-fokus-24-orter-vt-2019.pdf>, sid 24f

³ SCB, data Antal påbörjade lägenheter i flerbostadshus, första halvåret 2019

⁴ <https://www.svefa.se/globalassets/svensk-fastighetsmarknad/svensk-fastighetsmarknad-fokus-24-orter-vt-2019.pdf>, sid 26f

⁵ <https://www.svefa.se/globalassets/svensk-fastighetsmarknad/svensk-fastighetsmarknad-fokus-24-orter-vt-2019.pdf>, sid 40f

TROSA



Trosa är en mindre kommun, men som ökat sin befolkning på tio år med nästan 18%. Det finns goda kommunikationer till Stockholm och andra närliggande städer.⁶ Samtidigt har kommunen ett gott företagsklimat och hamnade på plats 9 av 290 i Svenskt Näringslivs sammanställning avseende ranking av företagsklimatet år 2019.⁷

LYSEKIL



Lysekils befolkningsmängd har varit ganska jämn de senaste tio åren⁸, men det finns en uttalad strategi i kommunen om att öka antal bosatta året runt. Sommartid ökar befolkningen tack vare en stark turism.⁹

⁶ <https://www.trosa.se/kommunfakta10/>

⁷ https://www.svensktnaringsliv.se/migration_catalog/Rapporter_och_opinionsmaterial/Rapporter/lokalt-foretagsklimat-ranking-2019pdf_743885.html/BINARY/Lokalt%20f%C3%B6retagsklimat%20Ranking%202019.pdf, sid 9ff

⁸ SCB, data befolkningsstatistik, 2009 samt första halvåret 2019

⁹ <https://www.lysekil.se/download/18.49bcc2c716b17259e0c2372e/1559746333768/Destinationsstrategi%20Lysekil%202030.pdf>, sid 3ff

VERKSAMHETS

BESKRIVNING

BAKGRUND

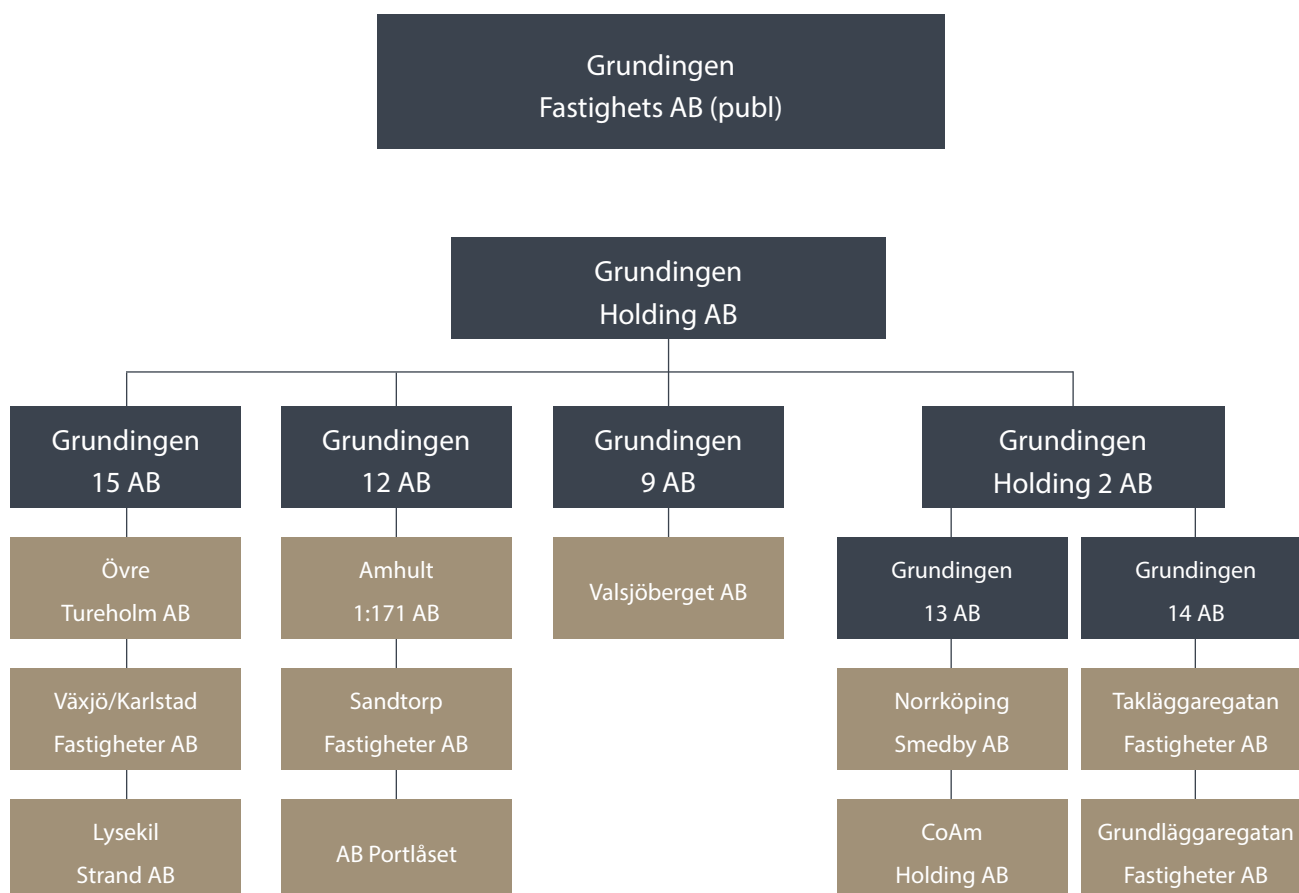
Grundingen bildades år 2017 och övertog då en projektportfölj på ett antal tillväxtorter från Concent AB. Tillsammans med projektutvecklingsbolaget AB Lejonstaden utvecklar Grundingen fastighetsprojekt som omfattar både småhus och flerbostadshus med lägenheter i såväl hyresrättsform som bostadsrättsform. Bolaget har idag fyra aktuella projekt och fyra kommande projekt.

AFFÄRSIDÉ

Att skapa mervärde genom att utveckla, färdigställa och driva en av Sveriges mest attraktiva projektportföljer.

ORGANISATION

Samtliga dotterbolag kontrolleras till 100%. Dotterbolagen Grundingen 13 AB och Grundingen 14 AB är på väg att fusioneras in i Grundingen Holding 2 AB. Bolagen Amhult 1:171 AB och AB Portlåset är ej tillträda än, men avtal finns om framtida tillträde.



AFFÄRSMODELL

Tillsammans med projektutvecklingsbolaget AB Lejonstaden utvecklar vi en portfölj med bostäder på svenska tillväxtorter. Bolagets fastighetsprojekt omfattar både småhus och flerbostadshus med lägenheter i såväl hyresrättsform och bostadsrättsform, där Bolaget erbjuder moderna, yteffektiva och tilltalande hem. Genom en smart och effektiv byggnationsprocess, i kombination med främjandet av en hållbar samhällsutveckling och lägsta möjliga klimatpåverkan, skapar vi bostäder och hem där individer och familjer kan glädjas i generationer.

STRATEGI

Grundningens första strategiska mål är att återvinna pengar till sina aktieägare genom att färdigställa den nuvarande projektportföljen. Den strategiska inriktningen har behandlats av styrelsen som gör bedömningen att mest fördelaktiga förutsättningar skapas genom att i ett första skede färdigställa de nuvarande projekten. En mer långsiktig strategi kan vara att bygga upp en långsiktig förvaltning av ett bestånd eller utveckla nya projekt, men det bedöms aktuellt först efter att projektvinster genererats från nuvarande portfölj.

FINANSIERING

Under hösten 2017 genomfördes en aktie- och obligationsemission där ca 327 MSEK konverterades till aktiekapital från tidigare obligationer i Concent-bolag och en ny obligation om 100 MSEK utfärdades i Grundingen med en total ram om att gå upp till 250 MSEK. För närvarande uppgår obligationslånet till ca 200 MSEK.

PROJEKTPORTFÖLJ

AKTUELLA PROJEKT

Under aktuella projekt presenteras de projekt som är under byggnation eller redo för byggnation.

Söderport, Norrköping

- **BOENDEFORM**
Bostadsrätter och hyresrätter
- **ANTAL BOSTÄDER**
ca 450 bostäder
- **STORLEK**
ca 20 000 BOA
- **BYGGSTART**
2020 (etapp 1)

I Söderport i Norrköping utvecklar Grundingen ca 450 nya bostäder. Projektet består totalt av fyra kvarter: Altanen, Balkongen, Terrassen och Portlåset. Lägenheterna kommer främst upplåtas med hyresrätt och företrädesvis vara små och yteffektiva lägenheter på mellan 35 och 70 kvadratmeter. Söderport är belägen på cirka 15 minuters gångavstånd från centrala Norrköping. Grundingen har ett villkorat avtal om att förvärva marken, men betalning och tillträde har inte skett (handpenning erlagd om 10 %).

Det finns även ett avtal att förvärva en fastighet i området från en privat fastighetsägare när detaljplanen vunnit laga kraft (handpenning erlagd om 10%).



Valsjöberget, Åkersberga

- **BOENDEFORM**
Äganderätt
- **ANTAL BOSTÄDER**
ca. 140 bostäder
- **STORLEK**
ca. 14 000 BOA
- **BYGGSTART**
2019 (etapp 1)

Vid sjön Valsjön, i Österåkers kommun, utvecklar Grundingen 85 nya villor och 35 nya kedjehus. I området kommer även finnas plats för ett tjugotal bostadsrätter. Villorna kommer upplåtas som äganderätter och kedjehusen planeras upplåtas som bostadsrätter. Närområdet är välutvecklat med skolor, kollektivtrafik, livsmedelsbutiker, restauranger och kommunal service och ligger cirka fyra kilometer från Åkersberga centrum. Grundingen äger marken.



Norra Hamnen, Lysekil

- BOENDEFORM
Bostadsrätter
- ANTAL BOSTÄDER
28 bostadsrätter
- STORLEK
1 968 BOA
- BYGGSTART
2020

I fyra fastigheter i Norra Hamnen i Lysekil utvecklar Grundingen 28 bostadsrätter. De fyra huskropparna får tre våningar plus suterrängvåning vardera och varje byggnad innehåller sex till åtta lägenheter. Fastigheterna ligger cirka 700 meter från stadens centrum. Grundingen har erhållit bygglov för sitt projekt, men bygglovet överklagades framgångsrikt av grannarna i området. Överklagandet bygger på en smärre planavvikelse och Grundingen driver tillsammans med Lysekils kommun frågan för att få igenom bygglovet. Om detta inte går så har kommunen medgivit planbesked om att göra en enklare planändring för att projektet skall kunna genomföras som planerat. Grundingen äger marken.



Sandtorp, Norrköping

- BOENDEFORM
Bostadsrätter
- ANTAL BOSTÄDER
38 Bostäder
- STORLEK
1 968 BOA
- BYGGSTART
2019

Grundingen Fastighets utvecklar 38 bostadsrätter om huvudsakligen 1 eller 2 rum och kök i den nya stadsdelen Sandtorp i Norrköping. Fastigheterna ligger cirka 10 minuter från centrum med spårvagn. Grundingen har ett villkorat avtal om att förvärva marken, men betalning och tillträde har inte skett (Handpenning erlagd 10%).



KOMMANDE PROJEKT

Tureholm, Trosa

- BOENDEFORM
Äganderätt
- ANTAL BOSTÄDER
100 Bostäder
- STORLEK
12 788 BOA
- BYGGSTART
2021

I Smedstorp, strax utanför Trosa tätort, utvecklar Grundingen ett helt nytt område innehållande en varierad bostadssammansättning med villor, kedjehus/radhus och flerbostadshus. Totalt är det 88 småhus och 14 lägenheter som ska uppföras i området. Restiden in till Stockholm är cirka 40 minuter.

Grundingen äger marken.

*Smedby, Norrköping*

- BOENDEFORM
Bostadsrätter
- ANTAL BOSTÄDER
154 Bostäder
- STORLEK
9 000 BOA
- BYGGSTART
2021

Grundingen Fastighets har av Norrköpings kommun tilldelats en markanvisning vid gamla Smedby IP i Norrköping. Här utvecklas sex punkthus innehållande 154 nya bostäder. Lägenheterna kommer att vara upplåtna med bostadsrätt.

Grundingen har ett villkorat avtal om att förvärva marken, men betalning och tillträde har inte skett (Handpenning erlagd om 10 %).



Östra Frestaby, Upplands Väsby

- BOENDEFORM
Hyresrätter
- ANTAL BOSTÄDER
ca 30 bostäder
- STORLEK
2 200 BOA
- BYGGSTART
2020

I området Östra Frestaby i Upplands Väsby utvecklar Grundingen ca 30 nya hyresrätter. Bostäderna består i huvudsak av två lägenhetstyper i vad man brukar kategorisera som stadsradhus. Upplands Väsby är väl försett med olika typer av infrastruktur. Närheten till Arlanda (15 km) är väl känt, pendeltåg och direktbussar tar dig snabbt in till centrala Stockholm. Förutom tomten som avser bostadsbyggnation finns även en kommersiell byggrätt som ger möjlighet att uppföra 4-5 000 m² verksamhetslokaler i ett attraktivt läge.

Grundingen äger marken.



Torslanda, Göteborg

- BOENDEFORM
Bostadsrätter
- ANTAL BOSTÄDER
50 bostäder
- STORLEK
3 900 BOA
- BYGGSTART
2020

I området kring Amhults Torg, precis invid Torslanda Golfklubb planerar Grundingen att utveckla ca 50 nya bostäder. Grundingen planerar att uppföra tre mindre flerfamiljshus innehållande cirka 50 lägenheter upplåtna med bostadsrätt om 2 – 4 rum och kök. Området ligger 20 minuter från centrala Göteborg och i omedelbar närhet till Amhult Torg och med golfbanan i närheten.

Grundingen har ett villkorat avtal att köpa mark av en privat markägare. Betalning och tillträde har inte skett. Det finns även markanvisning att köpa ytterligare mark från kommunen.



STYRELSE,

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE & REVISOR

STYRELSE

Per dagen för Memorandumet består Grundingens styrelse av tre ordinarie stämموvalda ledamöter, inklusive styrelseordföranden, vilka valts för tiden intill nästa årsstämma. Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst två och högst sju styrelseledamöter med högst två styrelsesuppleanter. Styrelseledamöterna, deras befattning, när de valdes första gången beskrivs i tabellen nedan.

NAMN	BEFATTNING	LEDAMOT SEDAN
Göran Johansson	Styrelseledamot och Ordförande	2017-04-19
Jan Eklund	Styrelseledamot	2017-12-05
Curt Persson	Styrelseledamot	2017-12-05



GÖRAN JOHANSSON

Ordförande och styrelseledamot sedan 2017

Född: 1948

Arbetslivserfarenhet: Över 50 års erfarenhet som entreprenör och företagare i flera branscher, ägare och koncernchef i en företagsgrupp med ca 300 anställda, har innehaft styrelseuppdrag i den lokala Swedbank-enheten, styrelseuppdrag i Bakers AB i Lessebo samt en rad andra bolag, bland annat JOOL Invest AB och Lessebo Paper AB, rikskandidat till Guldklubban, en nationell utmärkelse för förtjänstfullt arbete i rollen som styrelseordförande.

Pågående uppdrag: Göran är styrelseledamot och verkställande direktör i Diesner Invest Aktiebolag och Öjen Mekaniska Aktiebolag.

Han är styrelseledamot och ordförande i följande bolag. Bakers Aktiebolag i Lessebo, ESS -ENN Timber AB, Fastighetsaktiebolaget Bergdala, JOOL Invest AB, JOOL Capital Partner AB, Övre Tureholm Fastighets AB, WestCoast Charter AB, Lysekil Strand AB, Bakers Coating AB, BAAC 2013 AB, Lessebo Herrgård AB, Växjö/Karlstad Fastigheter AB, Lessebo Finance AB, Lessebo Egendom AB, Lessebo Paper AB, Grundingen 9 AB, Valsjöberget AB, Grundingen Knivsta AB, Grundingen 12 AB,

Grundingen Holding 2 AB, Grundingen 13 AB, Grundingen 14 AB, Grundläggaregatan Fastigheter AB, Takläggaregatan Fastigheter AB, Norrköping Smedby Fastigheter AB, Grundingen 15 AB, CoAm Holding AB, Sandtorp Fastigheter AB, Grundingen Fastighets AB, Grundingen Holding AB.

Han är EFT i JOOL Securities AB och EFT i JOOL Corporate Finance AB.

Han är suppleant i HL Design & Media AB.

Avslutade uppdrag senaste fem åren: Göran har tidigare varit styrelseledamot och ordförande i Jool Fastigheter AB (JOOL Fastigheter AB), styrelseledamot och ordförande i Nordiska Stålbyggen Aktiebolag och verkställande direktör och styrelseledamot i Condicto Miljöprodukter i Lessebo Aktiebolag.

Innehav: 55 519 595 aktier



JAN EKLUND

Styrelseledamot sedan 2017

Född: 1952

Utbildning: Jan har studerat juridik och ekonomi, inom för verksamheten tillämpliga delar.

Arbetslivserfarenhet: VD och koncernchef för Incita Förvaltning AB, Kalmar, som han grundade 1984. Jan har under 6 år suttit nämndeman i Hyresnämnden i Växjö. Jan har tidigare varit ledamot av fullmäktige i Fastighetsägarna GFR.

Pågående uppdrag: Jan är styrelseledamot i följande bolag: Incita Nybro AB, Incita Förvaltning Aktiebolag, Incita Fastighetsservice Aktiebolag, KAMA Produkter AB, Incita Syd AB, JF Fastighets AB, ConPipe Scandinavia AB, Incita Fastigheter AB, ConPipe Holding AB, Övre Tureholm Fastighets AB, Lysekil Strand AB, Växjö/Karlstad Fastigheter AB, Grundingen 9 AB, Valsjöberget AB, Grundingen Knivsta AB, Grundingen 12 AB, Grundingen Holding 2 AB, Grundingen 13 AB, Grundingen 14 AB, Grundläggaregatan Fastigheter AB, Takläggaregatan Fastigheter AB, Norrköping Smedby Fastigheter AB, Grundingen 15 AB, CoAm Holding AB, Parmitec AB, Sandtorp Fastigheter AB, Sjösala Mark i Kalmar AB, Janoaria Invest AB, Grundingen Fastighets AB, Sport & Lek i Nybro AB, Grundingen Holding AB, SYDSVENSKA GRÖDOR AB.

Jan är verkställande direktör i följande bolag: Incita Fastighetsservice Aktiebolag, Incita Syd AB, ConPipe Holding AB, Parmitec AB, Janoaria Invest AB.

Jan är ordförande i följande bolag: KAMA Produkter AB, ConPipe Scandinavia AB, ConPipe Holding AB, ConPipe Engineering AB, Janoaria Invest AB, SYDSVENSKA GRÖDOR AB.



Avslutade uppdrag senaste fem åren: Jan har tidigare varit styrelseledamot i följande bolag: Fastighets AB Guardianen, Newbridge 1 AB, Newbridge 2 AB, Fastighetsägare i Salvestaden ek. för., Rikshem Kalmarcentrum AB (Incita Centrum Aktiebolag), Rikshem Östkalmar AB (Incita Öst AB).

Innehav: 3 479 074 aktier



CURT PERSSON

Styrelseledamot sedan 2017

Född: 1945

Utbildning: Ekonomi Lunds universitet 1972

Arbetslivserfarenhet: 25 år i Försäkringsbolaget Skandia med olika ledande befattningar, sedan 1998 egenföretagare i fastighetsbranschen, tidigare erfarenhet från ett antal styrelser både som ledamot och ordförande i fåmansbolag.

Pågående uppdrag: Curt är styrelseledamot i följande bolag: Fotbollsfastigheter i Växjö AB, Östers Support AB (publ), Curt W Persson Förvaltning AB, Thailand Vacation TBR AB, Övre Tureholm Fastighets AB, Lysekil Strand AB, Växjö/Karlstad Fastigheter AB, Grundingen 9 AB, Valsjöberget AB, Grundingen Knivsta AB, Grundingen 12 AB, Grundingen Holding 2 AB, Grundingen 13 AB, Grundingen 14 AB, Grundläggaregatan Fastigheter AB, Takläggaregatan Fastigheter AB, Norrköping Smedby Fastigheter AB, Grundingen 15 AB, CoAm Holding AB, Sandtorp Fastigheter AB, Grundingen Fastighets AB, Grundingen Holding AB.

Curt är ordförande i Fotbollsfastigheter i Växjö AB och ordförande i Östers Support AB (publ).

Avslutade uppdrag senaste fem åren: Curt har tidigare varvarit styrelseledamot Coulant Fastighets AB, styrelseledamot i Nyfosa Spindeln 2 Fastighets AB (Skånesund i Malmö AB) och styrelseledamot i Curt W Persson Förädling AB.

Innehav: 1 043 300 aktier

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

NAMN	BEFATTNING	I BOLAGET SEDAN
David Ivarsson	EVD	2018-05-03
Lars Vardheim	Projektutvecklare	2017-09-27
Serdar Erkan	Projektutvecklare	2017-09-27



DAVID IVARSSON

EVD sedan 2018

Född: 1982

Utbildning: Magisterutbildning i företagsekonomi från Växjö Universitetet samt studier på ESCEM i Poitiers i Frankrike

Arbetslivserfarenhet: Arbetar idag som CFO på JOOL Invest AB.

Har de senaste åren främst arbetat med koncernredovisning för ägarledda företag. Tidigare erfarenhet från Xylem i Emmaboda, bl.a. som gruppchef inom rapportering, samt från revisionsbyrå Deloitte i Karlskrona

Pågående uppdrag: CFO på JOOL Invest AB och suppleant i Glocalus AB.

Avslutade uppdrag senaste fem åren: David har varit delgivningsbar person i TECTADK Sverige AB.

Innehav: 0 aktier



LARS VARDHEIM

Projektutvecklare sedan 2017

Född: 1965

Utbildning: Civilingenjör, Chalmers Tekniska Högskola

Arbetslivserfarenhet: Har arbetat i fastighetsbranschen sedan 1990. Lars var VD för Svenska Hus 2011-2015, Head of Baltic Operations Ektornet AB 2009-2011, VD och affärsenhetschef Skanska Commercial Development Europe 2006-2008, VD Skanska Fastigheter Goteborg AB 2002-2006. Han har även haft olika befattningar inom Diligentia 1995-2002.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot i AL Nymilsgatan AB, Vargal AB, AB Lejonstaden, Nymil Järnbrott 148:4 AB och i Nymil Järnbrott 148:3 AB.

Avslutade uppdrag senaste fem åren: Lars har varit styrelseledamot i nedanstående bolag. Aktiebolaget



Emilsborg, Hejmo Fastigheter AB, Prime Living Oxie AB, Studentlägenheter i Karlstad AB, Prime Living Ramberget AB, Comodo Real Estate AB, Prime Living Beryllgatan AB, Prime Living Lund AB, TP9 Oxie AB, TP6 Oxie AB, Prime Living Spånga AB, HLF Förvaltnings AB, TPL 1 Oxie AB, Prime Living AB (publ), Klippudden Fastigheter Syd AB, Fastighets AB Ramsökaren 2, Fastighets AB Norra Djurgårdsstaden, Fastighetsaktiebolaget Induktorn, Fastighets AB Topasgatan, Bronsdolken Fastighets AB, Fastighets AB Marsipanfabriken, Fastighets AB Gasverksgatan, Fastighets Aktiebolaget Backa 29:27, Fastighets AB Delfinen, Svenska Hus i Skåne AB, Skånekronan fastighetsförvaltning AB, Kratsbo AB, Svenska Hus i Göteborg AB, Fastighets AB Adelgatan, Göteborg Kärra 74:1 AB, Fastighets AB Baltzarsgatan Fastighets AB Rundelen, Fastighets AB Västmanlandsgatan, Svenska Hus i Helsingborg AB, Svenska Hus Service AB, Svenska Hus i Stockholm AB, Svenska Hus Morängatan AB, Aktiebolaget Lerros, Nol Teknikpark AB, Svenska Hus Business Center AB, Svenska Hus i Arlöv AB, Svenska Hus Davida 15 AB, Svenska Hus Ulvsunda AB, Älvudden Förvaltning AB, Feax i Helsingborg AB, Svenska Hus Viktoriagatan AB, Svenska Hus i Tuve AB, Fastighets AB Skolgården, Svenska Hus i Partille AB, Månglimten i Landskrona Fastighets AB, Brinova Malmö AB, Fastighets AB Landsvägen, Gamla Bryggan AB, Ögonglimten i Landskrona Fastighets AB, Svenska Hus i Hässleholm AB, Fastighets AB Stora Strandgatan, Svenska Hus Virkesvägen AB, Aktiebolaget Vattenhammar, Svenska Hus i Lund AB, Fastighets AB Bergfästet BA, Svenska Hus Ramberget AB, Fastighets AB Stadsradhusen 7, Fastighets AB Pilåkern, Svenska Hus Högsbo AB, Svenska Hus Högsbo AB, Fastighets AB Skuleskogen 3, Fastighets AB Bergfästet AA, Fastighets AB Bergfästet EA, Fastighets AB Bergfästet DA, Fastighets AB Viksängsvägen 11, Carlssons Fastighetsförvaltning i Hörby AB, Svenska Hus i Gårda AB, Svenska Hus Topasgatan AB, Fastighets AB Bergfästet FA, Fastighets AB Bergfästet X, Svenska Hus Bostäder AB, Fastighets AB Bergfästet Y, Svenska Hus i Kärrtorp AB, Fastighets AB Lastpallen, Beryll Invest AB, Fastighets AB Livhusaren.

Lars har varit ordförande i följande bolag: Klippudden Fastigheter Syd AB, Aktiebolaget Emilsborg, Fastighets AB Topasgatan, Fastighets AB Ramsökaren 2, Fastighets AB Gasverksgatan, Fastighets Aktiebolaget Backa 29:27, Fastighets AB Delfinen, Kratsbo AB, Fastighetsaktiebolaget Induktorn, Svenska Hus i Göteborg AB, Fastighets AB Marsipanfabriken, Fastighets AB Adelgatan, Göteborg Kärra 74:1 AB, Carlssons Fastighetsförvaltning i Hörby AB, Fastighets AB Lastpallen, Bronsdolken Fastighets AB, Fastighets AB Baltzarsgatan, Svenska Hus Morängatan AB, Fastighets AB Landsvägen, Fastighets AB Norra Djurgårdsstaden, Fastighets AB Västmanlandsgatan, Svenska Hus i Helsingborg AB, Svenska Hus i Stockholm AB, Svenska Hus i Skåne AB, Aktiebolaget Vattenhammar, Nol Teknikpark AB, Svenska Hus Davida 15 AB, Svenska Hus Business Center AB, Aktiebolaget Lerros. Svenska Hus i Arlöv AB, Svenska Hus Ulvsunda AB, Feax i Helsingborg AB, Svenska Hus Viktoriagatan AB, Fastighets AB Skolgården, Månglimten i Landskrona Fastighets AB, Ögonglimten i Landskrona Fastighets AB, Svenska Hus i Tuve AB, Gamla Bryggan AB, Skånekronan fastighetsförvaltning AB, Svenska Hus i Hässleholm AB, Svenska Hus i Partille AB, Brinova Malmö AB, Svenska Hus i Lund AB, Älvudden Förvaltning AB, Fastighets AB Stora Strandgatan, Svenska Hus Ramberget AB, Fastighets AB Bergfästet Y, Svenska Hus Högsbo AB, Fastighets AB Bergfästet BA, Fastighets AB Bergfästet DA, Fastighets AB Bergfästet AA, Fastighets AB Bergfästet EA, Fastighets

AB Skuleskogen 3, Fastighets AB Pilåkern, Fastighets AB Bergfästet FA, Fastighets AB Rundelen, Fastighets AB Viksängsvägen 11, Svenska Hus Topasgatan AB, Fastighets AB Bergfästet X, Svenska Hus i Gårda AB, Svenska Hus i Kärrtorp AB, AB Lejonstaden, Fastighets AB Livhusaren.

Innehav: 0 aktier



SERDAR ERKAN

Projektutvecklare sedan 2017.

Född: 1979

Utbildning: Chalmers Tekniska Högskola

Arbetslivserfarenhet: Har arbetat i fastighetsbranschen sedan 2004, varit projekt- och exploateringschef för Svenska Hus 2011-2015, projektutveckling/ projektledning för AkademiskaHus, 2010-2011 samt projektledare för SKF Sverige AB Facility & Management 2004-2010.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot i AL Nymilsgatan AB, styrelseledamot i Gullholmen Holding AB, styrelseledamot i AB Lejonstaden, styrelseledamot i Nymil Järnbrott 148:4 AB, styrelseledamot i Nymil Järnbrott 148:3 AB.

Avslutade uppdrag senaste fem åren: Serdar har varit styrelseledamot i Bifast AB, AB Lejonstaden och i Appelgren Erkan fastigheter AB. Han har varit ordförande i AB Lejonstaden. Han har varit verkställande direktör i AB Lejonstaden (Adore Properties AB). Han var suppleant i RH Coffe AB, Beryll Invest AB och i Bostadsrättsföreningen Nordostpassagen i Göteborg.

Innehav: 0 aktier



ÖVRIG INFORMATION OM STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Inga styrelseledamöter eller medlemmar av koncernledningen har några familjeband till några andra styrelseledamöter eller medlemmar av koncernledningen. Det föreligger inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan styrelseledamöternas och ledande befattningshavares åtaganden gentemot Grundingen och deras privata intressen och/eller andra åtaganden (dock har flera styrelseledamöter och ledande befattningshavare vissa finansiella intressen i Grundingen till följd av deras direkta eller indirekta aktieinnehav i Bolaget).

Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna i Bolaget har, under de senaste fem åren, (i) varit ställföreträdare i något företag förutom i de befattningar som anges för respektive styrelseledamot och ledande befattningshavare, (ii) dömts i bedrägerirelaterade mål, (iii) representerat ett företag som försatts i konkurs eller ofrivillig likvidation, (iv) anklagats av myndighet eller organisation som företräder en viss yrkesgrupp och är offentligrättsligt reglerad, eller (v) fått näringsförbud.

Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress som framgår under stycket "Adresser".

ERSÄTTNING TILL STYRELSEN OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har avtal som berättigar till förmån efter det att uppdraget avslutats (med undantag för normalt uppsägningsarvode för de ledande befattningshavarna samt VD).

Bolaget har inga avsatta eller upplupna belopp för pensioner eller liknande förmåner efter styrelseledamots eller ledande befattningshavares avträdande av tjänst eller uppdrag.

Ersättning till styrelsen

Vid årsstämman den 8 maj 2019 beslutades att samtliga ledamöter, inklusive ordförande, erhåller två prisbasbelopp (totalt motsvarande 93 000 SEK vardera) i arvode. Bolagets styrelseledamöter har inte rätt till några förmåner efter det att de avgått som ledamöter i styrelsen.

Anställningsvillkor för VD och övriga ledande befattningshavare

VD i Grundingen, David Ivarsson, hyrs in på konsultbasis från JOOL Invest AB. I konsultavtalet stipuleras en uppsägelsetid om tre (3) månader och en ersättning om 20 000 SEK per månad.

Lars Vardheim och Serdar Erkan hyrs in på konsultbasis från AB Lejonstaden. I konsultavtalen stipuleras en uppsägelsetid om fem (5) månader.

Inga avgångsvederlag finns avtalade för VD eller övriga ledande befattningshavare, utöver sedvanliga förmåner under uppsägningstiden.

ERSÄTTNINGAR SAMMANFATTNING

Tabellen nedan presenterar utbetalda och tillgodoförda ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare under verksamhetsåren 2018 samt 2017.

2018 (SEK)	LÖN/ ARVODE	KONSULT- ARVODE	PENSIONS- KOSTNADER
Göran Johansson	0	0	0
Jan Eklund	0	105 600	0
Curt Persson	0	45 000	0
David Ivarsson	0	160 000	0
Lars Vardheim	0	2 400 000	0
Serdar Erkan	0	2 400 000	0
Summa	0	5 110 600	0

REVISOR

Vid årsstämman 2018 valdes KPMG AB med Roger Gummesson, född 1957, som huvudansvarig revisor för tiden fram till nästa årsstämma. Roger Gummesson är auktoriserad och medlem i FAR.

KPMG AB:s kontorsadress är Pirgatan 2, 374 35 Karlshamn.

BOLAGSSTYRNING

BOLAGSSTÄMMAN

I enlighet med aktiebolagslagen är bolagsstämman Bolagets högsta beslutsfattande organ och på bolagsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt i nyckelfrågor, till exempel fastställande av resultat och balansräkningar, disposition av Bolagets vinst, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen och verkställande direktören, val av styrelseledamöter och revisorer samt ersättning till styrelsen och revisorerna.

STYRELSEN

Styrelsen är högsta beslutande organ efter bolagsstämman. Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ansvarig för Bolagets förvaltning och organisation, vilket betyder att styrelsen är ansvarig för att bland annat fastställa mål och strategier, säkerställa rutiner och system för utvärdering av fastställda mål, fortlopande utvärdera Grundingen Fastighets AB finansiella ställning och resultat samt utvärdera den operativa ledningen. Styrelsen ansvarar också för att säkerställa att årsredovisningen och koncernredovisningen samt delårsrapporterna upprättas i rätt tid. Dessutom utser styrelsen verkställande direktören. Styrelseledamöterna väljs varje år på årsstämman för tiden fram till slutet av nästa årsstämma. Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen till den del den väljs av bolagsstämman bestå av minst två ledamöter och högst sju ledamöter med högst två suppleanter. Styrelseordförande väljs av årsstämman och har ett särskilt ansvar för ledningen av styrelsens arbete och att styrelsens arbete är välorganiserat och genomförs på ett effektivt sätt. Styrelsen följer

en skriftlig arbetsordning som revideras årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemötet varje år. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsepraxis, funktioner och uppdelningen av arbetet mellan styrelseledamöterna och VD. I samband med det första styrelsemötet fastställer styrelsen också instruktioner för finansiell rapportering och instruktioner för VD. Utöver ett konstituerande styrelsemöte ska styrelsen sammanträda minst fyra gånger årligen. Utöver dessa möten kan ytterligare möten anordnas för att hantera frågor som inte kan hänskjutas till ett ordinarie möte. Utöver styrelsemöten har styrelseordföranden och VD en fortlöpande dialog rörande ledningen av Bolaget. Under 2018 sammanträdde styrelsen åtta gånger. Per dagen för Memorandumet består Bolagets styrelse av tre ordinarie stämموvalda ledamöter som presenteras mer detaljerat i stycket "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor". Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har valts eller utsetts till följd av en särskild överenskommelse med större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

VD utses av styrelsen och har främst ansvar för Bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD anges i arbetsordningen för styrelsen och instruktionen för VD. VD ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information från ledningen inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på styrelsesammanträden. Enligt instruktionerna för finansiell rapportering är VD ansvarig för finansiell rapportering i Bolaget och ska följaktligen säkerställa att styrelsen inhämtar tillräckligt med information för att styrelsen fortlöpande ska

kunna utvärdera Grundingen Fastighets AB finansiella ställning. VD ska fortlöpande hålla styrelsen informerad om utvecklingen av Bolagets verksamhet, omsättningens storlek, Bolagets resultat och finansiella ställning, likviditets- och creditsituation, viktiga affärshändelser samt andra omständigheter som inte kan antas vara av oväsentlig betydelse för Bolagets aktieägare att styrelsen känner till (till exempel väsentliga tvister, uppsägning av avtal som är viktiga för Grundingen Fastighets AB samt betydande omständigheter som rör Bolagets anläggning). VD presenteras närmare i stycket "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor".

ERSÄTTNING TILL STYRELSEN OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har avtal som berättigar till förmån efter det att uppdraget avslutats (med undantag för normalt uppsägningsarvode för de ledande befattningshavarna samt VD). Bolaget har inga avsatta eller upplupna belopp för pensioner eller liknande förmåner efter styrelseledamöters eller ledande befattningshavares avträdande av tjänst eller uppdrag.



Ambitionen är att utveckla bostäder i attraktiva lägen på tillväxtorter i Sverige. Projektutvecklingen fokuserar på moderna, funktionella och yteffektiva boenden som du kan trivas och växa i – helt enkelt bra och attraktiva bostäder som alla har råd att bo i.

FINANSIELL

ÖVERSIKT

I följande avsnitt återges utvald finansiell information ifrån Grundingen Fastighets AB reviderade årsredovisningar avseende verksamhetsåren 2017 och 2018, samt ej reviderad delårsrapport avseende perioden 2019-01-01 – 2019-06-30 med jämförelsesiffror avseende samma period föregående räkenskapsår.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningarna samt delårsrapporterna har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

NYCKELTAL

Vissa beskrivningar av nyckeltalen presenterar utveckling och status på finansiella och aktierelaterade nyckeltal som inte definieras enligt Bolagets tillämpade redovisningsprinciper. Bolaget bedömer att dessa nyckeltal ger en bättre förståelse för Bolagets ekonomiska trender samt att de i stor utsträckning används av Bolagets ledningsgrupp, investerare, värdepappersanalytiker och andra intressenter som kompletterande mått på resultatutveckling. Eftersom alla företag inte beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt Bolagets tillämpliga redovisningsprinciper.

KONCERNEN	2018	2017
Nettoomsättning	-	-
Rörelsemarginal %	neg	neg
Balansomslutning	446 329	449 571
Avkastning på sysselsatt kapital %	neg	neg
Avkastning på eget kapital %	neg	neg
Soliditet %	51,60	71,70

DEFINITIONER

Rörelsemarginal	Rörelseresultat / Nettoomsättning
Balansomslutning	Totala tillgångar
Avkastning på sysselsatt kapital	Rörelseresultat+ Finansiella intäkter/ Genomsnittligt sysselsatt kapital
Avkastning på eget kapital	Årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare/ Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare
Soliditet	Totalt eget kapital + 78 % av obeskattade reserver/ Totala tillgångar

RESULTATRÄKNINGAR

RESULTATRÄKNING- KONCERNEN

Belopp i KSEK

	1 jan-30 juni 2019 Ej reviderad	1 jan-31 dec 2018 reviderad	30 mar-31 dec 2017 reviderad
RÖRELSENS INTÄKTER			
Nettoomsättning	0	-	-
Övriga rörelseintäkter	0	15	5 000
	0	15	5 000
RÖRELSENS KOSTNADER			
Övriga externa kostnader	-7 647	-14 052	-6 169
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-32 019	-64 048	-14 072
Övriga rörelsekostnader	0	-	31,0
Rörelseresultat	-39 666	-78 085	-15 272
Resultat från finansiella poster			
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	-459	-5 349	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	279	458
Räntekostnader och liknande resultatposter	-8 212	-8 973	-1 944
Resultat efter finansiella poster	-48 336	-92 128	-16 758
Resultat före skatt	-48 336	-92 128	-16 758
Skatt på årets resultat	0	-22	-813
Årets resultat	-48 336	-92 150	-17 571
Hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare	-48 336	-92 150	-17 571
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0

BALANSRÄKNINGAR

BALANSRÄKNING - KONCERNEN

Belopp i KSEK

2019-06-30 2018-12-31 2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella tillgångar

Goodwill	210 044	242 057	306 084
	210 044	242 057	306 084

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	51 205	51 184	50 819
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	102 208	91 949	69 274
	153 414	143 133	120 093

Summa anläggningstillgångar	363 458	385 190	426 177
------------------------------------	----------------	----------------	----------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	414	620	4 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 347	19 749	13 149
	16 761	20 366	17 336

Kortfristiga placeringar	16 791	22 270	4 875
--------------------------	--------	--------	-------

Kassa och bank	834	18 503	1 183
	834	18 503	1 183

Summa omsättningstillgångar	34 386	61 139	23 394
------------------------------------	---------------	---------------	---------------

SUMMA TILLGÅNGAR	397 844	446 329	449 571
-------------------------	----------------	----------------	----------------

FINANSIELL ÖVERSIKT

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital	327 257	327 257	327 257
Balanserat resultat inkl årets resultat		-97 159	-5 009

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	181 762	230 098	322 248
--	----------------	----------------	----------------

Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
-------------------------------------	---	---	---

Summa eget kapital	181 762	230 098	322 248
---------------------------	----------------	----------------	----------------

Långfristiga skulder

Obligationslån	203 824	200 851	100 253
----------------	---------	---------	---------

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	5 884	1 260	9 437
Aktuell skatteskuld	91	987	894
Övriga skulder	2 700	-	8 202
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 583	13 133	8 537

Summa kortfristiga skulder	12 257	15 380	27 070
-----------------------------------	---------------	---------------	---------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	397 843	446 329	449 571
---------------------------------------	----------------	----------------	----------------

KASSAFLÖDESANALYS

KASSAFLÖDESANALYS - KONCERNEN

Belopp i KSEK

	jan-jun 2019	jan-dec 2018	jan-dec 2017
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	-48 336	-92 128	-16 758
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	34 992	62 131	13 614
	-13 344	-29 997	-3 144
Betald inkomstskatt	-896	71	81
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-12 448	-29 926	-3 063
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar	3 604	-2 809	-17 336
Ökning (-)/minskning(+) av rörelseskulder	-4 927	-12 004	26 176
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-15 563	-44 739	5 777
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-10 286	-23 069	-120 114
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-	-320 135
Förvärv av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan	-	-	12 562
Förvärv av finansiella tillgångar	5 479	-17 395	-4 417
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 807	-40 456	-432 104
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	-	327 257
Upptagna lån	2 700	102 515	100 252
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 700	102 515	427 510
Årets kassaflöde	-17 669	17 320	1 183
Likvida medel vid periodens början	18 503	1 183	-
Likvida medel vid periodens slut	834	18 503	1 183

KOMMENTARER

TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

JÄMFÖRELSE MELLAN PERIODERNA
1 JAN – 30 JUN 2019 OCH 1 JAN –
31 DEC 2018

RÖRELSEINTÄKTER

Bolagets totala rörelseintäkter uppgick under perioden till 0 (15) KSEK. Förändringen i rörelseintäkter mellan perioderna beror huvudsakligen på att inga intäkter har redovisats under första halvåret 2019.

RÖRELSEKOSTNADER

Bolagets rörelsekostnader uppgick under perioden till 39 666 (78 100) KSEK. Förändringen i rörelsekostnader mellan perioderna beror huvudsakligen på att jämförelseåret 2018 omfattar ett helår samt att övriga externa kostnader på årsbasis ligger ca 1 MSEK högre år 2019 jämfört med år 2018 medan avskrivningarna är på samma nivå.

RÖRELSERESULTAT

Bolagets rörelseresultat uppgick under perioden till -39 665 (-78 086) KSEK. Förändringen i rörelseresultat mellan perioderna beror huvudsakligen på att jämförelseåret 2018 omfattar ett helår samt att övriga externa kostnader på årsbasis ligger ca 1 MSEK högre år 2019 jämfört med år 2018.

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgick under perioden till -48 336 (-92 127) KSEK.

Förändringen i resultat efter finansiella poster mellan perioderna beror huvudsakligen på att jämförelseåret 2018 omfattar ett helår samt på mindre resultateffekt från värdepapper första halvåret 2019 jämfört med år 2018 samtidigt som räntekostnaderna på årsbasis år 2019 är högre än år 2018.

PERIODENS RESULTAT

Bolagets resultat för perioden uppgick till -48 336 (-92 149) KSEK. Det lägre negativa resultatet beror huvudsakligen på att jämförelseperioden omfattar ett helår.

EGET KAPITAL

Bolagets eget kapital uppgick, per den 30 juni 2019, till 181 762 (230 098) KSEK. Förändringen i Bolagets eget kapital är huvudsakligen hänförlig till det negativa resultatet under första halvåret 2019.

SKULDER

Bolagets skulder uppgick, per den 30 juni 2019, till 203 824 (200 851) KSEK. Förändringen i Bolagets skulder är hänförlig till valutaomvärdering av lånen utställda i NOK och USD.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under perioden till -15 563 (-44 739) KSEK, vilket huvudsakligen är hänförligt till att jämförelseåret 2018 omfattar ett helår samt att det varit en minskning av rörelsefordringar under år

2019 jämfört med en ökning år 2018.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick under perioden till -4 807 (-40 456) KSEK, vilket huvudsakligen är hänförligt till att jämförelseåret 2018 omfattar ett helår samt att det under år 2018 förvärvats obligationer medan det under första halvåret 2019 avyttrats obligationer från egen bok.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under perioden till 2 700 (102 515) KSEK, vilket huvudsakligen är hänförligt till att det under år 2018 restes ytterligare obligationslån inom den ram som finns, vilket inte har gjorts under år 2019.

JÄMFÖRELSE MELLAN PERIODERNA 1 JAN – 31 DEC 2018 OCH 1 JAN – 31 DEC 2017

RÖRELSEINTÄKTER

Bolagets totala rörelseintäkter uppgick under perioden till 15 (5 000) KSEK. Förändringen i rörelseintäkter mellan perioderna beror huvudsakligen på att en engångsersättning erhöles i ett projektbolag under år 2017.

RÖRELSEKOSTNADER

Bolagets rörelsekostnader uppgick under perioden till 78 085 (15 272) KSEK. Förändringen i rörelsekostnader mellan perioderna beror huvudsakligen på att projektverksamheten pågått hela året 2018 jämfört med en del av 2017 då det var året som Grundingen startade verksamheten. Avskrivningar belastar hela året 2018 jämfört med okt-dec under år 2017.

RÖRELSERESULTAT

Bolagets rörelseresultat uppgick under perioden

till -92 128 (-17 571) KSEK. Förändringen i rörelseresultat mellan perioderna beror huvudsakligen på högre externa kostnader och högre avskrivningar år 2018 jämfört med år 2017.

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgick under perioden till -92 128 (-16 758) KSEK. Förändringen i resultat efter finansiella poster mellan perioderna beror huvudsakligen på högre externa kostnader, högre avskrivningar och högre räntekostnader år 2018 jämfört med år 2017.

PERIODENS RESULTAT

Bolagets resultat för perioden uppgick till -92 150 (-17 571) KSEK. Det lägre resultatet var huvudsakligen hänförligt till högre externa kostnader, högre avskrivningar och högre räntekostnader år 2018 jämfört med år 2017.

EGET KAPITAL

Bolagets eget kapital uppgick, per den 31 december 2018, till 230 098 (322 248) KSEK. Förändringen i Bolagets eget kapital är huvudsakligen hänförligt till det negativa resultatet under perioden.

SKULDER

Bolagets skulder uppgick, per den 31 december 2018, till 200 851 (100 253) KSEK. Förändringen i Bolagets skulder är huvudsakligen hänförligt till ökning av obligationslån.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under perioden till -44 739 (5 777) KSEK, vilket huvudsakligen är hänförligt till det negativa resultatet år 2018 medan rörelseskulderna ökade år 2017 vilket medförde ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten för jämförelseåret.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick under perioden till -40 456 (-432 104) KSEK, vilket huvudsakligen är hänförligt till materiella och finansiella anläggningstillgångar under år 2018. År 2017 är det huvudsakligen hänförligt till materiella och immateriella anläggningstillgångar som förvärvades i samband med att projektportföljen togs över.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till uppgick under perioden till 102 515 (427 510) KSEK, vilket huvudsakligen är hänförligt till upptaget obligationslån under år 2018 och upptaget obligationslån samt nyemission under år 2017.

REVISIONSBERÄTTELSE OCH GRANSKNING AV DETTA MEMORANDUM

Inga delar av detta memorandum, förutom där så anges, har varit föremål för granskning av revisor. De revisionsberättelser för de räkenskaper som ingår i den finansiella översikten och som reviderats av Bolagets revisor följer standardformuleringarna och inga anmärkningar återfinns.

LÅN OCH LÅNEBEHOV

Det finns utställda obligationslån om 203,8 MSEK per 2019-06-30. Det finns en ram på totalt 250 MSEK. Räntan uppgår till 6 procent per år med kvartalsvis kupong. Lånen förefaller till betalning under oktober 2021, men kan förlängas med sex månader. I nuläget bedöms inte ytterligare

upplåning via obligation vara aktuellt. För projekten som kräver byggfinansiering kommer det vara en kombination av eget kapital och byggnadskreditiv.

EMISSIONSLIKVIDENS ANVÄNDNING

Emissionslikviden kommer i sin helhet att användas till förvärv av mark från Göteborgs kommun avseende projektet i Torslanda.

EKONOMISKA FRAMTIDSUTSIKTER

Projektportföljen beräknas efter återbetalning av obligationslån och räntor generera ett nettokassaflöde som ger full återbetalning av det ursprungligt satsade aktiekapitalet i Grundingen.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER SENASTE RAPPORTPERIOD

I september månad har Grundingen via sitt helägda dotterbolag Valsjöberget AB ingått avtal om försäljning av tomter till OBOS Mark AB avseende kommande byggnation av 14 villor och 28 radhus samt ett optionsavtal avseende ytterligare 19 villatomter.

I oktober månad har Grundingen via sitt helägda dotterbolag Valsjöberget AB ingått avtal om försäljning av tomter till ett bolag inom Titania-koncernen avseende kommande byggnation av radhus.

Sammantaget inbringar dessa försäljningsavtal ca 61 MSEK i intäkter och kassaflöde. Om dessutom optionsavtalet utnyttjas fullt ut innebär det ytterligare intäkter och kassaflöde.

AKTIEKAPITAL & ÄGARFÖRHÅLLANDEN

ALLMÄN INFORMATION

Enligt Bolagets bolagsordning får aktiekapitalet inte understiga 65 000 000,00 SEK och inte överstiga 260 000 000,00 SEK, och antalet aktier får inte understiga 325 000 000 och inte överstiga 1 300 000 000 stycken. Bolaget har endast ett aktieslag. Vid tidpunkten för Memorandumet uppgick Bolagets aktiekapital till 65 451 334,200 SEK fördelat på 327 256 671 aktier. Aktierna är denominerade i SEK och varje aktie har ett kvotvärde om 0,20 SEK.

Aktierna i Bolaget har emitterats i enlighet med svensk rätt. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara.

Aktierna är inte föremål för något erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Inga offentliga uppköpsbuderbjudanden har heller lämnats avseende aktierna under innevarande eller föregående räkenskapsår.

VISSA RÄTTIGHETER FÖRENADE MED AKTIERNA

Bolagets aktier är av samma slag. Rättigheterna förenade med aktier emitterade av Bolaget, inklusive de som följer av bolagsordningen, kan endast ändras enligt de förfaranden som anges i aktiebolagslagen (2005:551).

RÖSTRÄTT

Varje aktie i Bolaget berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämmor och varje aktieägare är berättigad till ett antal röster motsvarande innehavarens antal aktier i Bolaget.

FÖRETRÄDESRÄTT TILL NYA AKTIER M.M.

Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler vid en kontantemission eller en kvittningsemission har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till antalet aktier som innehades före emissionen. Bolagets bolagsordning innehåller dock ingen bestämmelse som - i enighet med den svenska aktiebolagslagen (2005:551) - begränsar möjligheten att emittera nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibla instrument som avviker från aktieägarnas företrädesrätt.

RÄTT TILL UTDELNING OCH BEHÅLLNING VID LIKVIDATION

Samtliga aktier ger lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation. Beslut om vinstutdelning i aktiebolag fattas av bolagsstämman. Rätt till utdelning tillfaller den som på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag är registrerad som innehavare av aktier i den av Euroclear Sweden AB ("Euroclear") förda aktieboken. Utdelningen utbetalas normalt till aktieägarna som ett kontant belopp per aktie genom Euroclear, men betalning kan även ske i annat än kontanter (sakutdelning). Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear, kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet och begränsas i tiden genom regler om tioårig preskription. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget.

Det finns inga restriktioner avseende rätten till utdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Med förbehåll för begränsningar ålagda av banker och clearingsystem i berörd jurisdiktion görs utbetalningar till sådana aktieägare på samma sätt som till aktieägare i Sverige. Aktieägare som inte har skattemässig hemvist i Sverige är normalt föremål för svensk kupongskatt.

UTDELNINGSPOLICY

Bolagets utdelningspolicy innebär att ansamlade vinster och förluster ska återinvesteras i Bolagets verksamhet. Den antagna utdelningspolicyn kan i framtiden omrevideras, främst utifrån att den finansiella ställningen avsevärt förändras. Framtida utdelningar, i den mån sådana föreslås av styrelsen och godkänns av Bolagets aktieägare, kommer vara beroende av och baserad på de krav som verksamhetens art, omfattning och risker

ställer på Bolagets egna kapital samt Bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

CENTRAL VÄRDEPAPPERSFÖRVARING

Grundingens aktier är registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register hanteras av Euroclear, Box 7822, 103 97 Stockholm. Inga aktiebrev utfärdas för Bolagets aktier. Kontoförande institut är Euroclear.

ISIN-koden för Grundingens aktie är SE0010520171.

AKTIEKAPITALET'S UTVECKLING

Nedanstående tabell visar den historiska utvecklingen för Bolagets aktiekapital sedan registrering av Bolaget 2017.

År	Händelse	Ökning antal aktier	Ökning aktiekapital	Totalt aktiekapital	Antal aktier	Kvotvärde
2017	Nybildning	500 000	500 000,00	500 000,00	500 000,00	1
2017	Nyemission	326 756 671	326 756 671,00	327 256 671,00	327 256 671	1
2019	Minskning	-	-261 805 336,8	65 451 334,20	327 256 671	0,2
2019	Föreliggande nyemission*	122 721 251	24 544 250,20	89 995 584,40	449 977 922	0,2

*) vid full teckning

ÄGARSTRUKTUR

Nedan visas Bolagets 10 största aktieägare per den 30 september 2019 inklusive därefter kända förändringar som skett fram till per dagen för Memorandumet.

Namn	Kapital %	Röster %
Quantum Leben AG	33,51%	33,51%
JOOL Capital Partner AB	9,10%	9,10%
JOOL Markets AS	7,17%	7,17%
Nord Fondkommission AB	7,04%	7,04%
JOOL Markets AS, Filial Sverige	4,04%	4,04%
Bakers Aktiebolag i Lessebo	3,51%	3,51%
JOOL Invest AB	3,15%	3,15%
UBS Switzerland AG	2,61%	2,61%
Favedu AB	2,39%	2,39%
Digiled Fastighets AB	2,01%	2,01%
Övriga (123 ägare)	25,47%	25,47%
Totalt	100,00%	100,00%

AKTIEÄGAR- OCH AKTIEÖVERLÅTELSEAVTAL

Såvitt Bolagets styrelse känner till finns inga aktieägaravtal eller andra avtal mellan Bolagets aktieägare som syftar till att gemensamt påverka Bolaget. Bolagets styrelse känner inte heller till några avtal eller motsvarande som kan leda till att kontrollen över Bolaget väsentligen förändras.

KONVERTIBLER, TECKNINGSOPTIONER OCH ANDRA AKTIERELATERADE INSTRUMENT

Grundingen har per dagen för Memorandumet inga utestående konvertibler, teckningsoptioner eller andra aktierelaterade instrument.

BEMYNDIGANDE

Vid en extra bolagsstämma den 18 juni 2019 bemyndigades styrelsen att, fram till tiden för stämman 2020, inom ramen för bolagsordningen gränser för antalet aktier och aktiekapitalet, vid ett eller flera tillfällen, besluta om ökning av aktiekapitalet med högst 100 000 000 kr genom nyemission med eller utan företrädesrätt för aktieägarna till de nya aktierna i förhållande till det antal aktier de äger innan nyemissionen. Emission får ske med bestämmelse om kvittning eller i övrigt på villkor i enlighet med vad aktiebolagslagen föreskriver.

Syftet med bemyndigandet var att tillgodose Grundingen Fastighets AB:s kommande kapitalbehov, stärka bolagets balansräkning, genomföra investeringar för att förbättra bolagets effektivitet och konkurrenskraft. Emission som sker utan företrädesrätt för aktieägarna till de nya aktierna ska ske på villkor som styrelsen bedömer vara marknadsmässiga.

Verkställande direktören, eller den styrelsen utser, ska äga rätt att vidta de smärre ändringar av stämmans beslut som kan bli erforderliga i samband med registrering vid Bolagsverket och/eller Euroclear Sweden AB.

LEGALA FRÅGOR & ÖVRIG INFORMATION

Grundingen Fastighets AB (org.nr 559107-0049) är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades den 10 mars 2017 och registrerades vid Bolagsverket den 30 mars 2017. Bolagets nuvarande firma (tillika handelsbeteckning) är Grundingen Fastighets AB. Grundingen har sitt säte i Lessebo kommun, Sverige och dess verksamhet bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551).

För organisationsstruktur vänligen se avsnittet "Verksamhetsbeskrivning".

VÄSENTLIGA AVTAL

PROJEKTUTVECKLINGSAVTAL

Grundingen Fastighets AB (publ) ingick den 27 september 2017 ett avtal med AB Lejonstaden. Avtalet gäller en inledande period om 48 månader. Avtalet upphör automatiskt vid den inledande avtalstidens utgång och behöver inte sägas upp av någon av parterna. Grundingen har rätt att ensidigt säga upp avtalet till förtida upphörande genom skriftlig uppsägning med sex månaders uppsägningstid. Lejonstaden har rätt att ensidigt säga upp avtalet till förtida upphörande genom skriftlig uppsägning med fem månaders uppsägningstid.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Bakers Aktiebolag i Lessebo där Grundingens styrelseordförande Göran Johansson är ordförande och ledamot har under sommaren lämnat ett kortfristigt lån på 4,7 MSEK till Grundingen. Villkoren för lånen sammanfaller med villkoren för den obligation Grundingen har utställt, varför Bolaget gör bedömningen att transaktionen skett till marknadsmässiga villkor.

FÖRSÄKRINGAR

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

TVISTER OCH RÄTTSLIGA FÖRHÅLLANDEN

Bolaget har inte varit part i något rättsligt förfarande eller skiljeförfarande som vid något tillfälle har eller har haft betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet. Bolagets styrelse känner inte heller till några



omständigheter som skulle kunna leda till att något sådant rättsligt förfarande eller skiljeförfarande skulle vara under uppsegling.

SKATTEFRÅGOR

Transaktioner i Grundingens värdepapper kan komma att medföra skattemässiga konsekvenser för innehavaren. Innehavare av värdepapper i Bolaget rekommenderas att inhämta råd från skatterådgivare avseende skattekonsekvenser som kan uppkomma i varje enskilt fall. För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige innehålls preliminär skatt på utdelningar med 30 procent. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear, eller av förvaltaren om innehavet är förvaltarregistrerat. Grundingen ansvarar inte för att innehålla källskatt.

INFORMATION FRÅN TREDJE PART

I detta memorandum förekommer viss marknadsinformation. I det fall information har hämtats från tredje part ansvarar Bolaget för att informationen har återgivits korrekt. Informationen i fråga har återgivits exakt och såvitt Bolaget känner till och kan försäkra genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra informationen felaktig eller missvisande i

förhållande till de ursprungliga källorna. Ingen tredje part enligt ovan har, såvitt Bolaget känner till, väsentliga intressen i Bolaget.

RÅDGIVARES INTRESSEN

Eminova Fondkommission är Bolagets emissionsinstitut i samband med föreliggande transaktion. Eminova äger inga aktier i Grundingen och kommer vare sig köpa eller förmedla försäljning av Bolagets värdepapper. Eminova har inte medverkat vid utformningen av föreliggande transaktion. Eminovas medverkan består i detta specifika uppdrag enbart av administrativa tjänster.

Eminova har inga ekonomiska intressen i Grundingen, eller i utfallet av föreliggande transaktion, men kan i framtiden komma att leverera aktuella tjänster av liknande slag till Bolaget.

INVESTERINGAR ÖVERSTIGANDE FEM PROCENT AV ERBJUDANDET

Utöver vad som anges avseende teckningsförbindelser och emissionsgarantier i detta memorandum, känner Styrelsen inte till några planerade investeringar i detta erbjudande som kan komma att överstiga fem procent av antalet erbjudna aktier.

BOLAGSORDNING

Organisationsnummer: 559107-0049

1. Firma

Bolagets firma är Grundingen Fastighets AB. Bolaget är publikt (publ).

2. Styrelsens säte

Styrelsen har sitt säte i Lessebo kommun.

3. Verksamhet

Bolaget skall direkt eller indirekt äga och förvalta lös egendom samt förvärva, äga, förvalta, utveckla och sälja fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

4. Aktiekapital

Aktiekapitalet ska uppgå till lägst 65 000 000 kronor och högst 260 000 000 kronor.

5. Antal aktier

Antalet aktier ska vara lägst 325 000 000 och högst 1 300 000 000.

6. Styrelse och revisorer

Styrelsen består av 3 - 10 ledamöter med högst 5 suppleanter. Bolaget skall ha 1-2 revisorer med högst 2 revisorssuppleanter eller ett registrerat revisionsbolag.

7. Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Samtidigt som kallelse sker skall bolaget genom annonsering i Dagens Industri upplysa om att kallelse har skett.

8. Ort för bolagsstämma

Bolagsstämma kan, utöver Lessebo kommun, även hållas i Stockholm och Göteborg.

9. Öppnande av bolagsstämma

Styrelsens ordförande eller den styrelsen därtill utser öppnar bolagsstämman och leder förhandlingarna till dess ordförande vid stämman valts.

10. Årsstämma

Årsstämma hålles årligen inom 6 månader efter räkenskapsårets utgång. På årsstämma ska följande ärenden förekomma till behandling: Val av ordförande vid stämman; Upprättande och godkännande av röstlängd;

Godkännande av dagordning;

Val av en eller två justeringsmän; Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad; Föredragning av framlagd årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse;

Beslut:

om fastställande av resultaträkning och balansräkning samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning; om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen; och om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och, i förekommande fall, verkställande direktören när sådan förekommer; Fastställande av styrelse- och revisorsarvoden;

Val av styrelse och revisorer samt eventuella revisorssuppleanter;

Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

11. Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska vara 0101-1231.

12. Avstämningsförbehåll

Den aktieägare eller förvaltare som på avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister, enligt 4 kap. lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument eller den som är antecknad på avstämningskonto enligt 4 kap. 18 § första stycket 6-8 nämnda lag, ska antas vara behörig att utöva de rättigheter som framgår av 4 kap. 39 § aktiebolagslagen (2005:551).

Antagen på extra bolagsstämma den 18 juni 2019.





ADRESSER

Grundingen Fastighets AB

Storgatan 90

365 31 Lessebo

031 – 13 25 36

info@grundingenfastighets.se

www.grundingenfastighets.se

Emissionsinstitut

Eminova Fondkommission AB

Biblioteksgatan 3, 3 tr.

111 46 STOCKHOLM

Tel: +46 8 684 211 00

info@eminova.se

www.eminova.se