

GRUNDINGEN

Storgatan 90

365 31 Lessebo

Tfn: 031-13 25 36

E-mail: info@grundingenfastighets.se

Web: www.grundingenfastighets.se



INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER I GRUNDINGEN FASTIGHETS AB

Informationsmemorandum

TECKNINGSPERIOD

25 APRIL - 9 MAJ 2022

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 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 framtåtriktade uttalanden eller anpassa dessa framtåtriktade 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 framtåblickande, föremål för osäkerhet, kan komma att tolkas subjektivt och reflekterar inte nödvåndigtvis faktiska eller framtida marknadsförhållanden. Sådan information och statistik är baserad på marknadsundersökningar, vilka i sin tur är baserade på urval och subjektiva tolkningar och bedömmningar, däribland bedömmningar 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 2020.
- Bokslutskommuniké för verksamhetsåret 2021.

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 nödvåndigtvis 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

VILLKOR I SAMMANDRAG	5
.....	
RISKFÄKTORER	6
.....	
INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER I GRUNDINGEN	10
.....	
BAKGRUND OCH MOTIV	12
.....	
VD HAR ORDET	14
.....	
VILLKOR OCH ANVISNINGAR	17
.....	
MARKNADSBESKRIVNING	21
.....	
VERKSAMHETSBEKRIVNING	23
.....	
STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR	30
.....	
FINANSIELL ÖVERSIKT	36
.....	
KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN	40
.....	
AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN	42
.....	
LEGALA FRÅGOR OCH ÖVRIG INFORMATION	45
.....	
BOLAGSORDNING	48



VILLKOR

I SAMMANDRAG

FÖRETRÄDESRÄTT

För varje befintlig aktie som innehas på avstämningsdagen erhålls en (1) teckningsrätt. Elva (11) 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:	0,40 SEK per aktie. Courtage utgår ej.
Emissionsbelopp:	Ca 25,5 MSEK före emissionskostnader
Garantiåtagande:	Emissionen är till 100 % garanterad av JOOL-Gruppen, Incita Förvaltning AB och Bakers AB
Antal nyemitterade aktier:	Högst 63 871 964 stycken
Avstämningsdag:	21 april 2022
Teckningstid:	25 april - 9 maj 2022
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

Grundingen 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 fördröjas, 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.

BEROENDE AV SAMARBETET

Grundingen tecknade ett samarbetsavtal med Hökerum Bygg AB i september 2021. Samarbetet är viktigt för bolagets fastighetsutveckling.

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.

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. 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

Incita Förvaltning AB, Bakers AB, och JOOL-gruppen garanterar hela nyemissionen.

Garantierna är inte säkerställda genom pantsättning, spärmedel 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.

A modern dining room with a large window overlooking a body of water and a red-tiled roof. The room features a dark wooden dining table, orange chairs, and three glass pendant lights. A white semi-transparent box is overlaid on the image, containing text and a logo.

Moderna & funktionella bostäder



INBJUDAN

TILL TECKNING AV AKTIER I GRUNDINGEN

Styrelsen i Grundingen Fastighets AB (org.nr 559107-0049) har den 23 mars 2022 beslutat att genomföra en nyemission med företrädesrätt för befintliga aktieägare, med stöd av bemyndigande från bolagsstämman den 6 maj 2021. Emissionen omfattar högst 63 871 964 aktier och kan inbringa bolaget 25 548 785,60 kronor vid full teckning. Emissionen är till 100 % garanterad av JOOL-Gruppen, Incita Förvaltning AB och Bakers AB.

ERBJUDET VÄRDEPAPPER

Erbjudandet avser köp av nyemitterade aktier, till en kurs om 0,40 SEK per styck.

TECKNINGSPERIOD

Teckning av aktier ska ske under perioden 25 april – 9 maj 2022. 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 21 april 2022 är registrerade i den av Euroclear för Bolagets räkning förda aktieboken äger företrädesrätt vid teckning. Aktieägare i Bolaget erhåller en (1) teckningsrätt för varje innehavd aktie. Det krävs elva (11) teckningsrätter för att teckna en (1) ny aktie.

ÖVERTILLDELNINGSEMISSION

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 12 774 392,80 SEK, från 140 518 322,80 SEK till 153 292 715,60 SEK.

Antalet aktier kommer då att öka med högst 63 871 964 stycken, från 702 591 614 aktier till 766 463 578 aktier. De nyemitterade aktierna kommer då att utgöra ca 8,3 % 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.

De totala emissionskostnaderna beräknas uppgå till cirka 0,275 MSEK vilket således innebär en nettolikvid från föreliggande nyemission om cirka 25,45 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 är lokaliserade till Stockholm, Göteborg, Norrköping, Lysekil och Trosa. Orter som visar en stark tillväxt och stor potential.

I samband med att projektportföljen övertogs av Grundingen vidtog en rad åtgärder. 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 inklusive föreliggande nyemission har 125 MSEK rests i eget kapital.

Vid bolagsstämman i maj 2021 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 nyemission görs i syfte att stärka balansräkningen genom att öka likviditeten och det egna kapitalet. Detta för att kunna tillvarata de värden som finns i projektportföljen men även för att återbetala kortfristiga byggkreditiv. Potentialen i projekten är fortsatt stor, men det kommer att krävas mer kapital för att kunna realisera de potentiella vinster som finns i portföljen.

För att uppnå bra villkor från finansiärer i form av framtida byggkreditiv så ser vi behovet av

att fortsatt stärka upp balansräkningen med eget kapital och tillskott av likviditet. Med tiden har det också blivit allt tydligare att en koncentrerad ägarbild underlättar upptagandet av byggnadskreditiv vilket är till gagn för samtliga aktieägare. I mars 2022 förlängdes även löptiden på Bolagets obligationslån till april 2023 genom ett så kallat skriftlighet förfarande. Förlängningen av obligationen löptid och reviderade obligationsvillkor förbättrar även detta möjligheten att erhålla byggfinansiering.

Sedan projektportföljen övertogs har mycket hänt. Bland annat har projektet Balkongen i Norrköping sålts till Tenum 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 förväntas vara färdigställt i Q1 2023.

I syfte att fortsätta projektutvecklingen har Bolaget ingått ett samarbetsavtal med det väletablerade bygg- och bostadsutvecklingsföretaget Hökerum Bygg. 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. Det är därmed glädjande att kunna meddela att Bolaget emottog Hökerum Kapitalförvaltning AB som ny viktig ägare. Detta kunde ske efter genomförandet av riktad emission om 50 MSEK i december 2021.

Genom Hökerum Kapitalförvaltnings inträde som ägare i Grundingen stärktes finanserna samt samarbetet mellan Grundingen och Hökerum gruppen ytterligare.

Med nuvarande tidsplan så kommer projektportföljen att vara helt färdigställd i sin helhet år 2025 (se bifogad tidslinje för de olika projekten). Framtida projektvinster förväntas vid färdigställande generera ca 591 MSEK före avdrag för obligationen, obligationsräntor, skatter och administrationskostnader förutsatt att projekten avyttras.

De senaste åren har varit extraordinära med anledning av pandemi, nya farhågor om inflation och krig i Europa. Behovet av bostäder är emellertid fortsatt högt och inte minst hyresrättsprojekten i portföljen har olika aktörer visat stort intresse för. 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 avkastning för aktieägarna.

• • • • •

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 april 2021
Grundingen Fastighets AB

Styrelsen

Göran Johansson, Jan Eklund,
Curt Persson och Fredrik Ståhl

VD

HAR ORDET

BAKGRUND OCH NUVARANDE STATUS

Under hösten 2017 gjordes en aktie- och obligationsemission i Grundingen Fastighets AB i samband med att en projektportfölj övertogs från Concent koncernen. Syfte var att på detta sätt tillvarata de värden som fanns i projekten för de tidigare obligationsinnehavarna. Arbetet med projektportföljen har därefter fortlöpt och accelererat ytterligare under 2021 i samband med det nya strategiska samarbetet med Hökerum Bygg AB. Samarbetet med Hökerum Bygg inleddes med en genomgång genom av samtliga befintliga projekt, avtal och samarbeten. Många sådana tidigare externa kontakter kunde därefter överföras eller flyttas till Hökerum Bygg AB. Andra samarbetsavtal kunde avslutas. Jag är övertygad om att Hökerum Bygg kommer bli en viktig bidragande faktor till Bolagets försatta fastighetsutveckling och Grundingen kommer dra stor nytta av Hökerum Byggs mångårig och breda erfarenhet från fastighetsmarknaden. Samarbetet med Hökerum innebär också att Bolaget kan träda in i en fas med snabbare utveckling och högre arbetstakt.

Grundingen har idag fastighetsutvecklingsprojekt runt Stockholm, i Norrköping, Göteborg, Lysekil och Trosa. Sammantaget så pågår byggnationer

för fullt i fyra projekt. Dessa är Torslanda, Balkongen, Bastuban och Altanen. Det pågående projektet i Söderport Balkongen är sålt till Trenum och beräknas vara färdigställt sommaren 2022. Torslanda projektet är slutsålt och beräknas vara färdigställt under Q1 2023. Projekten Altanen och Bastuban väntas vara färdigställda under Q2 2023. Potentialen i projekten är fortsatt stor och vi ser framför oss att det takt avseende fastighetsutvecklingen som uppnåddes under 2021 har alla möjligheter att upprätthållas under 2022 och framåt. Marknadsstatistik indikerar, trots orosmoment som stigande inflation och krig fortsatt stigande bostadspriser men med en flackare kurva. Marknaden bedöms vara fortsatt stabil eller svagt stigande. Utsikten avseende den svenska fastighetsmarknaden, speciellt på de orter Bolaget är aktiv på, ser övervägande positiv ut.

Göteborg, april 2022,

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 23 mars 2022 beslutat att genomföra en nyemission med företrädesrätt för befintliga aktieägare, med stöd av bemyndigande från bolagsstämman den 6 maj 2021. Emissionen omfattar högst 63 871 964 st aktier och kan inbringa bolaget 25 548 785,60 kronor vid full teckning. Emissionen är till 100 % garanterad av JOOL-Gruppen, Incita Förvaltning AB och Bakers AB.

AVSTÄMNINGS DAG

Avstämningsdag hos Euroclear Sweden AB ("Euroclear") för fastställande av vem som ska erhålla teckningsrätter i emissionen är den 21 april 2022. Sista dag för handel i Bolagets aktie inklusive rätt att erhålla teckningsrätter är den 19 april 2022. Första dag för handel i Bolagets aktie exklusive rätt att erhålla teckningsrätter är den 20 april 2022.

TECKNINGSTID

Teckning av aktier ska ske under perioden 25 april - 9 maj 2022. Styrelsen i Bolaget äger rätt att förlänga teckningstiden. Styrelsen äger inte rätt att avbryta emissionen efter det att teckningstiden har påbörjats.

TECKNINGSKURS

Teckningskursen är 0,40 kronor per aktie. Inget courtage kommer att tas ut.

TECKNINGSRÄTTER

Aktieägare i Bolaget erhåller en (1) teckningsrätt för varje (1) innehavd aktie. Det krävs elva (11) teckningsrätter för att teckna en (1) ny aktie. Teckningsrätter som ej utnyttjats för teckning av aktier senast den 9 maj 2022, 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 21 april 2022 är registrerad som aktieägare i Bolaget äger företrädesrätt att för elva (11) 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 9 maj 2022 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 TILDELNING

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

Anmälan om teckning av aktier utan stöd av teckningsrätter ska göras på 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. 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.

TILDELNING SKA SKE ENLIGT FÖLJANDE:

I första hand ska tilldelning ske till bolagets tidigare aktieägare som på anmälningssedeln angett sitt aktieinnehav per avstämningsdagen den 21 april 2022. Vid övertäckning 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 övertäckning 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 (investeringsparkonto) gäller särskilda regler vid nyteckning av aktier. Tecknaren måste kontakta sin bank/förvaltare och följa dennes instruktioner för hur teckningen/betalningen ska gå till. I det fall teckningen inte sker på ett korrekt sätt kommer leverans av tilldelade aktier inte att kunna ske till dessa depåtyper. Teckningen är bindande och insänd 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

Under de senaste åren har den svenska fastighetsmarknaden haft en positiv utveckling och sjunkande avkastningskrav för flera segment och geografiska delmarknader. 2021 kommer att gå till historien som något av ett rekordår för den svenska fastighetsmarknaden då transaktionsvolymen uppgick till 35 miljarder euro. Sammantaget påbörjades byggandet av drygt 60 000 nya bostäder 2021. Särskilt positiv utveckling har det varit inom ägda bostäder, samhällsfastigheter och kvalitativa kommersiella fastigheter och logistik. Ända sedan inledningen av 2019 har vi sett ett ökat intresse för hyresrätter och pandemin och restriktioner har inte förändrat detta.

Världsekonomin har befunnit sig i en återhämtningsfas de senaste två åren då konjunkturläget påverkades av pandemin och globala restriktioner. Den svenska ekonomin växte snabbt under 2021. BNP ökade med 4,8% och sysselsättningen ökade med 2,7% jämfört med föregående år. Då pandemin avtog i styrka uppstod flaskhalsar inom bland annat logistik, råvaror, energi samt vissa nyckelkomponenter inom industri. Dessa resursbrister manifesterade sig också inom byggindustrin och fler svenska byggbolag har under de senaste månaderna aviserat onormala prisökningar beroende på brist på insatsvaror.

Stigande energipriser och andra ekonomiska flaskhalsar har också eldat på inflationen och vi kan nu skönja en begynnande trend av räntehöjningar av flera centralbanker och bedömare utesluter inte heller att Sveriges riksbank höjer styrräntan under 2022. Svenska inflation (KPIF) ligger nu

på 4,5%* vilket är en nivå som inte skådats sedan första halvan av 1990-talet. Ökad inflationen ökar i kombination med en svag svensk krona kan dock bidra till ökat intresse från både utländska och svenska investerare att investera i tillgångar som är realvärdessäkrade.

Rysslands invasion av Ukraina med tillhörande sanktioner mot Ryssland skapar även det ny osäkerhet. Flyktingströmmar som når Sverige kan dock skapa ny efterfråga på vissa typer av bostäder och även statliga initiativ för att stimulera omställningen eller byggnationer av sådana bostäder.

De kommande två åren förväntas antalet påbörjade bostäder bli lägre enligt Konjunkturinstitutets prognos. Detta orsakas delvis av ökade svårigheter att förutse de långa räntebanorna. Fortsatt stigande bostadspriser indikerar att efterfrågan, trots inflations- och krig står sig stabil. Fast nya osäkerhetsfaktorer tillkommit antyder statistiken under 2022 på en fortsatt försiktig prisuppgång med en hållbar kurva. Hyresmarknaden bedöms att fortsatt vara stabil med stigande hyror. Utsikten för fastighetsmarknaden i Sverige ser övervägande positiv ut.

Grundingen Fastighets AB har projekt utanför Stockholm, i Göteborg, Norrköping, Lysekil och Trosa. Samtliga av dessa kommuner, med undantag av Lysekil, hade en befolkningsökning under 2021.



BEFOLKNING PER 2020-09-30 OCH FÖRÄNDRING 1 JANUARI-30 SEPTEMBER 2021

KOMMUN	FOLKMÄNGD	FOLKÖKNING	ÖKNING I %
RIKET	10 457 147*	83 922	0,70
Upplands Väsby	47 573	394	0,84
Österåker	48 008	1 553	3,34
Trosa	14 583	141	2,92
Norrköping	144 328	754	0,53
Göteborg	586 614	4 106	0,70
Lysekil	14 308	-130	-0,90

Källa: SCB, befolkningsstatistik 2021 jämfört med de första nio månaderna 2020

*januari 2022

VERKSAMHETS

BESKRIVNING

BAKGRUND

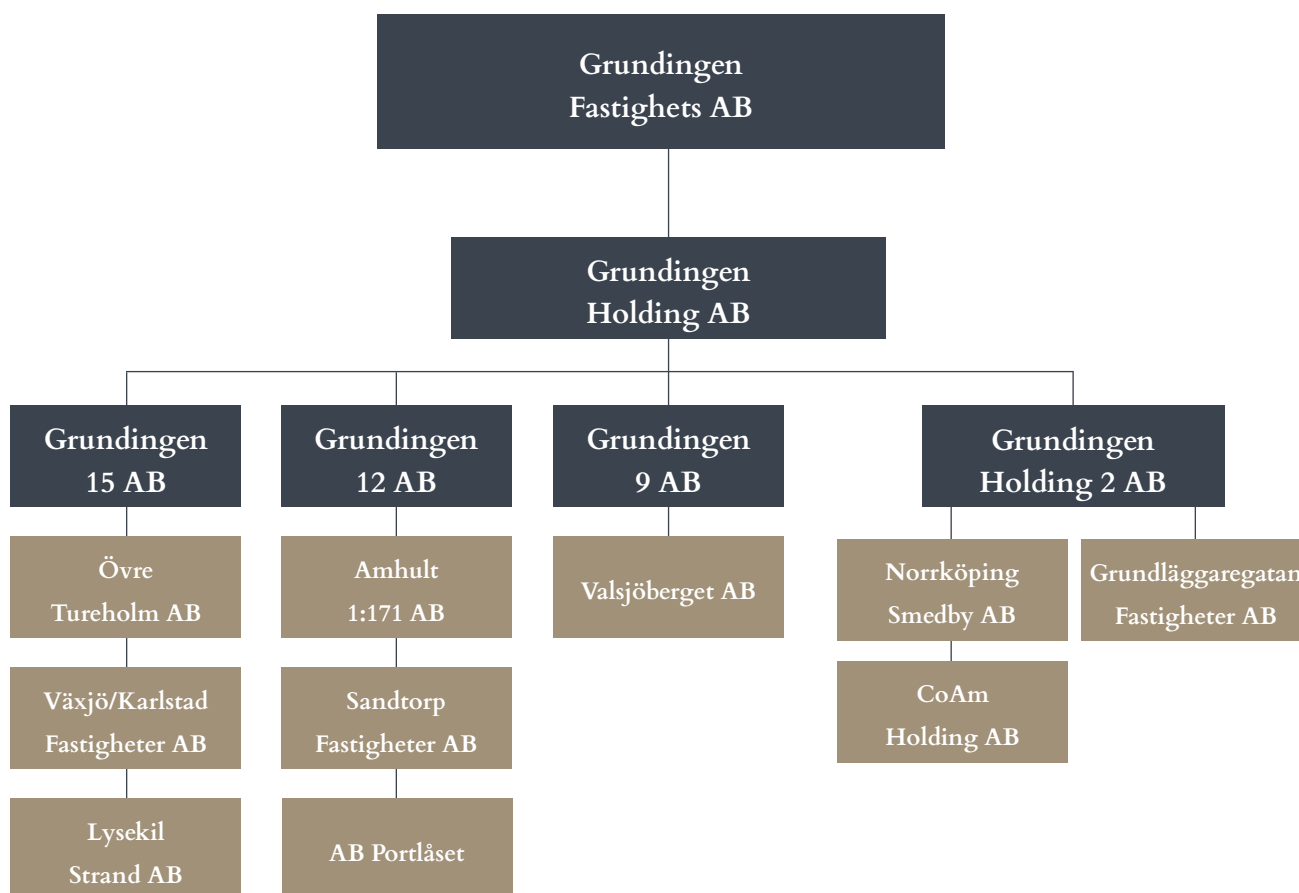
Grundingen bildades år 2017 och övertog då en projektportfölj på ett antal tillväxtorter från Concent AB. Grundingen utvecklar fastighetsprojekt som omfattar både småhus och flerbostadshus med lägenheter i såväl hyresrättsform som bostadsrättsform.

AFFÄRSIDÉ

Att skapa mervärde genom att utveckla, färdigställa och driva 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. Bolgets fastighetsprojekt omfattar både flerbostadshus, såväl som hyresrätter och bostadsrätter.

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. Samtidigt pågår diskussioner kring möjligheten att behålla en del av färdigställda projekt och bygga upp ett eget bestånd och/eller 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. För närvarande uppgår obligationslånet till ca 200 MSEK. Genomförda ny- och riktade emissioner (inklusive denna pågående emission) uppgår till 125MSEK.

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

Projekt	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025
Valsjöberget, Åkersberga															
Söderport Balkongen, Norrköping															
Söderport Altanen, Norrköping															
Söderport Terrassen, Norrköping															
Söderport, Portlåset, Norrköping															
Bastuban, Norrköping															
Smedby, Norrköping															
Torslanda, Göteborg															
Norra Hamnen, Lysekil															
Östra Frestaby, Upplands väsby															
Tureholm, Trosa															

Bostäder i attraktiva lägen på svenska tillväxtorter

Projekt	Stad	Typ	Antal bostäder	BOA, (m ²)	Status	Entreprenör
Valsjöberget	Åkersberga	Småhus	-	-	Sålt	-
Söderport, Balkongen	Norrköping	Lägenheter (HR)	121	5692	Byggnation pågår	PEAB
Söderport, Altanen	Norrköping	Lägenheter (HR)	53	2310	Byggnation pågår	PEAB
Söderport, Portlåset	Norrköping	Lägenheter (HR)	150	6162	Antagen detaljplan	Hökerum Bygg AB
Söderport, Terrassen	Norrköping	Bostadsrätter	116	6962	Antagen detaljplan	Hökerum Bygg AB
Bastuban	Norrköping	Lägenheter (HR)	46	1879	Byggnation pågår	Hökerum Bygg AB
Smedby	Norrköping	Bostadsrätter	154	9163	Antagen detaljplan	Hökerum Bygg AB
Torslanda	Göteborg	Lägenheter (BR)	49	3920	Sålt, Byggnation pågår	PJ Bygg AB
Norra Hamnen	Lysekil	Lägenheter (BR)	28	1373	Godkänt bygglov	Hökerum Bygg AB
Östra Frestaby	Upplands Väsby	Bostadsrätter	85	7912	Detaljplaneprocess	Hökerum Bygg AB
Tureholm	Trosa	Bostadsrätter/ Ägander.	70-110	9000	Antagen detaljplan	Ej klart
Totalt:			872-912	54373		

PROJEKTUPPDATERING

VALSJÖBERGET

Projektet är slutsålt och likvid om 156 MSEK är erhållen. OBOS och Titania har bland andra varit köparna. Grundingen utreder möjligheten för OBOS att ta över exploateringsavtal och samordningsansvar vilket utgör de ända kvarvarande förpliktelserna för Grundingen.

SÖDERPORT, BALKONGEN

Projektet Balkongen är sålt till Trenum. Balkongen byggs av Peab och projektet väntas bli färdigställt under sommaren 2022.

SÖDERPORT, ALTANEN OCH BASTUBAN

Bygglov har vunnit laga kraft och byggnationen har startat i både Altanen och Bastuban. Stomme och valv är gjutna. Altanen och bastuban förväntas vara färdigställda under Q2 2023.

SÖDERPORT, PORTLÅSET

Detaljplanen vann laga kraft den 16 december. Förvärvet av Portlåset slutfördes under januari 2022. Enter Arkitekter har påbörjat skissarbete inför bygglov. Konstruktionsgranskningen är påbörjad.

SÖDERPORT, TERRASSEN

Projektet planeras att byggas på befintlig detaljplan. En process har startat för att anpassa projektet efter ett ledningskluster som löper intill tomten. Detta ledningskluster omfattar bland annat dricksvatten, spillvatten och dagvatten och kräver ett skyddsavstånd.

SMEDBY

Marköverlåtelseavtalet signerades mars 2022. Tillträde sker under våren 2023 och då beräknas även byggnation starta. Projektet är med sina totalt 154 lägenheter lämpligt för både en etappindelning och uppdelning i tre BRF-föreningar. Kommunen har påbörjat projektering av allmän platsmark samt väg i anslutning till projektet.



TORSLANDA

Projektet är slutsålt och byggnation av projektets samtliga tre huskroppar pågår enligt plan. Förväntat färdigställande och inflyttning är Q1 2023.

NORRA HAMNEN LYSEKIL (BRF SKEPPSHOLMEN)

Bygglov har vunnit laga kraft och Hökerum Bygg håller på med upphandling av projektörer. Det har dock genomförts nya skissförändringar. Bland annat har yta tillkommit till förråd och tillgängligheten för barnvagn, rullstolar och cyklar har ökat. För att ta hänsyn till nya skisser och en förbättrad exploatering kommer nytt bygglov att sökas under april 2022. Preliminär säljstart infaller runt juni 2022.

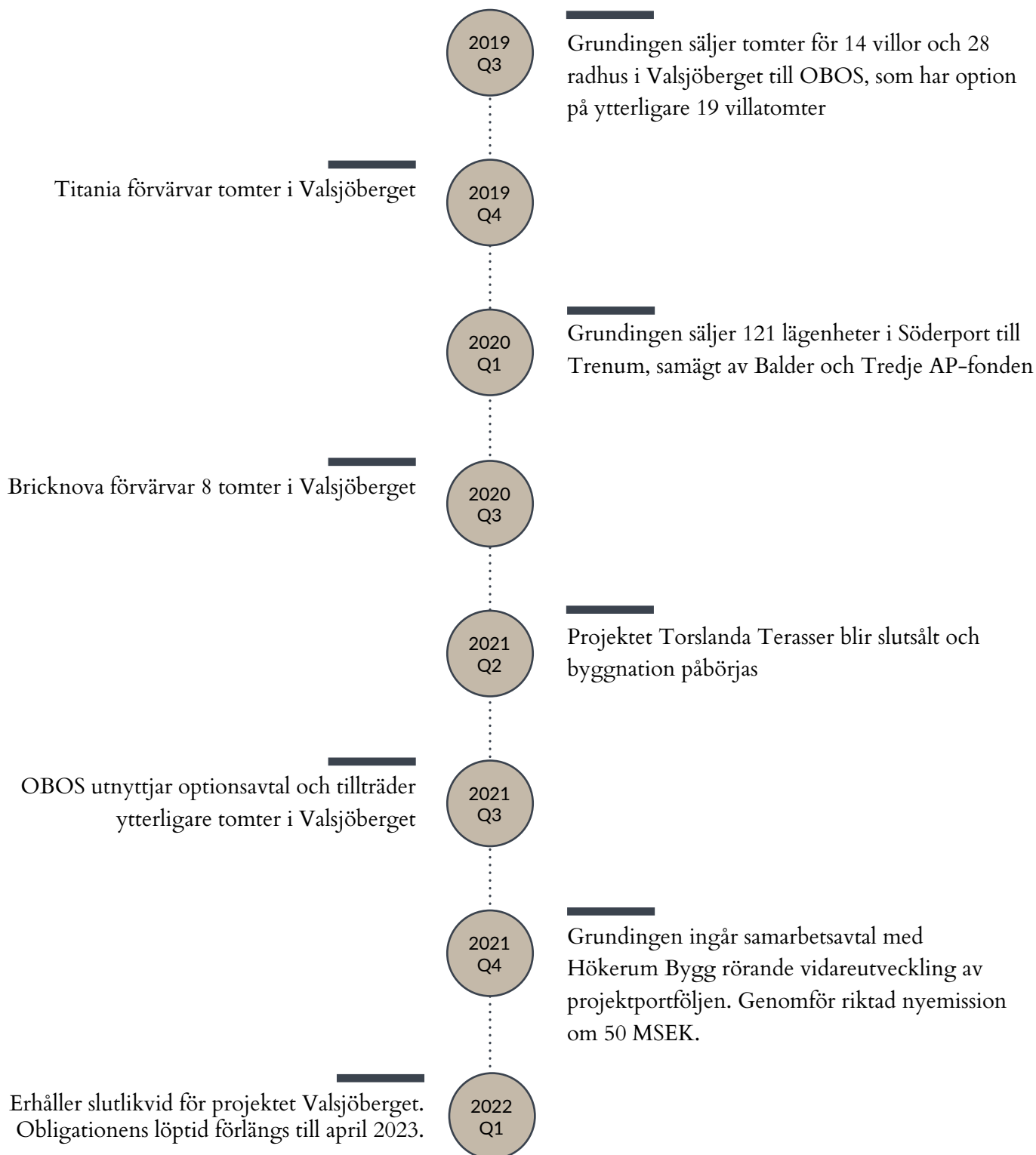
ÖSTRA FRESTABY

Arbetet har tillsammans med kommunen påbörjats gällande detaljplanen. Startmöte hölls i augusti 2021 följt av platsbesök. Hökerum och Grundingen har tillsammans med arkitekt påbörjat skissarbetet med att ta fram ett exploateringsförslag som kommunen kan godkänna.

TROSA TUREHOLM

Arkitekt arbetar med att uppdatera planskisser för Tureholm och ett arbete har lagts ner för att undersöka byggbara ytor. Projektet i Trosa skulle väl kunna lämpa sig fristående villor, kedjehus eller radhus. Tomten är stor och beräknas för nuvarande rymma 70-110 bostäder. Projektet kommer delas upp i etapper och efterfrågan och marknad avgör i vilken takt projektet kan färdigställas. Trosa kommun har en relativt hög procentuell befolkningstillväxt.

Historik i urval



Strategisk samarbetspartner

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 Grundings 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 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
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: 54 981 029 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 varit nämndeman i Hyresnämnden i Växjö. Jan har tidigare varit ledamot av fullmäktige i Fastighetsägarna GFR.

Innehav: 27 386 584 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.

Innehav: 4 848 778 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

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, skuldfinansiering, 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



JOHAN LIND

VD Hökerum Bygg sedan 2021

Arbetslivserfarenhet: Johan har stor erfarenhet från bygg- och fastighetsbranschen och har sedan 2014 arbetat med affärsutveckling inom Hökerum bygg AB samt varit VD för Hökerum Fastigheter 2014–2016. Vid sidan om uppdragen i Hökerum Bygg har Johan Lind befattningar som styrelseledamot i Stjärnhöken AB och Zenergy AB (publ).



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 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.

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 6 maj 2021 beslutades att samtliga ledamöter, inklusive ordförande, erhåller två basbelopp (totalt motsvarande 95 200 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, utöver sedvanliga förmåner under uppsägningstiden.

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.

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 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. 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 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 BFAR 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)

2021-12-31 2020-12-31 (oreviderat)

Nettoomsättning	50 662	33 741
Rörelsemarginal %	neg	neg
Balansomslutning	416 759	350 630
Avkastning på sysselsatt kapital %	neg	neg
Avkastning på eget kapital %	neg	neg
Soliditet %	46,66	41,12

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 obeskattade reserver)/Totala tillgångar

RESULTATRÄKNINGAR |

RESULTATRÄKNING (KSEK)	Koncern	Koncern
	2021-01-01 2021-12-31 Oreviderat	2020-01-01 2020-12-31
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning, extern	50 662	33 741
	50 662	33 741
Rörelsens kostnader		
Råvaror o förnödenheter, externa	-19 320	-12 518
Övriga externa kostnader	-9 620	-15 310
Personalkostnader	-331	-313
Av-/nedskrivningar av anläggningstillgångar	-41 117	-62 221
Övriga rörelsekostnader	-511	
Rörelseresultat	-20 235	-56 621
Resultat från finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernföretag	0	19 810
Resultat fr värdep som är anl.tillgång, externt	0	0
Ränteintäkter o likn resultatposter, externa	0	6 491
Räntekostn o likn resultatposter, externa	-16 101	-11 622
Resultat efter finansiella poster	-36 336	-41 942
Bokslutsdispositioner		
Resultat före skatt	-36 336	-41 942
Skatt på årets resultat (aktuell)	-90	-7 569
Årets resultat (RR)	-36 336	-41 950
Moderföretagets aktieägare	-36 336	-41 950
Minoritetsintresse	0	0

BALANSRÄKNINGAR

BALANSRÄKNING (KSEK)	Koncern 2021-12-31 Oreviderat	Koncern 2020-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar		
Goodwill	55 213	96 308
Summa Immateriella anläggningstillgångar	55 213	96 308
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	114 336	108 638
Påg nyanläggn o förskott avs materiella anl tillg	151 856	84 844
Summa Materiella anläggningstillgångar	266 191	193 482
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga fordringar	0	17 623
Summa Finansiella anläggningstillgångar	0	17 623
Summa anläggningstillgångar	321 404	307 413
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	0	0
Övriga kortfr fordringar	17 661	3 193
Förutbet kostn o upplupna intäkter	113	6 259
Summa Kortfristiga fordringar	17 773	9 452
Kortfristiga placeringar	14 348	14 045
Kassa och bank	63 234	19 720
Summa omsättningstillgångar	95 355	43 217
SUMMA TILLGÅNGAR	416 759	350 630

FINANSIELL ÖVERSIKT

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2021-12-31 Oreviderat	2020-12-31
Eget kapital		
Aktiekapital	140 518	89 848
Reserver		
Uppskrivningsfond	11 910	11 910
Summa Reserver	11 910	11 910
Balanserat resultat inkl årets resultat		
Fria reserver, övriga		
Balanserad vinst eller förlust	44 055	86 004
Erhållna aktieägartillskott	0	0
Fusionsresultat	-223	-223
Överkursfond	25 000	0
Årets resultat (BR)	- 36 336	- 41 950
Summa Balanserat resultat inkl årets resultat	32 495	43 832
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	184 924	145 589
Summa eget kapital	184 924	145 589
Avsättningar		
Uppskjuten skatteskuld	3 090	3 090
Summa Avsättningar	3 090	3 090
Kortfristiga skulder		
Obligationslån	200 973	196 380
Leverantörsskulder	21 743	1 879
Skatteskulder	132	294
Övriga kortfristiga skulder	128	89
Upplupna kostn och förutbet intäkter	5 769	3 310
Summa Kortfristiga skulder	228 745	201 951
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	416 759	350 630

KOMMENTARER

TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

JÄMFÖRELSE MELLAN PERIODERNA 1 JANUARI– 31 DECEMBER 2021 OCH 1 JANUARI–31 DECEMBER 2020

RÖRELSEINTÄKTER

Bolagets totala rörelseintäkter uppgick under perioden till 50 662 (33 741) TSEK. Förbättringen i rörelseintäkter mellan perioderna beror huvudsakligen på erhållen betalning för fler sålda tomter såldes i projektet Valsjöberget.

RÖRELSEKOSTNADER

Bolagets rörelsekostnader (inklusive av/nedskrivningar) uppgick under perioden till 70 899 (90 362) TSEK. Förändringen mellan perioderna beror huvudsakligen på att jämförelseåret 2020 hade högre avskrivningar av goodwill. Kostnader är för råvaror och förnödenheter ökade under 2021 vilket indikerar en högre byggtakt.

RÖRELSERESULTAT

Bolagets rörelseresultat uppgick under perioden till -20 235 (-56 621) TSEK. Förändringen i rörelseresultat mellan perioderna beror huvudsakligen på att jämförelseåret 2020 hade högre avskrivningar av goodwill med ca 21,1 MSEK.

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgick under perioden till -36 336 (-41 942) TSEK. En skillnad i 2021 jämfört med 2020 är att räntekostnaderna var högre under 2021.

PERIODENS RESULTAT FÖRE SKATT

Bolagets resultat för perioden uppgick till -36 336 (-41 942) TSEK. Sammantaget bidrar högre intäkter samt lägre avskrivningar under 2021 till ett något förbättrat resultat jämfört med 2020.

EGET KAPITAL

Bolagets eget kapital uppgick 2021 till 184 924 (145 589) TSEK. Förändringen i Bolagets eget kapital är huvudsakligen hänförlig till den riktade emission som ägde rum under december 2021.

SKULDER

Bolagets skulder uppgick till 200 973 (196 380) TSEK. Förändringen i Bolagets skulder är hänförlig till valutaomvärdering av lånen utställda i NOK och USD.

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 200 MSEK per 2021-12-31. Räntan uppgår till 7 procent per år med kvartalsvis kupong. Efter en förlängning av obligationens löptid genom ett skriftligt förfarande förfaller obligationen till betalning i april 2023. För projektens vidare utveckling krävs byggfinansiering vilket kommer utgöras av en kombination av eget kapital och byggnadskreditiv.

EMISSIONSLIKVIDENS ANVÄNDNING

Emissionslikviden skall i huvudsak användas för att vidareutveckla bolagets projekt, samt för att återbetala kortfristiga byggkreditiv.

EKONOMISKA FRAMTIDSUTSIKTER

Kvarvarande projektportfölj beräknas generera en projektvinst på 591MSEK före avdrag för obligationen, obligationsräntor, skatter och administrationskostnader. Med den nuvarande

tidsplanen så kommer det sista projektet att vara färdigställt år 2025.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER SENASTE RAPPORTPERIOD

Sedan utgången av den senaste rapportperioden har det fram till dagen för Memorandumet inte skett några väsentliga händelser i Bolaget.

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 89 847 584,40 SEK fördelat på 449 237 922 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 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 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 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	Föreliggande nyemission*	63 871 964	12 774 392,8	153 292 715,6	766 463 578	0,20

*) vid full teckning

ÄGARSTRUKTUR

Nedan visas Bolagets 10 största aktieägare per den 31 december 2021 inklusive därefter kända förändringar som skett fram till per dagen för Memorandumet.

Namn	Antal	Procent
Quantum Leben	161 649 527	23,01%
Hökerum Kapitalförvaltning AB	125 000 000	17,79%
JOOL Invest AB inklusive dotterbolag	103 144 550	14,68%
Bakers Aktiebolag	54 981 029	7,83%
SIP Fondkommission AB	34 257 628	4,88%
Nord Fondkommission AB	33 323 311	4,74%
Alpcot AB	31 291 187	4,45%
Incita Förvaltning AB	27 386 584	3,90%
Favedu AB	12 014 347	1,71%
UBS Switzerland	10 999 363	1,57%
Ekonomisupport Int. AB	7 644 322	1,09%
Övriga	100 899 766	14,36%
Totalt	702 591 614	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 bolagsstämma den 6 maj 2021 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. 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 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