

GRUNDINGEN



INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER I GRUNDINGEN FASTIGHETS AB

TECKNINGSPERIOD 5 SEPTEMBER - 19 SEPTEMBER 2023

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" eller "Företrädesemissionen"). 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 Europaparlamentet och rådets förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen") 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 förutseelser som "tro", "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 marknadspublicationer 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 marknadspublicationer. 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 2022.

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.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VILLKOR I SAMMANDRAG	5
RISKFÄKTORER	6
INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER I GRUNDINGEN.....	8
BAKGRUND OCH MOTIV	9
VD HAR ORDET	10
VILLKOR OCH ANVISNINGAR	12
MARKNADSBESKRIVNING	15
VERKSAMHETSBEKRIVNING	16
STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR.....	23
FINANSIELL ÖVERSIKT	28
KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN	32
AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN	33
LEGALA FRÅGOR OCH ÖVRIG INFORMATION	35
BOLAGSORDNING	36
ADRESSER	37



VILLKOR I SAMMANDRAG

FÖRETRÄDESRÄTT

För varje befintlig aktie som innehas på avstämningsdagen erhålls fem (5) teckningsrätter. Tjugonio (29) 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 26,4 MSEK före emissionskostnader.
Garantiåtagande:	Emissionen är till 100 % garanterad av JOOL Capital Partner AB, Incita Förvaltning AB, Bakers AB, Hökerum Kapitalförvaltning AB och Curt Persson Förvaltning AB.
Antal nyemitterade aktier:	Högst 132 148 892 stycken
Avstämningsdag:	1 september 2023
Teckningsperiod:	5 september - 19 september 2023
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 Grundningens 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 Grundningens 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 Grundningens 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

Grundningen utvecklar 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 Grundningens 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 Grundningens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

MAKROEKONOMISKA FAKTORER

Grundningens 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

Grundningen 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.

BEROENDE AV SAMARBETET

Grundningen tecknade ett samarbetsavtal med Hökerum Bygg AB i september 2021. Samarbetet är viktigt för bolagets fastighetsutveckling samt för bolagets förvaltning av hyresrätter

Mer info om detta senare i presentationen.

BYGGRISKER

Brist på material, ökade kostnader för byggmaterial medföra att bolaget eventuellt ej kan sluta entreprenadavtal på planerade nivåer.

RISKFaktorER

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 Grundningens verksamhet och finansiella ställning. Om Grundningens tillgång till likvida medel försvåras skulle det kunna ha väsentlig negativ effekt på Grundningens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

TVISTER

Grundningen 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.

För närvarande är Grundningen inte involverad eller varslad om några tvister.

RISKER RELATERADE TILL ERBJUDNA VÄRDEPAPPER

BRISTANDE LIKVIDITET I BOLAGETS AKTIE OCH AKTIERELATERADE VÄRDEPAPPER

Aktierna i Grundningen 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.

Möjligheterna till avkastning av en investering i Bolagets aktier består därför främst i ökande aktiekurs. Utdelningar ser dock troliga ut i det längre perspektivet.

EJ SÄKERSTÄLLDA TECKNINGSFÖRBINDELSER OCH GARANTIER

JOOL Capital Partner AB, Incita Förvaltning AB, Bakers AB, Hökerum Kapitalförvaltning AB och Curt Persson Förvaltning AB garanterar hela nyemissionen.

Teckningsgarantierna är säkrade genom avtal men ej säkerställda genom pantsättning, spärrmedel eller liknande arrangemang, vilket skulle kunna innebära en risk att någon eller några av dem som har för avsikt att teckna i Erbjudandet inte fullföljer denna avsikt.

För det fall något eller några åtaganden som avgivits inte skulle infrias, skulle Bolagets finansiella ställning kunna påverkas negativt.

INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER I GRUNDINGEN

Styrelsen i Grundingen Fastighets AB (org.nr 559107-0049) har den 25 augusti beslutat att genomföra en nyemission med företrädesrätt för befintliga aktieägare, med stöd av bemyndigande från bolagsstämman den 3 maj 2023. Emissionen omfattar högst 132 148 892 aktier och kan inbringa bolaget 26 429 778,40 kronor vid full teckning. Emissionen är till 100 % garanterad av JOOL Capital Partner AB, Incita Förvaltning AB, Bakers AB, Hökerum Kapitalförvaltning AB och Curt Persson Förvaltning AB.

ERBJUDET VÄRDEPAPPER

Erbjudandet avser köp av nyemitterade aktier, till en kurs om 0,2 SEK per styck.

TECKNINGSPERIOD

Teckning av aktier ska ske under perioden 5 september - 19 september 2023. Styrelsen i Bolaget äger rätt att förlänga teckningstiden. Styrelsen äger inte rätt att avbryta emissionen efter det att teckningstiden har påbörjats.

FÖRETRÄDESRÄTT TILL TECKNING OCH TECKNINGSRÄTTER

De aktieägare eller företrädare för aktieägare som på avstämningsdagen den 1 september 2023 är registrerade i den av Euroclear för Bolagets räkning förda aktieboken äger företrädesrätt vid teckning. Aktieägare i Bolaget erhåller fem (5) teckningsrätter för varje innehavd aktie. Det krävs tjugonio (29) teckningsrätter för att teckna en (1) ny aktie.

KONVERTIBELEMISSIONEN

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 öka med 26 429 778,40 SEK, från 153 292 716,60 SEK till 179 722 494,00 SEK. Antalet aktier kommer då att öka med högst 132 148 892 stycken, från 766 463 578 aktier till 898 612 470 aktier. De nyemitterade aktierna kommer då att utgöra ca 15 % av samtliga utestående aktier. Befintliga aktieägare som inte tecknar sin berättigade andel kommer vid full teckning att se sitt ägande i Bolaget spädas ut med motsvarande procentsats.

EMISSIONSKOSTNADER

De totala emissionskostnaderna beräknas uppgå till cirka 300 000 SEK vilket således innebär en nettolikvid från föreliggande nyemission om cirka 26,1 MSEK vid full teckning. Kostnaderna avser projektledning, internt resursutnyttjande, upprättande av dokumentation, emissionsadministration och marknadsföringsåtgärder.



BAKGRUND & MOTIV

Grundingen bildades under 2017 i samband med att Bolaget övertog en projektportfölj från Concent koncernen. Projektportföljen som Grundingen övertog bestod av elva olika bostadsutvecklingsprojekt, både bostadsrätt- och hyresrättprojekt. Projekten var lokaliserade till Stockholm, Göteborg, Norrköping, Lysekil och Trosa. Orter som visar en stark tillväxt och där det finns en stor ekonomisk potential. Av dessa elva projekt tre avyttrade och två är färdigställda och står under egen hyresförvaltning.

Sedan projektportföljen övertogs från Concent har mycket hänt. Bland annat har projektet Balkongen i Norrköping sålts till Trenum som samägs av Balder och Tredje AP-fonden. I projektet Valsjöberget i Österåkers kommun utanför Stockholm har samtliga 145 tomter sålts till bland annat OBOS och Bricknova. Projektet i Torslanda är slutsålt och färdigställt och inflyttades under Q1 2023. Projekten Altanen och Bastuban i Norrköping som tillsammans består av 100 hyreslägenheter blev färdigställda under våren 2023. Projekten Altanen och Bastuban kommer att utgöra basen i Grundingens ny förvaltningsverksamhet. I skrivande stund är Bastuban fullt uthyrd och uthyrningen av Altanen är pågående.

Finansieringsmässigt har en rad åtgärder vidtagits sedan projektportföljen övertogs från Concent. Bland annat konverterade långgivare till Concent sina fordringar till aktier. I denna transaktion omvandlades ca 327 MSEK i obligationer i Concent till aktiekapital. En ny obligation om 200MSEK restes därefter och fram till 2023 (inklusive denna pågående emission har 157MSEK rests i eget kapital.

Vid bolagsstämman i maj 2023 beslutades om ett bemyndigande för styrelsen att fram till tiden för nästa årsstämma, inom ramen för bolagsordningens gränser för antalet aktier och aktiekapitalet, vid ett eller flera

tillfällen, besluta om emission av nya aktier med eller utan företrädesrätt för aktieägarna. Föreliggande företrädesemission görs i syfte att återbetala kortfristiga lån som upptogs i samband med slutbetalningen av obligationen som genomfördes i juli 2023.

I samband med slutbetalningen av obligationen upptogs ett lån från Swedbank om 16,8 MSEK samt ett kortfristigt lån om 11 MSEK. Ett viktigt motiv till emissionen är också Swedbanks hemställan om krav på förstärkt kassa i form av en emission.

Potentialen Grundingens i projekt är fortsatt stor och under det senaste året har bolaget etablerat viktiga bankrelationer med Swedbank. Byggekreditiv beviljades brf projektet Torslanda Terrasser och hyresprojektet Bastuban och Altanen i Norrköping. Byggekreditiven i Bastuban och Altanen omvandlades senare till bottenlån om 80MSEK och utgör jämte de två ovan nämnda kortfristiga lånen Grundingens enda skuld. Till vår stora glädje beviljades även projekten Bastuban och Altanen investeringsstöd från EU om 38 MSEK. Detta investeringsstöd resulterade i att sänkta hyror kunde erbjudas våra hyresgäster.

I syfte att fortsätta projektutvecklingen ingick Grundingen i ett samarbetsavtal med det väletablerade bygg- och bostadsutvecklingsföretaget Hökerum Bygg under 2021. Hökerum Bygg har mångårig erfarenhet av hela värdekedjan från markförvärv till projektering, byggnation och förvaltning. (läs mer under avsnittet Hökerum). Genom Hökerums professionella organisation säkerställs att Grundingens fortsatta projektutveckling sker effektivt och med rätt kompetens. Hökerum Bygg kommer också bli en viktig komponent i förvaltningen av hyresbostäder som inleddes under våren 2023.

Försäkran

Styrelsen för Grundingen är ansvarig för informationen i detta memorandum, vilket har upprättats med anledning av den föreliggande nyemissionen. Härmed försäkras att, såvitt 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, i juli 2023
Grundingen Fastighets AB

Styrelsen
Göran Johansson, Jan Eklund,
Curt Persson och Fredrik Ståhl

VD HAR ORDET

VERKSAMHET OCH NUVARANDE STATUS

2022 var ett händelserikt år för Grundingen, som bland annat tog stora kliv mot att förverkliga planen om egen hyresförvaltning. Med hyresprojekten Bastuban och Altanen i Norrköping kommer bolaget förvalta 100 färdiga hyresrätter sommaren 2023. Byggnationen av Bastuban och Altanen i Norrköping har pågått under 2022 och fram till Q2 2023. Bastuban är fullt uthyrd och uthyrningen i Altanen påbörjas under juni 2023. Dessa hyresprojekt utgör basen för Bolagets framtida förvaltningsverksamhet av hyresbostäder.

Även den övriga fastighetsportföljen har utvecklats väl under verksamhetsåret och många framsteg har uppnåtts. Byggnationen av det slutsålda bostadsrättsprojektet i Torslanda Terrasser bestående av 49 brf-lägenheter, har fortskridit under hela 2022 och den sista av tre huskroppar blev inflyttningsklar i mars 2023. Hyresprojektet Balkongen i Norrköping om 121 lägenheter som tidigare sålts till Balder/Trenum blev färdigställt och slutavräknad. Vidare pågår fortsatt detaljplanearbetet och planskissarbetet i Frestaby i Upplands Väsby och i Tureholm i Trosa kommun. Bostadsrättsprojektet Norra Hamnen i Lysekil har beviljades bygglov för 26 lägenheter.

Under 2022 etablerade Grundingen viktiga bankkontakter och beviljades byggkreditiv från Swedbank för flera olika projekt. Bland annat beviljade Swedbank byggkreditiv till projektet Torslanda Terrasser i Göteborg samt till projekten Bastuban och Altanen i Norrköping. Samarbetet med bygg- och bostadsutvecklingsföretaget Hökerum Bygg har också fördjupats under 2022 och inkluderar nu också hyresförvaltning och marknadsföring. Hökerum Bygg förblir en viktig komponent i Grundingens fortsatta utveckling av fastigheter och förvaltning av hyresbostäder.

Marknadsförhållanden på den svenska fastighetsmarknaden har varit utmanande under 2022. Efterfrågan på nya bostadsrätter har enligt Boverket fallit tydligt efter halvårsskiftet 2022. Detta är kopplat till en högre inflationstakt, stigande räntor och energipriser vilket resulterat i ökad pessimism bland hushållen. Dessa marknadsförhållanden har lett till en snabb inbromsning för byggandet av både brf- och hyresrätter. Efter färdigställandet av hyresprojektet Altanen under juni 2023 har Grundingen inga pågående byggprojekt och kan i stor mån invänta fördelaktiga marknadsförhållanden innan nybyggnationer inleds. Detta sammantaget med att obligationen om 200MSEK återbetalats gör Grundingen väl positionerat inför det kommande året. Det råder bostadsbrist, framför allt kring moderna och prisvärda hyreslägenheter vilket ingår i det Grundingen vill erbjuda. Vi ser framtiden an med stor tillförsikt och med en attraktiv projektportfölj som kan skapa en god framtida avkastning för aktieägarna.

Göteborg, juli 2023,

KARL TWETMAN

VD, Grundingen Fastighets AB



”Grundingen har inga pågående byggprojekt och kan i stor utsträckning invänta fördelaktiga marknadsförhållanden innan nybyggnationer inleds.”



Karl Twetman
VD, Grundingen Fastighets AB



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 (org.nr. 559107-0049) har den 25 augusti 2023 beslutat att genomföra en nyemission med företrädesrätt för befintliga aktieägare, med stöd av bemyndigande från bolagsstämman den 3 maj 2023. Emissionen omfattar högst 132 148 892 aktier och kan inbringa bolaget 26 429 778,40 kronor vid full teckning. Emissionen är till 100 % garanterad av Emissionen är till 100 % garanterad av JOOL Capital Partner AB, Incita Förvaltning AB, Bakers AB, Hökerum Kapitalförvaltning AB och Curt Persson Förvaltning AB.

AVSTÄMNINGSDAG

Avstämningsdag hos Euroclear Sweden AB ("Euroclear") för fastställande av vem som ska erhålla teckningsrätter i emissionen är den 1 september 2023.

TECKNINGSTID

Teckning av aktier ska ske under perioden 5 september - 19 september 2023. Styrelsen i Bolaget äger rätt att förlänga teckningstiden. Styrelsen äger inte rätt att avbryta emissionen efter det att teckningstiden har påbörjats.

TECKNINGSKURS

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

TECKNINGSRÄTTER

Aktieägare i Bolaget erhåller fem (5) teckningsrätter för varje (1) innehavd aktie. Det krävs tjugonio (29) teckningsrätter för att teckna en (1) ny aktie. Teckningsrätter som ej utnyttjats för teckning av aktier 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 1 september 2023 är registrerad som aktieägare i Bolaget äger företrädesrätt att för trettio (30) befintliga aktier, teckna en (1) ny aktie.

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 19 september 2023 enligt 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 emissionsens 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 erläggas till bankgiro enligt instruktion på avräkningsnotan och dras inte från angivet VP-konto eller depå. Erlägg 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 tidiga- re aktieägare som på anmälningssedeln angett sitt aktieinnehav per avstämningsdagen den 1 september 2023. 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.

I sista hand ska återstående aktier tilldelas personer som garanterat emissionen i enlighet med deras garantiåtaganden.

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

ANGÅENDE LEVERANS AV TECKNADE VÄRDEPAPPER

Felaktiga eller ofullständiga uppgifter i anmälnings-sedeln, registreringshandläggning vid Bolagsverket, sena inbetalningar från investerare, rutiner hos förval-tande 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 kon-sekvenser 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 gång-en på den avstämningsdag för utdelning som inträffar närmast efter det att de nya aktierna registrerats hos Bolagsverket.

AKTIEBOK

Bolagets aktiebok med uppgift om aktieägare hante-ras av Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stock-holm, 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 aktiebo-lagslagen (2005:551).



MARKNADSBESKRIVNING

Den svensk ekonomin går mot en avkylning under 2023 samtidigt som arbetslösheten sakta stiger. Prognoser tyder på både Sverige och EU som helhet uppvisar en svag BNP tillväxt alternativt en negativ sådan för 2023. Den höga inflationen och de stigande räntorna bidrar till ett försvagat BNP samtidigt som arbetslösheten tros stiga till 7,9 procent. Riksbankens styrrenta som i slutet av 2022 låg på 2,5 procent ligger i juli 2023 på 3,75%. Den svenska kärninflationen sjunker sedan våren 2023 men ytterligare räntehöjningar under 2023 kan inte uteslutas. Räntekänsliga hushåll samt svagare finanspolitiskt stöd gör svensk ekonomi och fastighetssektorn sårbar jämfört med många övriga länder i Europa. En högre andel rörliga lån jämfört med övriga Europa medför att stigande räntor snabbt får genomslag och pressar hushållens köpkraft. Detta bidrar till att flera fastighetsutvecklare bromsar eller avvaktar med sina utvecklingsprojekt. Höga elpriser urholkar också hushållens köpkraft.

Många svenska fastighetsbolag och fastighetsutvecklare har under 2022 och 2023 mött en bred och skarp ekonomisk inbromsning till följd av stigande marknadsräntor. Hyresintäkter har i många fall inte kunnat följa med prisutvecklingen samtidigt som värdeutvecklingen i form av prisuppgångar varit försiktiga eller negativa. Även om regionala skillnader förekommer har svenska bostadspriserna sedan toppnoteringarna i våren 2022 sjunkit med ca. 18 procent.

Enligt Boverkets prognos kommer cirka 45 000 bostäder påbörjas under 2023 en minskning med 25 procent jämfört med 2022. Efterfrågan på nya bostadsrätter och småhus har, enligt Boverket, fallit kraftigt efter halvårsskiftet 2022. Byggmaterialpriserna bedöms komma att falla något under första halvåret 2023.

Hyrorna för bostäder bedöms inte stiga lika mycket som inflationen och detta inverkar negativt på nybyggnationen av hyresbostäder. Höjda avkastningskrav medför också att fastighetsvärderingar justeras med högre belåningsgrader som följd. Hittills har dock konkurserna inom fastighetssektorn lyst med sin frånvaro. Statistik från UC visar att konkursnivåerna ligger på samma nivå som tidigare.

Grundingen Fastighets står väl positionerad i de rådande marknadsförhållandena. Obligationen om 200MSEK slutbetalades i juli 2023 och samtliga påbörjade byggnationer är avslutade, avyttrade eller ingår i bolagets egen hyresförvaltning. Belåning finns endast i form av traditionell bankfinansiering av hyresprojekten Altanen och Bastuban.



VERKSAMHETSBESKRIVNING

BAKGRUND

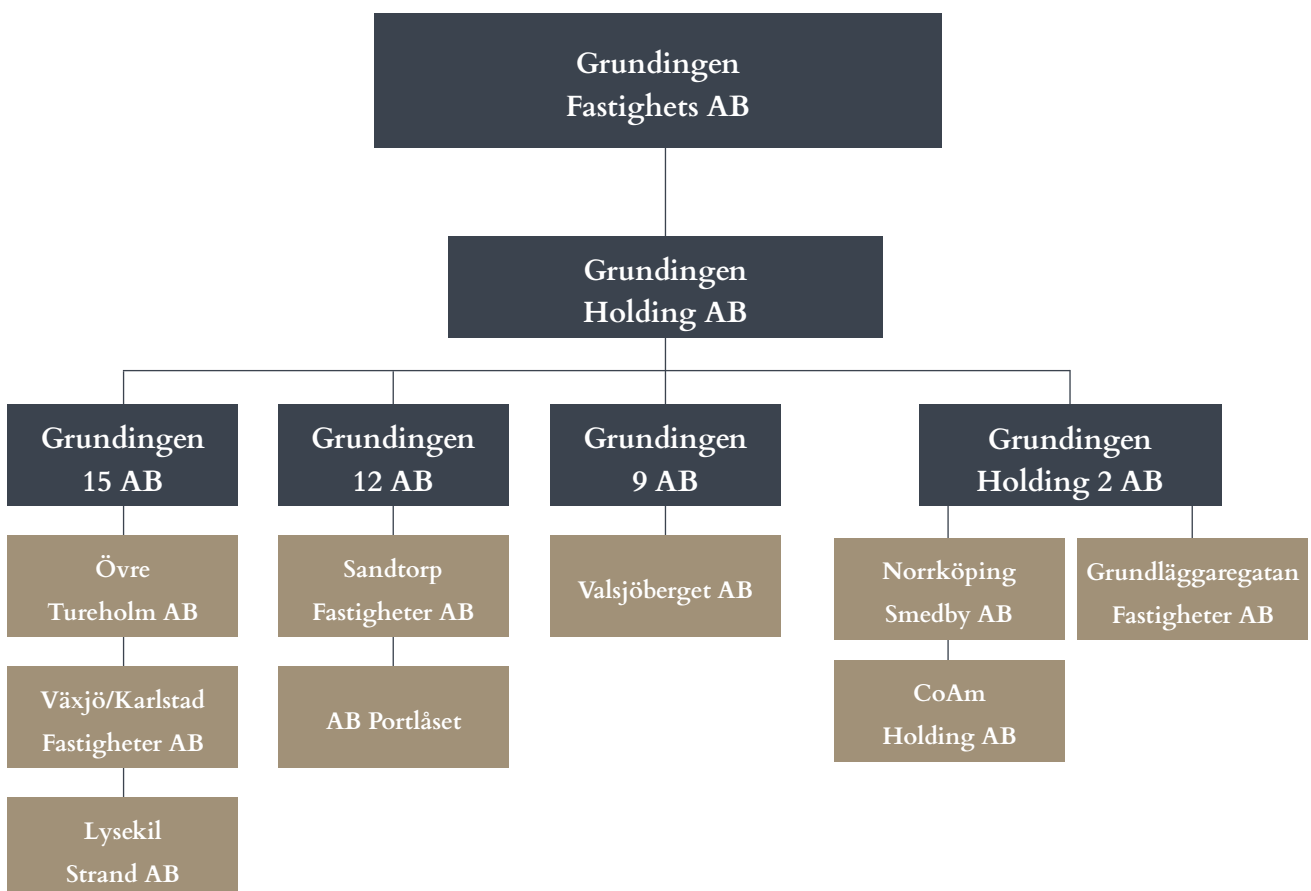
Grundingen bildades år 2017 och övertog då en projektportfölj på ett antal tillväxtorter från Concent AB. Grundingen utvecklar fastighetsprojekt som omfattar både småhus och flerbostadshus med lägenheter i såväl hyresrättsform som bostadsrättsform.

AFFÄRSIDÉ

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

ORGANISATION

Samtliga dotterbolag kontrolleras till 100%.



Affärsmodell

Tillsammans med Hökerum Bygg AB utvecklar vi en portfölj av 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 byggnadsprocess, 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.

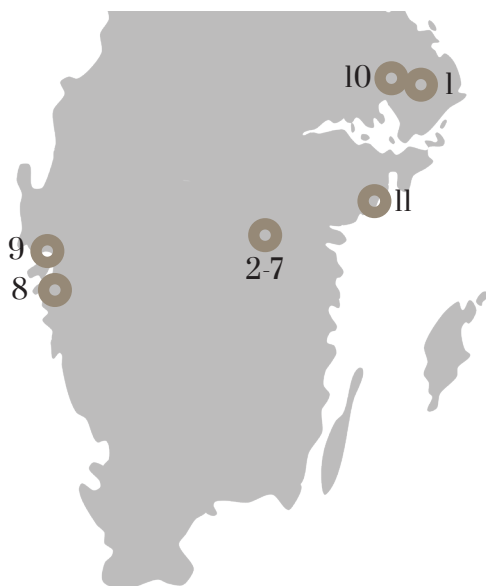
Strategi

Den strategiska inriktningen har behandlats av styrelsen som gör bedömningen att de mest fördelaktiga förutsättningar för aktieägarna skapas genom att i ett första skede färdigställa de nuvarande projekten. Samtidigt har beslut fattats om att påbörja hyresförvaltning vilket för närvarande består av 100 lägenheter i Norrköping. I den framtida inriktningen kommer både alternativen att behålla eller avyttra färdigställda projekt att beaktas. Den strategiska inriktningen medger också möjligheten att engagera sig i nya projekt.

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 200 MSEK utfärdades i Grundingen. Obligationslånet återbetalades i juli 2023. För närvarande uppgår obligationslånet till ca 200 MSEK. Genomförda ny- och riktade emissioner (inklusive denna pågående emission) uppgår till 157MSEK.

Nedan visas en övergripande tidsplan över projekten i Grundingen Fastighets AB.



#	Projekt	Stad	2022	2023	2024	2025
1	Valsjöberget	Åkersberga	Sålt			
2	Balkongen	Norrköping	Sålt			
3	Altanen	Norrköping		Färdigställt		
4	Portlåset	Norrköping				Q2
5	Terassen	Norrköping				Q3
6	Bastuban	Norrköping		Färdigställt		
7	Smedby	Norrköping				Q3
8	Torslanda	Göteborg		Sålt		
9	Norra Hamnen	Lysekil			Q4	
10	Östra Frestaby	Upplands Väsby				Q3
11	Tureholm	Trosa				Q4

VERKSAMHETSBEKRIVNING

#	Projekt	Stad	Typ	Antal bostäder	BOA, (m ²)	Entreprenör
1	Valsjöberget	Åkersberga	Småhus	Sålt	-	-
2	Söderport, Balkongen	Norrköping	Lägenheter (HR)	Sålt	-	-
3	Söderport, Altanen	Norrköping	Lägenheter (HR)	Färdigställt	-	-
4	Söderport, Portlåset	Norrköping	Lägenheter (HR)	150	6 162	Hökerum Bygg AB
5	Söderport, Terrassen	Norrköping	Lägenheter (BR)	116	6 962	Hökerum Bygg AB
6	Bastuban	Norrköping	Lägenheter (HR)	Färdigställt	-	-
7	Smedby	Norrköping	Lägenheter (BR)	154	9 163	Hökerum Bygg AB
8	Torslanda	Göteborg	Lägenheter (BR)	Sålt	-	-
9	Norra Hamnen	Lysekil	Lägenheter (BR)	26	1 472	Hökerum Bygg AB
10	Östra Frestaby	Upplands Väsby	Lägenheter (BR)	85	7 912	Hökerum Bygg AB
11	Tureholm	Trosa	BR/Äganderätter	70-110	9 000	Ej klart
TOTALT:				601-641	40 671	

PROJEKTUPPDATERING

SÖDERPORT, PORTLÅSET

Detaljplanen vann laga kraft den 16 december 2021 och förvärvet av Portlåset slutfördes under januari 2022. Enter Arkitekter har påbörjat skissarbete inför bygglov. Konstruktionsgranskningen är påbörjad. Fastigheten Portlåset är för närvarande uthyrd på rivningskontrakt och genererar hyresintäkter om ca 60 000 per månad.

SÖDERPORT, TERRASSEN

Projektet planeras att byggas på befintlig detaljplan. En process har startat för att anpassa projektet efter ett ledningskluster som löper intill tomten. Ledningsklustret kommer i samarbete med Norrköpings kommun att flyttas innan en byggnation inleds. Enter arkitektbyrå har arbetat med programhandlingar vilket resulterat i en förlängning av markanvisningsavtalet. Ett uppdaterat förslag på marköverlåtelseavtal från Norrköpings kommun kommer att genomarbetas under hösten 2023.

SMEDBY

Marköverlåtelseavtalet signerades mars 2022. Kommunen har påbörjat projektering av allmän platsmark samt väg i anslutning till projektet. Grundingen är redo

att starta bygglovsprojektering. Projektet med sina 154 bostadsrättslägenheter, är lämpligt för en uppdelning i olika byggetapper. Under nuvarande plan ser uppdelningen ut att utmynna i tre Brf-föreningar.

NORRA HAMNEN LYSEKIL (BRF SKEPPSHOLMEN)

Ny bygglovsansökan har beviljats och vunnit laga kraft. Säljstart ägde rum under augusti 2022 och är fortsatt pågående.

ÖSTRA FRESTABY

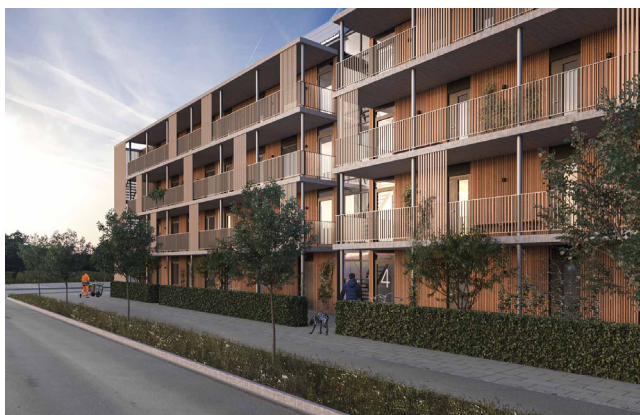
Arbetet med detaljplanen pågår och handlingar för samråd är inskickade. Samrådsmöte ägde rum i slutet av april 2023 och planprojekteringen fortgår.

TROSA TUREHOLM

Krook & Tjäder arbetar med att uppdatera planskisser för Tureholm och undersöka byggbara ytor. Större villor skulle potentiellt kunna ändras till parhus. Förslagen kommer därefter att redogöras för kommunen. Projektet i Trosa skulle väl kunna lämpa sig för fristående villor, kedjehus eller radhus. Tomten är stor och beräknas för nuvarande rymma mellan 70-110 bostäder

FÖRVALTNINGSVERKSAMHET

Under hösten 2022 fattade Grundingen beslut om att behålla två hyresfastigheter i Norrköping under egen förvaltning. Dessa två hyresprojekt Altanen och Bastuban omfattar nära 100 hyreslägenheter. Lägenheterna blev färdigbyggda under våren 2023. Bastuban är fullt uthyrt och Altanen väntas bli fullt uthyrt efter sommaren 2023. Båda fastigheterna ligger centralt i Norrköping med goda kommunikationer till Norrköpings centrum.



BASTUBAN

Taxeringsvärde, tkr 50 200
Tomtareal: 2 235
Total uthyrbar yta: 1 894
Antal lägenheter: 46
Drift och underhåll: 621 000
Driftnetto: 2 853 000

Under våren 2023 genomfördes en värdering av Bastuban av Winna Fastighet AB som resulterade i ett marknadsvärde om SEK 73 000 000.

ALTANEN

Taxeringsvärde, tkr 59 600
Tomtareal 1 845
Total uthyrbar yta: 2 310
Antal lägenheter: 53
Drift och underhåll: 716 000
Driftnetto: 3 220 000

Under våren 2023 genomfördes en värdering av Altanen av Winna Fastighet AB som resulterade i ett marknadsvärde om SEK 82 000 000.



VERKSAMHETSBEKRIVNING

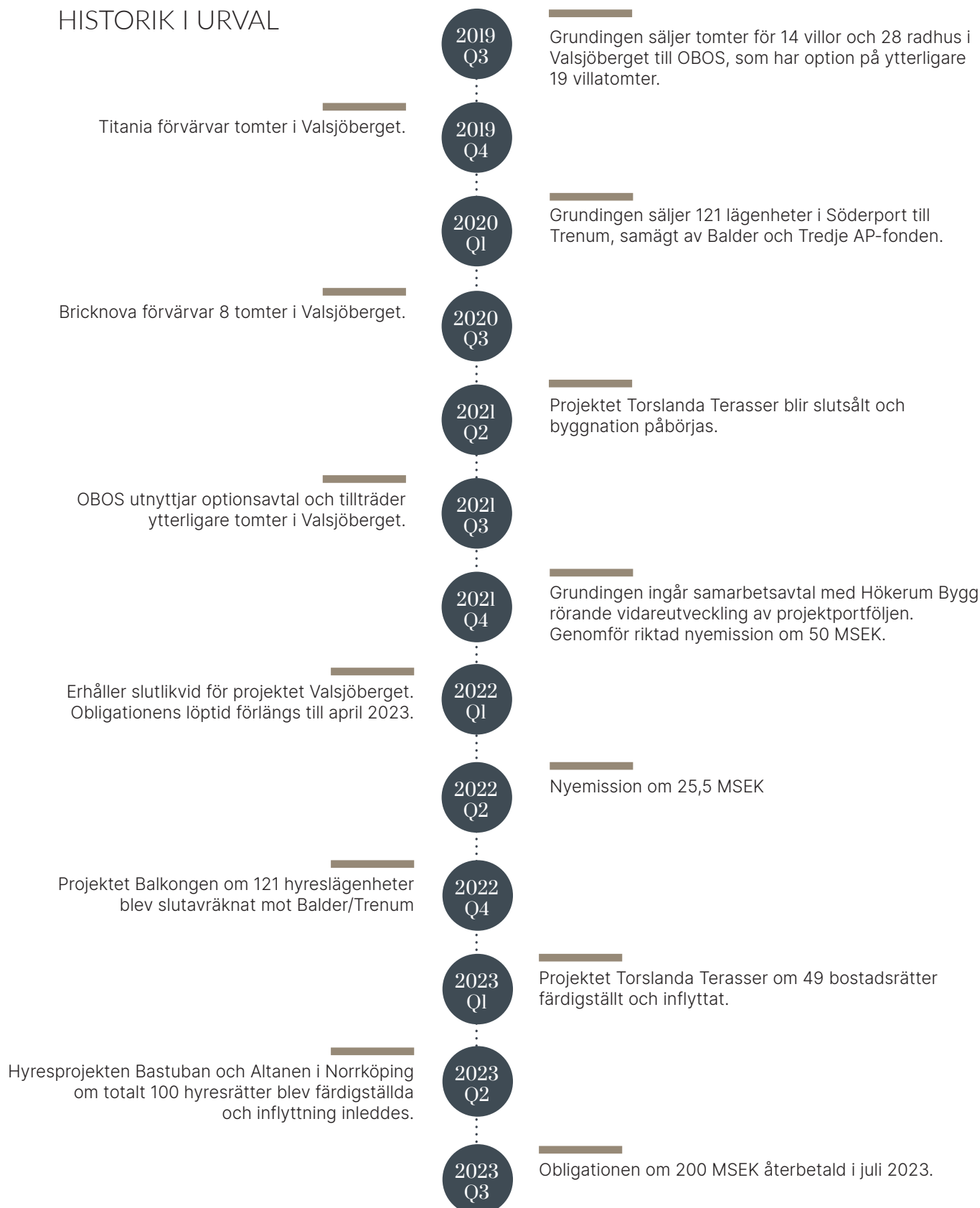
SUBSTANSVÄRDE - JULI 2023

Grundningens styrelse har beräknat ett substansvärde baserat på värderingar utförda av Winna Fastighet AB under våren 2023 i kombination med bedömningar av bolagets innehav av byggrätter och mark. Efter att värdet på övriga tillgångar lagts till och bolagets nettoskuld dragits av bildar kvarvarande summa ett substansvärde om 0,35 SEK per aktie. Substansvärdet ska uppfattas som indikativt.

Belopp i SEK (om ej annat anges)

Värderingsenhet	Slag	BTA	Värde BTA	Värde	Skuld	Tillgång
Portlåset	Byggrätt	11 708	2 500	29 270 000		29 270 000
Terassen	Byggrätt	11 200	2 500	28 000 000		28 000 000
Altanen	Färdig hyresfastighet			82 000 000	43 500 000	38 500 000
Tureholm / Trosa	Egen mark			25 000 000		25 000 000
Upplands Väsby	Egen Mark	10 000	5 000	50 000 000		50 000 000
Lysekil	Egen mark	2 086	5 000	10 430 000		10 430 000
Sandtorp	Färdig hyresfastighet			73 000 000	36 730 000	36 270 000
Smedby	Byggrätt	12 639	3 000	37 917 000		37 917 000
Investeringsstöd				38 300 000		38 300 000
Summa tillgångar						293 687 000
Övriga fordringar & kassa						9 000 000
Övriga skulder						-32 000 000
Summa nettoskuld						-23 000 000
Substansvärde						270 687 000
Antal aktier						766 463 578
Substansvärde per aktie						0,35

HISTORIK I URVAL



STRATEGISKA SAMARBETSPARTNERS

HÖKERUM BYGG AB

Sedan bolagets bildande har Grundingen bedrivit strategiska samarbeten med externa fastighetsutvecklare i syfte att vidareutveckla fastighetsportföljen med en bibehållen kostnadseffektiv organisation.

När projektarbetet under 2021 nått en mer intensiv fas ingicks ett samarbetsavtal med det väletablerade bygg- och fastighetsbolaget Hökerum Bygg rörande portföljens fortsatta utveckling.

Hökerum Bygg grundades 1968 och är ett bygg- och bostadsutvecklingsföretag med hemvist i Ulricehamn. Bolaget har mångårig erfarenhet av hela värdekedjan från markförvärv till projektering, byggnation och förvaltning. Under de senaste 15 åren har Hökerum Bygg färdigställt cirka 7000 bostäder, såväl i egenutvecklade projekt som åt externa beställare.

Hökerum färdigställer både hyres- och bostadsrätter och tillhandahåller ett heltäckande erbjudande inom entreprenad och projektutveckling. Hökerum lägger tonvikt på hållbara fastigheter när det gäller drift, underhåll och ekonomi. Företaget har i dagsläget strax under 100 anställda.

Samarbetet och Hökerums professionella organisation säkerställer att Grundingens fortsatta projektutveckling sker effektivt och drivs av personer med rätt kompetens, erfarenhet och nätverk.



STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE & REVISOR

STYRELSE

Per dagen för Memorandumet består Grundingens styrelse av fyra ordinarie stämموvalda ledamöter, inklusive styrelseordföranden, vilka valts för tiden intill nästa årsstämma. Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst två och högst nio 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
Fredrik Ståhl	Styrelseledamot	2021-11-16



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.

Innehav

197 524 231 aktier genom bolag



JAN EKLUND

Styrelseledamot sedan 2017

Född 1952

Utbildning

Jan har studerat juridik och ekonomi, inom för verksamheten tillämpliga delar. VD och koncernchef för Incita Förvaltning AB, Kalmar, som han grundade 1984. Jan har under 6 år varit nämndeman i Hyresnämnden i Växjö. Jan har tidigare varit ledamot av fullmäktige i Fastighetsägarna GFR.

Innehav

43 846 046 aktier genom bolag

STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE & REVISOR



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.

Innehav

5 289 575 aktier



FREDRIK STÅHL

Styrelseledamot sedan 2021

Född 1972

Utbildning

Kandidatexamen Byggingenjör på Högskolan i Borås. Arbetslivserfarenhet: 25 års erfarenhet från bygg- och fastighetsbranschen, bland annat i rollen som VD för Hökerum Bygg. Han är idag ägare av Familjen Ståhl Invest, en familjeägd koncern vars dotterbolag i huvudsak arbetar med projektutveckling av fastigheter inom Hökerum Bygg AB samt entreprenadverksamhet i de båda bolagen Hökerum Bygg och Stjärnhöken.

Innehav

125 000 000 aktier



STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE & REVISOR

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE



KARL TWETMAN

VD sedan 2021

Född 1979

Utbildning

MBA från University of Edinburgh Business School samt en BA från Kings College London, University of London.

Arbetslivserfarenhet

Karl har arbetat inom finansbranschen sedan 2008. Karl har tidigare arbetat inom områden som regelefterlevnad, obligationer, mäklari och värdepappersanalys på bland annat Bank of New York Mellon, Centum Finance Services och JOOL Capital Partner.

Innehav

Karl Twetman innehar inga aktier i Bolaget.

PROJEKTTEAM PÅ HÖKERUM BYGG



JESPER SVENSSON

Projektchef Hökerum Bygg sedan 2018

Arbetslivserfarenhet

Jesper Svensson har arbetat på Hökerum Bygg AB sedan 2010 i ett flertal roller såsom arbetsledare, platschef och projektledare. Jesper innehar sedan 2018 befattningen Projektchef, med huvudansvar för att driva fastighetsprojekt från tidig projektering till färdigställande. Rollen inkluderar övergripande ansvar för projektekonomi och tidsplan samt ansvar för samordnande mellan entreprenör och bolag. Som Projektchef upprättar Jesper även produktionskalkyl, projekterings- och produktionstidplaner samt genomför upphandlingar.



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 offentligt 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.

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 3 maj 2023 beslutades att samtliga ledamöter, inklusive ordförande, erhåller två basbelopp (totalt motsvarande 106 000 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

Inga avgångsvederlag finns avtalade för VD eller övriga ledande befattningshavare.

REVISOR

Vid årsstämman 2020 valdes KPMG AB med Roger Gummesson, född 1957, som huvudansvarig revisor för tiden fram till nästa årsstämma.

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, fortlöpande 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 tre ledamöter och högst tio ledamöter med högst fem suppleanter.

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. Per dagen för Memorandumet består Bolagets styrelse av fyra 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.

STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE & REVISOR

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

VD utses av styrelsen och har främst ansvar för Bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. VD ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information från ledningen inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på styrelsesammanträden. VD ska fortlöpande hålla styrelsen informerad om utvecklingen av Bolagets verksamhet, omsättningens storlek, Bolagets resultat och finansiella ställning, likviditets- och kredit-situation, 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. Bolaget har inga avsatta eller upplupna belopp för pensioner eller liknande förmåner efter styrelseledamots eller ledande befattningshavares avträdande av tjänst eller uppdrag.



FINANSIELL ÖVERSIKT

I följande avsnitt återges utvald finansiell information från Grundingen Fastighets AB reviderade årsredovisningar avseende 2020 samt bolagets delårsrapport för perioden 1 januari-31 december 2021.

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 (KSEK)	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning	8 381	50 662
Rörelsemarginal %	Neg	neg
Balansomslutning	492 830	416 759
Avkastning på sysselsatt kapital %	neg	neg
Avkastning på eget kapital %	neg	neg
Soliditet %	41,9	46,66

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 + 78,6 % av obesktade reserver)/Totala tillgångar

FINANSIELL ÖVERSIKT

RESULTATRÄKNING - KONCERNEN

Belopp i KSEK	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning	8 381	50 662
	8 381	50 662
Rörelsens kostnader		
Råvaror o förnödenheter	-3 816	-19 320
Övriga externa kostnader	-11 095	-11 310
Personalkostnader	-448	-331
Av-/nedskrivningar av anläggningstillgångar	-28 107	-41 116
Rörelseresultat	-35 085	-21 415
Resultat från finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernföretag	42 559	-
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	2 500	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	376
Räntekostn o liknande resultatposter	-14 313	- 16 398
Resultat efter finansiella poster	- 4 336	- 37 437
Resultat före skatt	- 4 336	- 37 437
Skatt på årets resultat	1 951	- 177
Årets resultat (RR)	- 2 385	- 37 614
Hänförligt till		
Moderföretagets aktieägare	- 2 385	- 37 614
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0

BALANSRÄKNING - KONCERNEN

Belopp i KSEK	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>		
Goodwill	27 127	55 213
	27 127	55 213
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	88 062	114 335
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	195 457	152 036
	283 519	266 371
Andra långfristiga fordringar	1	1
	1	1
Summa anläggningstillgångar	310 647	321 404
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar	67 635	17 661
Förutbet kostn o upplupna intäkter	48 738	112
	116 373	17 773
<i>Kortfristiga placeringar</i>	56 985	14 348
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	8 825	63 234
Summa omsättningstillgångar	182 183	95 355
SUMMA TILLGÅNGAR	492 830	416 940

BALANSRÄKNING - KONCERNEN

Belopp i KSEK	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
Aktiekapital	153 293	89 848
Uppskrivningsfond	–	11 910
Balanserat resultat inkl årets resultat	53 130	31 106
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	206 423	183 534
Innehav utan bestämmande inflytande	–	86 004
Summa eget kapital	206 423	145 589
<i>Avsättningar</i>		
Uppskjuten skatteskuld	843	3 090
	843	3 090
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Obligationslån	204 043	200 973
Övriga skulder till kreditinstitut	70 806	–
Leverantörsskulder	2 897	21 743
Aktuell skatteskuld	1 209	1 279
Övriga skulder	999	99
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 610	6 222
Summa Kortfristiga skulder	285 564	230 316
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	492 830	416 940

KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

JÄMFÖRELSE MELLAN PERIODERNA 1 JANUARI – 31 DECEMBER 2022
OCH 1 JANUARI – 31 DECEMBER 2021

RÖRELSEINTÄKTER

Bolagets totala rörelseintäkter uppgick under perioden till 8 381 (50 662) TSEK. Intäkten från försäljningen av projektet Torslanda Terrasser redovisades under Resultat från andra koncernföretag och inte som en rörelseintäkt.

RÖRELSEKOSTNADER

Bolagets rörelsekostnader (inklusive av/nedskrivningar) uppgick under perioden till 43 466 (72 077) TSEK. Rörelsekostanden uppgick till 28 107 000. Kostanden misnsakade framförallt pga av att kostnader för byggnationer minskade under 2022 jämfört med 2021.

RÖRELSERESULTAT

Bolagets rörelseresultat uppgick under perioden till -35 085 (-21 415) TSEK.

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgick under perioden till -4 336 (-37 437) TSEK. Förbättringen förklaras främst genom färdigställandet av projektet Torslanda Terrasser.

PERIODENS RESULTAT FÖRE SKATT

Bolagets resultat för perioden uppgick till -4 336 (-37 437) TSEK.

EGET KAPITAL

Bolagets eget kapital uppgick 2022 till 206 426 (183 534) TSEK.

SKULDER

Bolagets skulder uppgick till 285 564 (230 316) TSEK. Bolaget hade förutom obligationslånet 70 806 000 i skulder till kreditinstitut.

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

I samband med slutbetalningen av obligationen om 200MSEK upptogs kortfristiga lån om 16,8 MSEK och 11 MSEK. Likvid från företrädesemissionen kommer att användas för att återbetala dessa kortfristiga lån.

EMISSIONSLIKVIDENS ANVÄNDNING

Emissionslikviden skall i huvudsak användas för att återbetala kortfristiga lån om 16,8 MSEK och 11 MSEK som upptogs i samband med återbetalningen av bolagets obligation om 200MSEK i juli 2023.

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 153 292 715,60 SEK fördelat på 766 463 578 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 lösningskyldighet. 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 nå 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 skattemässigt 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 utdelningspolicyen 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.

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	1,00
2017	Nyemission	326 756 671	326 756 671,00	327 256 671,00	327 256 671	1,00
2019	Minskning	-	-261 805 336,8	65 451 334,20	327 256 671	0,20
2020	Nyemission	121 981 251	24 396 250,20	89 847 584,40	449 237 922	0,20
2021	Nyemission	128 353 692	25 670 738,40	115 518 322,80	577 591 614	0,20
2022	Nyemission	125 000 000	25 000 000	140 518 322,80	702 591 614	0,20
2022	Nyemission	63 871 964	12 774 392,8	153 292 715,60	766 463 578	0,20
2023	Föreliggande nyemission*	132 148 892	26 429 778,4	179 722 494,00	898 612 470	0,20

*) vid full teckning

ÄGARSTRUKTUR

Nedan visas Bolagets aktieägare per den 31 juli 2023 inklusive därefter kända förändringar som skett fram till per dagen för Memorandumet.

Namn	Antal	Procent
Hökerum Kapitalförvaltning AB	125 000 000	16,3%
JOOL Capital Partner AB med dotterbolag	116 826 879	15,2%
Quantum Leben	112 840 930	14,7%
Bakers Aktiebolag	68 949 077	9,0%
Incita Förvaltning AB	43 846 046	5,7%
Mangold Fondkommission AB	19 437 983	2,5%
JOOL Invest AB	11 748 275	1,5%
Övriga	267 814 388	34,9%
Totalt	766 463 578	100,0%

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 bolagsstämma den 3 maj 2023 bemyndigades styrelsen att för tiden fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, mot kontant betalning, mot apportegendom eller genom kvittning, att besluta om emission av nya aktier eller teckningsoptioner förutsatt att emissionen kan ske utan ändring av bolagets bolagsordning.

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 ingick i september 2021 ett avtal med Hökerum Bygg AB. Avtalet gäller en inledande period om 46 månader. Sex månader innan avtalstiden löper ut ska Grundingen och Hökerum Bygg AB göra en gemensam avstämning avseende status för samtliga kvarvarande projekt. Om avtalets löptid inte anses tillräcklig för att färdigställa projekten kan parterna förlänga avtalet.

FÖRSÄKRINGAR

Bolaget har ett försäkringsprogram som styrelsen bedömt vara anpassat till Bolagets verksamhet. Försäkringskyddet 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 AB 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.

BOLAGSORDNING

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

