

INFORMATION TILL AKTIEÄGARNA I ALM EQUITY AB
(PUBL) OCH SVENSKA NYTTOBOSTÄDER AB (PUBL)
AVSEENDE FUSION MELLAN BOLAGEN

VIKTIG INFORMATION

Detta dokument ("Fusionsdokumentet") beskriver den föreslagna aktiebolagsrättsliga fusionen mellan ALM Equity AB (publ) och Svenska Nyttobostäder AB (publ) ("Fusionen"). Med hänvisningar till "ALM Equity" och "Bolaget" i Fusionsdokumentet avses ALM Equity AB (publ), org.nr 556549-1650. Med "Koncernen" avses Bolaget, den koncern i vilken Bolaget är moderbolag eller ett dotterbolag till Bolaget, såsom sammanhanget kräver. Med "Svenska Nyttobostäder" avses Svenska Nyttobostäder AB (publ), org.nr 559250-9607 eller den koncern vari Svenska Nyttobostäder är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen, beroende på sammanhanget. Med "Nya ALM Equity" avses det sammanslagna bolag som blir resultatet av Fusionen. Med "Bolagen" avses ALM Equity och Svenska Nyttobostäder tillsammans. Styrelsen i ALM Equity och styrelsen i Svenska Nyttobostäder (tillsammans "Styrelserna") har upprättat en gemensam fusionsplan som sammanfattar ordningen för den föreslagna Fusionen ("Fusionsplanen"). Av Fusionsplanen följer att ALM Equity som övertagande bolag föreslås absorbera Svenska Nyttobostäder som därefter kommer att upplösas. Av Fusionsplanen följer vidare att en stamaktie i Svenska Nyttobostäder berättigar innehavaren att erhålla 1/14 ny stamaktie i ALM Equity och att en preferensaktie i Svenska Nyttobostäder, i enlighet med vad som närmare framgår av Fusionsdokumentet, berättigar innehavaren att erhålla 1/1,26 ny preferensaktie i ALM Equity ("Fusionsvederlaget").

ALM Equitys respektive Svenska Nyttobostäders aktier är listade på Nasdaq First North Growth Market ("Nasdaq First North"). Nasdaq First North är inte en reglerad marknadsplats. Aktiemarknadens Självregleringskommitté har emellertid tagit fram takeover-regler avseende aktier i svenska aktiebolag vilkas aktier handlas på vissa handelsplattformar ("Takeover-reglerna") såsom Nasdaq First North, vilka är tillämpliga på Fusionen. Aktiemarknadsnämndens besked om tolkning och tillämpning av dessa regler gäller för Fusionen.

Fusionsdokumentet har upprättats i enlighet med Takeover-reglerna. Fusionsdokumentet utgör inte ett prospekt enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen") och har inte granskats och godkänts av Finansinspektionen eller någon annan tillsynsmyndighet i enlighet med artikel 20 i Prospektförordningen.

Aktieägare i Svenska Nyttobostäder bör endast förlita sig på information i Fusionsdokumentet samt information till vilken ALM Equity har hänvisat. ALM Equity har inte bemyndigat någon att tillhandahålla aktieägare i Svenska Nyttobostäder annan eller kompletterande information utöver information i Fusionsdokumentet. Informationen i Fusionsdokumentet avses vara korrekt endast per dagen för Fusionsdokumentet och det lämnas ingen försäkran om att den har varit eller kommer att vara korrekt vid någon annan tidpunkt. Informationen i Fusionsdokumentet lämnas endast med anledning av Fusionen och får inte förlitas på i något annat syfte.

Informationen om Svenska Nyttobostäder på sidorna 115 – 138 är baserad på information som offentliggjorts av Svenska Nyttobostäder och har granskats av Svenska Nyttobostäders styrelse. ALM Equity garanterar därför inte att informationen häri avseende Svenska Nyttobostäder är korrekt eller fullständig och tar inget ansvar för att sådan information är korrekt eller fullständig.

TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTER

Svensk lag är tillämplig på Fusionen och de avtal som ingås i samband med Fusionen. För Fusionen gäller Takeover-reglerna utfärdade av Aktiemarknadens Självregleringskommitté och Aktiemarknadsnämndens besked om tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna. Tvist rörande, eller som uppkommer i anslutning till, Fusionen ska avgöras av svensk domstol exklusivt, med Stockholms tingsrätt som första instans.

FINANSIELL INFORMATION

Vissa siffror i Fusionsdokumentet, inklusive finansiell information, har varit föremål för avrundningar. Följaktligen, i vissa fall, (i) motsvarar inte nödvändigtvis summan eller den procentuella förändringen av sådana siffror den exakta siffran som är angiven, och (ii) motsvarar inte nödvändigtvis summan av siffrorna i en kolumn eller rad i vissa tabeller den totala siffran som anges för den kolumnen eller raden.

I Fusionsdokumentet används följande valutor: "EUR" eller "euro" betyder den lagliga valutan för EU-medlemsländerna som antagit en gemensam valuta och "svensk krona" eller "kr" avser den lagliga valutan i Sverige. Samtliga finansiella siffror är i svenska kronor om inget annat anges och " tkr", "mkr" samt "mdkr" indikerar tusen, miljoner respektive miljarder kronor.

Förutom vad som uttryckligen anges här, har ingen finansiell information i Fusionsdokumentet reviderats eller granskats av Bolagets revisor. Finansiell information som rör Bolaget i Fusionsdokumentet och som inte är en del av den information som har reviderats eller granskats av Bolagets revisor i enlighet med vad som anges här, är hämtad från Bolagets interna bokförings- och rapporteringssystem.

FRAMTIDSINRIKTAD INFORMATION

Uttalanden i Fusionsdokumentet som rör framtida förhållanden eller omständigheter, inklusive information om framtida resultat, tillväxt och andra utvecklingsprognoser samt effekter av Fusionen, utgör framtidsinriktad information. Sådan information kan exempelvis kännetecknas av att den innehåller orden "bedöms", "avses", "förväntas", "tros", eller liknande uttryck. Framtidsinriktad information är föremål för risker och osäkerhetsmoment, eftersom den avser förhållanden och är beroende av omständigheter som inträffar i framtiden. Framtida förhållanden kan avsevärt komma att avvika från vad som uttryckts eller använts i den framtidsinriktade informationen på grund av många faktorer, vilka i stor utsträckning ligger utom ALM Equitys kontroll. All sådan framtidsinriktad information gäller endast per dagen då informationen lämnades och ALM Equity har ingen skyldighet (och åtar sig ingen sådan skyldighet) att uppdatera eller revidera någon sådan information på grund av ny information, framtida händelser eller liknande, utöver vad som krävs enligt tillämpliga lagar och regler.

RESTRIKTIONER

Distribution av Fusionsdokumentet och andra dokument hänförliga till Fusionen kan i vissa jurisdiktioner vara föremål för restriktioner eller påverkas av lagar i sådana jurisdiktioner. Exempel av Fusionsdokumentet skickas således inte, och får inte skickas, eller på annat sätt vidarebefordras, distribueras eller sändas, inom, in i eller från någon sådan jurisdiktion. Därför måste personer som mottar Fusionsdokumentet (inklusive, men inte begränsat till, förvaltare, förmyndare och panthavare) och som är underkastade lagarna i en sådan jurisdiktion, informera sig om, och iaktta, eventuella tillämpliga lagar och regler. Underlåtenhet att göra detta kan utgöra en överträdelse av värdepapperslagar i en sådan jurisdiktion. ALM Equity avsåger sig, i den mån det är möjligt enligt tillämplig lag, allt ansvar för personers eventuella överträdelse av sådana bestämmelser.

Inga aktier i ALM Equity har registrerats och kommer inte heller att registreras enligt den vid var tid gällande amerikanska Securities Act från 1933 ("Securities Act") eller därtill hörande relevanta värdepapperslagar och bestämmelser i någon stat eller annan jurisdiktion i USA. Varken U.S. Securities and Exchange Commission eller motsvarande myndighet på delstatsnivå har godkänt ALM Equity-aktier eller fastställt om Fusionsdokumentet är korrekt eller fullständigt. Varje framställande om motsatsen är ett brott i USA. ALM Equity-aktier kommer att erbjudas innehavare med hemvist i USA endast när detta är förenligt med undantag från registreringskraven i Securities Act. ALM Equity-aktier får inte erbjudas eller avvyttras i USA förutom när detta är förenligt med undantag från Securities Act eller genom en transaktion som inte omfattas av kraven på registrering enligt Securities Act.

Denna fusion omfattar värdepapper i ett svenskt bolag. Fusionen omfattas av svenska regler för offentliggörande av information som är andra än de regler som gäller i USA. Finansiell information som ingår i Fusionsdokumentet har upprättats i enlighet med svensk standard och kan inte jämföras med finansiell information från amerikanska bolag.

Det kan vara svårt att genomdriva rättigheter och krav enligt amerikanska federala värdepapperslagar då emittenten är hemmahörande i ett annat land än USA och samtliga eller några av emittentens anställda och styrelsemedlemmar kan ha hemvist i ett annat land än USA. Det kan inte garanteras att det är möjligt att stämma ett bolag hemmahörande i ett annat land än USA eller dess anställda och styrelsemedlemmar i en domstol utanför USA för brott mot de amerikanska värdepapperslagarna. Det kan vara svårt att förmå ett bolag hemmahörande i ett annat land än USA och dess närstående bolag att acceptera en dom från en amerikansk domstol.

BRANSCH- OCH MARKNADSFÖRHÅLLANDEN

En del av informationen som återges i Fusionsdokumentet har hämtats från tredje part, däribland allmänt tillgängliga branschpublikationer och branschrapporter. Bolaget anser att dessa branschpublikationer och branschrapporter är tillförlitliga, men Bolaget har inte självständigt verifierat dem och kan inte garantera dess riktighet eller fullständighet. Information från tredje part har återgivits korrekt i Fusionsdokumentet och såvitt Bolaget känner till och kan utrona av information som offentliggjorts av berörd tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

Därutöver har Bolaget gjort ett antal uttalanden i Fusionsdokumentet avseende sin bransch och sin konkurrensposition inom branschen. Dessa uttalanden är baserade på Bolagets erfarenhet och egen undersökning avseende marknadsförhållandena. Bolaget kan inte garantera att något av dessa antaganden är riktiga eller att de på ett korrekt sätt reflekterar dess marknadsposition inom branschen och Bolaget kan inte genomgående garantera att interna undersökningar eller information har blivit verifierade av oberoende källor, som kan ha uppskattningar eller åsikter avseende branschrelaterad information som skiljer sig från Bolagets.

INNEHÅLL

1. FUSIONEN I KORTHET	6
2. RISKFAKTORER	10
3. ANSVAR FÖR INNEHÅLLET I FUSIONSDOKUMENTET	22
4. FUSIONEN	23
5. NYA ALM EQUITY	41
6. PROFORMAREDOVISNING	45
7. INFORMATION OM ALM EQUITY	56
8. INFORMATION OM SVENSKA NYTTOBOSTÄDER	115
9. SKATTEFRÅGOR I SVERIGE	139
10. DEFINITIONER	143
11. ADRESSER	145
12. BILAGA 1 – FUSIONSPLAN	146
13. BILAGA 2 – REVISORNS YTTRANDE ÖVER FUSIONSPLANEN ENLIGT 23 KAP. 11 § AKTIEBOLAGSLAGEN (2005:551)	156

FUSIONEN I SAMMANDRAG

- ALM Equity och Svenska Nyttobostäder föreslås gå samman genom en aktiebolagsrättslig fusion med ALM Equity som övertagande bolag och Svenska Nyttobostäder som överlåtande bolag.
- För varje stamaktie i Svenska Nyttobostäder erhålls 1/14 stamaktie i ALM Equity. För varje preferensaktie i Svenska Nyttobostäder erhålls 1/1,26 preferensaktier i ALM Equity (förutsatt att Ågarregistrering sker senast den sista vardagen i september 2024, se vidare nedan samt avsnittet "*Fusionen – Metod för fastställande av utbytesrelation*").
- Genomförande av Fusionen förutsätter godkännande från bolagsstämorna i ALM Equity och Svenska Nyttobostäder.
- Bolagsstämmor i ALM Equity och Svenska Nyttobostäder, där beslut avses att fattas avseende Fusionen, kommer att äga rum den 10 juni 2024.
- Fusionen beräknas vara genomförd den 2 september 2024.

VISSA DEFINITIONER

Bolaget eller ALM Equity	ALM Equity AB (publ), org.nr 556549-1650.
Bolagen	ALM Equity AB (publ) och Svenska Nyttobostäder (publ)
Fusionen	Fusionen mellan ALM Equity och Svenska Nyttobostäder i enlighet med Fusionsplanen.
Koncernen	Bolaget, den koncern i vilken Bolaget är moderbolag eller ett dotterbolag till Bolaget, såsom sammanhanget kräver.
kr	Svenska kronor.
Nasdaq First North	Nasdaq First North Growth Market, en registrerad tillväxtmarknad för små och medelstora företag, i enlighet med Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument, såsom det har implementerats i nationell lagstiftning i Danmark, Finland och Sverige, som drivs av de (olika) börser som ingår i Nasdaq-koncernen.
Nya ALM Equity	Det sammanslagna bolag som blir resultatet av Fusionen.
Styrelserna	Styrelserna i ALM Equity och Svenska Nyttobostäder tillsammans
Svenska Nyttobostäder	Svenska Nyttobostäder AB (publ), org.nr 559250-9607.

För samtliga definitioner vänligen se avsnitt "*Definitioner*".

FINANSIELL KALENDER FÖR ALM EQUITY

Delårsrapport januari-mars 2024	30 maj 2024
Årsstämma	10 juni 2024
Delårsrapport mars-juni 2024	18 juli 2024
Delårsrapport juli-september 2024	25 oktober 2024

1. FUSIONEN I KORTHET

Parter och Fusionsobjekt	Styrelserna för ALM Equity AB (publ), org.nr 556549-1650, och Svenska Nyttobostäder AB (publ) org.nr 559250-9607 antog den 28 mars 2024 en fusionsplan för ett sammangående mellan ALM Equity och Svenska Nyttobostäder. Fusionen ska ske genom absorption med ALM Equity som övertagande bolag och Svenska Nyttobostäder som överlåtande bolag. Svenska Nyttobostäder upplöses automatiskt till följd av Fusionen.
När Fusionen offentliggjordes	Bolagen offentliggjorde Fusionen den 28 mars 2024 genom ett pressmeddelande.
Aktier och värdepapper som omfattas av Fusionen	Samtliga stam- och preferensaktier i Svenska Nyttobostäder omfattas av Fusionen.
Fusionsvederlaget	<p>En (1) stamaktie i Svenska Nyttobostäder berättigar innehavaren att erhålla 1/14 ny stamaktie i ALM Equity och en (1) preferensaktie i Svenska Nyttobostäder berättigar innehavaren att erhålla 1/1,26 ny preferensaktie i ALM Equity, dvs för 14 stamaktier i Svenska Nyttobostäder erhålls en (1) stamaktie i ALM Equity och för 1,26 preferensaktier i Svenska Nyttobostäder erhålls en (1) preferensaktie i ALM Equity (förutsatt att Ägarregistrering sker senast den sista vardagen i september 2024, se vidare nedan samt avsnittet "<i>Fusionen – Metod för fastställande av utbytesrelation</i>").</p> <p>Utbytesförhållandet har bestämts med avsikt att ge en skälig fördelning av värdet av Nya ALM Equity mellan aktieägarna i Bolagen. Vid bestämmandet av ett skäligt utbytesförhållande för båda Bolagens aktieägare har Styrelserna beaktat flera faktorer.</p> <p>Styrelserna har vid värdering av Svenska Nyttobostäders respektive ALM Equitys stamaktier gjort en relativvärdering baserad på primärt justerade substansvärden inom respektive bolag samt börskurserna för stamaktierna i Bolagen under olika tidsperioder före offentliggörandet av Fusionen. Utbytesförhållandet för stamaktierna har justerats efter simulering av Bolagens tillgångar utifrån olika värderingsprinciper.</p> <p>Styrelserna har vid värderingen av Svenska Nyttobostäders respektive ALM Equitys preferensaktier tagit utgångspunkt i de ekonomiska rättigheterna kopplade till preferensaktierna. Vid fastställandet av utbytesförhållandet har skillnaderna mellan respektive preferensakties inlösenbelopp samt skillnaderna i det utdelningsbelopp som preferensaktierna ger företräde till beaktats, så att utbytet, baserat på respektive preferensakties ekonomiska rättigheter, blir likviditetsneutralt för preferensaktieägarna i Svenska Nyttobostäder per avstämningsdagen för Fusionen.</p> <p>Fusionsvederlaget har med beaktande av de ovan nämnda faktorerna och baserat på antalet aktier i Bolagen per dagen för Fusionsdokumentet, avseende stamaktierna bestämts så att för en (1) stamaktie i Svenska Nyttobostäder erhålls 1/14 stamaktie i ALM Equity och avseende preferensaktierna bestämts så att för en (1) preferensaktie i Svenska Nyttobostäder erhålls 1/1,26 preferensaktie i ALM Equity, dvs för 14 stamaktier i Svenska Nyttobostäder erhålls en (1) stamaktie i ALM Equity och för 1,26 preferensaktier i Svenska Nyttobostäder erhålls en (1) preferensaktie i ALM Equity. Fusionsvederlaget avseende preferensaktierna baseras på att Fusionen verkställs och att preferensaktieägarna registreras som aktieägare i ALM Equitys aktiebok ("Ägarregistrering") senast sista vardagen i september 2024 (dvs avstämningsdagen för utdelning till innehavare av preferensaktier i ALM Equity). För det fall Ägarregistrering sker senare än sista vardagen i september 2024, ska fusionsvederlaget per preferensaktie i Svenska Nyttobostäder justeras upp så att det krävs 0,02 färre preferensaktier i Svenska Nyttobostäder för att erhålla en ny preferensaktie i ALM Equity för varje avstämningsdag för (kvartalsvis) utdelning till innehavare av preferensaktier i ALM Equity som passeras före Ägarregistrering. Det föregående innebär att om Ägarregistrering exempelvis sker efter sista vardagen i september 2024 men inte senare än sista vardagen i december 2024 ska Fusionsvederlaget till preferensaktieägarna i Svenska Nyttobostäder justeras så att 1,24 preferensaktier i Svenska Nyttobostäder berättigar till erhållande av en (1) preferensaktie i ALM Equity. Något kontant vederlag utgår inte.</p> <p>Styrelserna anser att Fusionen är till fördel för Bolagen och deras aktieägare. Styrelserna anser även att utbytesrelationen är skälig. Denna åsikt stöds även av värderingsutlåtanden, s.k.</p>

	<p>fairness opinions inhämtade från oberoende finansiella rådgivare av respektive styrelse. Efter att årsstämorna i Bolagen har fattat nödvändiga beslut för att genomföra Fusionen och Bolagsverket har registrerat Fusionen kommer samtliga stam- och preferensaktier i Svenska Nyttobostäder ersättas med nyemitterade stam- och preferensaktier i Bolaget. Berättigade att erhålla Fusionsvederlag kommer att vara de som är upptagna i Svenska Nyttobostäders aktiebok per dagen för Bolagsverkets registrering av Fusionen.</p> <p>Endast hela stam- och preferensaktier i ALM Equity kommer att erläggas till aktieägare i Svenska Nyttobostäder som Fusionsvederlag. Till följd av fastställt utbytesförhållande för Fusionsvederlaget kommer fraktioner av stam- och preferensaktier uppstå för aktieägare i Svenska Nyttobostäder ("Fraktioner"). Om en stamaktieägars Fusionsvederlag inte motsvarar ett helt antal stamaktier i ALM Equity, kommer ALM Equity vederlagsfritt att tillhandahålla det antal stamaktier i Svenska Nyttobostäder som krävs för att samtliga stamaktieägare ska erhålla hela stamaktier i ALM Equity. Om en preferensaktieägars Fusionsvederlag inte motsvarar ett helt antal preferensaktier i ALM Equity, har Joakim ALM GPJ AB åtagit sig att avstå från Fusionsvederlag i den mån det krävs för att övriga preferensaktieägare ska få (ytterligare) en hel preferensaktie i ALM Equity istället för den Fraktion av en preferensaktie som annars skulle uppstå. Bolagen kommer att uppdra åt DNB Bank ASA Filial Sverige ("DNB") att på ovan angivet sätt hantera utfyllnaden av alla Fraktioner som inte berättigar till en hel ny stam- eller preferensaktie i ALM Equity.</p> <p>I den mån inte annat följer av nedanstående kommer Fusionsvederlaget att redovisas efter att Bolagsverket registrerat Fusionen genom att Euroclear Sweden på varje vederlagsberättigads VP-konto registrerar det antal stam- och preferensaktier i ALM Equity som tillkommer denne. Samtidigt ska dennes aktieinnehav i Svenska Nyttobostäder avregistreras från samma konto. Fusionsvederlaget kommer således att fördelas automatiskt och inga åtgärder kommer att erfordras av Svenska Nyttobostäders aktieägare avseende detta. De nya aktierna i ALM Equity som utges som Fusionsvederlag berättigar till de rättigheter som tillkommer aktieägare från och med det att de nya aktierna har blivit registrerade vid Bolagsverket och varje vederlagsberättigad införd i den av Euroclear Sweden förda aktieboken.</p> <p>Om aktierna i Svenska Nyttobostäder är pantsatta vid tidpunkten för redovisningen av Fusionsvederlaget ska redovisning till följd därav ske till panthavaren. Om aktierna i Svenska Nyttobostäder är förvaltarregistrerade ska redovisning till följd därav ske till förvaltaren.</p> <p>Fusionen kommer att få rättsverkan från den dag som Bolagsverket registrerar Fusionen ("Genomförandet"). Med hänsyn till den tid som den regulatoriska processen tar i anspråk förväntas datumet för sådan registrering infalla under tredje kvartalet 2024. Bolagen kommer senare att offentliggöra vilken dag Bolagsverket förväntas registrera Fusionen.</p> <p>Svenska Nyttobostäder kommer att upplösas och alla dess tillgångar och skulder kommer att övergå till ALM Equity vid Genomförandet. Sista dag för handel med Svenska Nyttobostäders aktier förväntas vara den handelsdag som infaller sex (6) handelsdagar före datumet för Genomförandet. Den första dagen för handel på Nasdaq First North i de nya stam- och preferensaktierna som kommer att emitteras av ALM Equity som Fusionsvederlag beräknas infalla en (1) handelsdag efter Genomförandet och därmed fem (5) handelsdagar efter avstämningsdagen för Fusionen. De aktier som emitteras i ALM Equity som Fusionsvederlag till aktieägarna i Svenska Nyttobostäder ska medföra rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att de nya stam- respektive preferensaktierna registrerats vid Bolagsverket och blivit införda i den av Euroclear Sweden förda aktieboken. Aktieägarna i Svenska Nyttobostäder kommer att ha rätt till vinstutdelning i ALM Equity i enlighet med bestämmelserna i ALM Equitys bolagsordning.</p>
Premie	<p>Fusionen innebär en premie om:</p> <ul style="list-style-type: none"> • För stamaktier: 78,6 procent premie baserat på stängningskurserna för respektive bolags stamaktier per den 27 mars 2024, vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Fusionen; 79,7 procent premie baserat på de volymviktade genomsnittliga betalkurserna för respektive bolags stamaktier under de senaste 30 handelsdagarna före offentliggörandet av Fusionen; och 65,2 procent premie baserat på de volymviktade genomsnittliga betalkurserna för respektive bolags stamaktier under de senaste 90 handelsdagarna före offentliggörandet av Fusionen. • För preferensaktier: 40,5 procent premie baserat på stängningskurserna för respektive bolags preferensaktier den sista handelsdagen före offentliggörandet av Fusionen som

	<p>handel skedde¹; 38,4 procent premie baserat på de volymviktade genomsnittliga betalkurserna för respektive bolags preferensaktier under de senaste 30 handelsdagarna före offentliggörandet av Fusionen; och 38,3 procent premie baserat på de volymviktade genomsnittliga betalkurserna för respektive bolags preferensaktier under de senaste 90 handelsdagarna före offentliggörandet av Fusionen.</p>
Intressekonflikter	<p>Joakim Alm är verkställande direktör och styrelseledamot i ALM Equity samt styrelseledamot i Svenska Nyttobostäder samt aktieägare (direkt och indirekt) i såväl ALM Equity som Svenska Nyttobostäder och har åtagit sig att rösta för Fusionen vid bolagsstämmorna i ALM Equity och Svenska Nyttobostäder. Fredrik Arpe är tjänstledig från sin tjänst som vice verkställande direktör i ALM Equity och är verkställande direktör samt styrelseledamot i Svenska Nyttobostäder. I enlighet med Takeover-reglerna, har varken Joakim Alm eller Fredrik Arpe deltagit i och kommer inte att delta i ALM Equitys eller Svenska Nyttobostäders handläggning av eller beslut avseende Fusionen. Dessa omständigheter medför även att avsnitt IV i Takeover-reglerna är tillämpligt på Fusionen, vilket innebär att Svenska Nyttobostäders styrelse enligt punkten IV.3 i Takeover-reglerna är skyldig att inhämta och offentliggöra ett värderingsutlåtande, en så kallad fairness opinion, avseende aktierna i Svenska Nyttobostäder från oberoende expertis.</p>
Aktieäggande mellan ALM Equity och Svenska Nyttobostäder samt åtaganden att rösta för Fusionen	<p>ALM Equity är sedan Svenska Nyttobostäders grundande Svenska Nyttobostäders största aktieägare. ALM Equitys aktieinnehav i Svenska Nyttobostäder, direkt eller indirekt, uppgår per dagen för Fusionsdokumentet till 51 518 391 stamaktier och 0 preferensaktier, motsvarande cirka 38,8 procent av antalet aktier och 39,3 procent av antalet röster i Svenska Nyttobostäder.</p> <p>Aktieägare i ALM Equity representerande cirka 33,1 procent av aktierna och cirka 60,1 procent av rösterna i ALM Equity har åtagit sig att rösta för att godkänna Fusionsplanen samt för att besluta om emission av fusionsvederlaget vid ALM Equitys årsstämma. Röstningsåtagandena omfattar cirka 70,9 procent av stamaktierna och cirka 5,6 procent av preferensaktierna i ALM Equity.² Bland de aktieägare som åtagit sig att rösta för Fusionen återfinns styrelseledamöterna Maria Wideroth, Joakim Alm, Johan Unger, Gerard Versteegh och Johan Wachtmeister.³</p> <p>Aktieägare i Svenska Nyttobostäder representerande cirka 79,9 procent av aktierna och cirka 79,4 procent av rösterna i Svenska Nyttobostäder, exklusive aktier som direkt eller indirekt innehas av ALM Equity, har åtagit sig att rösta för att godkänna Fusionsplanen vid Svenska Nyttobostäders årsstämma.⁴ Röstningsåtagandena omfattar cirka 79,3 procent av stamaktierna och cirka 97,6 procent av preferensaktierna i Svenska Nyttobostäder.⁵ Bland de aktieägare som åtagit sig att rösta för Fusionen återfinns styrelseledamöterna Joakim Alm och Jonas Bengtsson.⁶</p>
Finansiering	<p>Fusionens genomförande är inte beroende av någon finansiering då Fusionsvederlaget uteslutande utgörs av nya aktier i ALM Equity.</p>
Due diligence och utbyte av insiderinformation	<p>I samband med förberedelserna för Fusionen, har det genomförts sedvanliga begränsade due diligence-undersökningar av bekräftande natur av viss verksamhetsrelaterad, finansiell och legal information avseende Svenska Nyttobostäder respektive ALM Equity. Under due diligence-undersökningarna har ingen information som inte tidigare varit offentliggjord och som skulle kunna utgöra insiderinformation i förhållande till ALM Equity respektive Svenska Nyttobostäder lämnats.</p>

¹ För ALM Equitys preferensaktier var den 27 mars 2024 den sista handelsdagen då handel skedde före offentliggörande av Fusionen. För Svenska Nyttobostäders preferensaktie var den 25 mars 2024 den sista dagen då handel skedde före offentliggörandet av Fusionen.

² I den mån röstningsåtagandena omfattar aktier som innehas genom försäkring och den som innehar försäkringen inte har möjlighet att rösta för aktierna vid årsstämman har de som avgett röstningsåtagandena istället åtagit sig att tillse att den som innehar rösträtten inte röstar emot Fusionen.

³ Omfattande aktier som innehas direkt och indirekt.

⁴ Enligt aktiebolagslagen och Takeover-reglerna ska, vid beslut om godkännande av fusionsplanen i Svenska Nyttobostäder, aktier som innehas av ALM Equity eller dess dotterbolag inte beaktas. Aktier som innehas av ALM Equity och dess dotterbolag har därför inte beaktats vid beräkningen av andelen aktier och röster i Svenska Nyttobostäder som omfattas av röstningsåtaganden.

⁵ I den mån röstningsåtagandena omfattar aktier som innehas genom försäkring och den som innehar försäkringen inte har möjlighet att rösta för aktierna vid årsstämman har de som avgett röstningsåtagandena istället åtagit sig att tillse att den som innehar rösträtten inte röstar emot Fusionen.

⁶ Omfattande aktier som innehas direkt och indirekt.

Tillämplig lag och tvister	Svensk lag är tillämplig på Fusionen, Fusionsdokumentet och de avtal som ingås i samband med Fusionen. För Fusionen gäller Takeover-reglerna utfärdade av Aktiemarknadens Självregleringskommitté och Aktiemarknadsnämndens besked om tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna. Tvist rörande, eller som uppkommer i anslutning till, Fusionen eller Fusionsdokumentet ska avgöras av svensk domstol exklusivt, med Stockholms tingsrätt som första instans.
-----------------------------------	---

2. RISKFAKTORER

I detta avsnitt beskrivs de riskfaktorer som anses väsentliga för Koncernens verksamhet och framtida utveckling samt Bolagets aktier. Riskerna är hänförliga till ALM Equitys och Nya ALM Equitys finansiella situation, verksamhet, legala och regulatoriska förhållanden, miljöansvar och socialt ansvar samt Bolagets aktier och Fusionen. Oavsett sannolikhet eller omfattning av negativ påverkan av varje riskfaktor, har alla riskfaktorer som inkluderas nedan bedömts av Bolaget att vara väsentliga och specifika för Bolaget. Riskerna och osäkerheterna som beskrivs nedan skulle kunna leda till väsentligt negativa effekter för Koncernens verksamhet, finansiella ställning och/eller resultat. De skulle även kunna leda till att värdet på Bolagets aktier sjunker, vilket skulle kunna medföra att Bolagets aktieägare förlorar hela eller delar av deras investering. Beskrivningarna i detta avsnitt är baserade på information som är tillgänglig per dagen för Fusionsdokumentet. De riskfaktorer som ALM Equity bedömer är mest väsentliga beskrivs först i respektive riskkategori.

2.1 Risker relaterade till Koncernens finansiella situation

2.1.1 Risk för värdeförändringar

Per den 31 december 2023 uppgick värdet på Koncernens exploateringsfastigheter till 258 mkr och de pågående bostadsprojekten till 1 860 mkr. Dessa tillgångar kan påverkas negativt av en mängd faktorer, inklusive, men inte begränsat till, makroekonomiska förändringar och utvecklingen av marknaden för bostadsfastigheter, vilket kan resultera i en betydande minskning av fastighetsvärdet. Bolagets tillgångar per den 31 december 2023 utgörs även av aktier i intressebolag bokförda till 2 683 mkr och aktier klassificerade som finansiella anläggningstillgångar värderade till ett verkligt värde om 1 267 mkr. Om värdet på aktierna minskar, skulle detta i slutändan få en effekt på Bolagets och sedermera även Nya ALM Equitys värdering och verksamhet. Om risker för värdeminskning skulle förverkligas kan det negativt påverka Koncernens resultat och i förlängningen Koncernens finansiella ställning och verksamhet.

2.1.2 Ränterisk

Per den 31 december 2022 uppgick Bolagets räntekostnader och liknande resultatposter för räkenskapsåret 2022 till 212 mkr. Per den 31 december 2023 uppgick ackumulerade räntekostnader för räkenskapsåret 2023 till 271 mkr. Räntekostnaderna är och kommer även efter Fusionen att vara en betydande kostnadspost för Koncernen. Ränterisken är hänförlig till förändringar i kapitalmarknaden som i sin tur påverkar Koncernens upplåningskostnad. Koncernens räntenivåer påverkas av underliggande marknadsräntor och kreditmarginaler på det relevanta lånebeloppet. Räntorna har historiskt sett varierat på grund av, och kommer i framtiden troligtvis att påverkas av, en rad olika faktorer. Sådana faktorer inkluderar makroekonomiska faktorer såsom inflation, hushållens ekonomiska kapacitet och förtroende, penningpolitik, samt faktorer kopplade till Koncernens verksamhet och industri, såsom efterfrågan på fastigheter och bostäder. Eftersom Koncernens lån i allmänhet har rörlig ränta kan förändringar i räntorna leda till förändringar i kassaflöden och fluktuationer i Koncernens resultat både före och efter Fusionen.

2.1.3 Finansierings-, likviditets och refinansieringsrisker

Koncernen är och kommer även fortsatt efter Fusionen att vara beroende av extern finansiering för bland annat sin likviditet, för att refinansiera sin skuld när den förfaller, förvärv av bolag och fastigheter samt fastighetsutveckling. Per den 31 december 2023 uppgick Koncernens långfristiga skulder till 1 957 mkr och Koncernens kortfristiga skulder till 2 728 mkr. Om finansiering inte kan erhållas på acceptabla villkor finns en hög risk att både förvärv och utvecklingsprojekt kan komma att skjutas upp till framtiden. Försenade utvecklingsprojekt påverkar nuvärdet av projekten, vilket i sin tur har en negativ inverkan på fastighetsvärdet. Koncernens förmåga att erhålla finansiering påverkas inte bara av Koncernens finansiella ställning, utan även av makroekonomiska faktorer. Till exempel kan störningar på kapitalmarknaderna och räntevolatilitet negativt påverka Koncernens förmåga att erhålla finansiering. Om Koncernens operativa inkomster inte är tillräckliga för att betjäna dess nuvarande eller framtida skulder, kommer Koncernen att tvingas vidta åtgärder som att reducera eller försena sina affärsaktiviteter, förvärv, investeringar eller kapitalutgifter, sälja tillgångar, omstrukturera eller refinansiera sin skuld eller söka ytterligare kapital. Koncernen kanske inte kan implementera någon av

dessa lösningar på tillfredsställande villkor, eller överhuvudtaget. Om någon av dessa risker skulle förverkligas kan det negativt påverka Koncernens verksamhet och därmed Koncernens vinst och finansiella ställning såväl före som efter Fusionen.

2.1.4 Risker relaterade till finansiella åtaganden

Koncernen har ådragit sig, och kan både före och efter Fusionen ytterligare ådra sig, skulder för att finansiera sina affärsverksamheter. Koncernens räntebärande och icke-räntebärande skulder innehas direkt av Koncernens dotterbolag och intressebolag med undantag för Bolagets två utestående företagsobligationer som emitterades i december 2020 (serie 2020/2025) och juni 2021 (serie 2021/2026). Motparter är svenska kommersiella banker, kunder och privata investerare. I vissa fall innehåller låneavtalen klausuler som stipulerar särskilda åtaganden, såsom ägarbytesklausuler eller bibehållande av belåningsgrad. Detta innebär att långgivaren har rätt att omedelbart kräva återbetalning av beviljade krediter, eller att införa en ändring av villkoren, vid det fall skyldigheterna inte uppfylls av Koncernen i sådana avseenden. Dessutom innefattar låneavtalen normalt säkerheter i form av panter, fastighetsinteckningar eller garantier. I alla utestående projektfinansieringslån har långgivare rätt att ta emot betalning innan Koncernen får betalning; så kallade efterställda avtal. Om Koncernen skulle bryta mot ett eller flera av dessa villkor, kan det leda till att lånet eller lånen avslutas för omedelbar återbetalning, eller att säkerheten tas i anspråk av långgivaren, vilket kan negativt påverka Koncernens finansiella ställning och i sin tur Koncernens verksamhet och resultat.

2.1.5 Kredit- och motpartsrisker

Där det finns en risk för att Koncernens motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot Koncernen, finns en kreditrisk. Koncernens nuvarande och potentiella kunder och andra motparter (inklusive men inte begränsat till leverantörer, partners, hyresgäster, bostadsrättsföreningar och motparter i förvävsprocesser) kan hamna i en ekonomisk situation där de inte kan betala de avtalade avgifterna eller andra belopp som de är skyldiga Koncernen när de förfaller, eller annars avstå från att uppfylla sina åtaganden. Vidare innebär Koncernens användning av totalentreprenadkontrakt till fasta priser också en kreditrisk, bland annat eftersom entreprenören kan hamna i ekonomiska svårigheter och då kanske inte kan bära de avtalade kostnaderna. Per den 31 december 2023 uppgick värdet på Koncernens pågående bostadsprojekt till 1 860 mkr. Om den ovan nämnda risken skulle förverkligas kan det negativt påverka Koncernens verksamhet och i sin tur Koncernens resultat och finansiella ställning.

2.2 Risker relaterade till Koncernens verksamhet

2.2.1 Blockhyresavtal

Bolagets intressebolag använder flera så kallade blockhyresavtal. Ett blockhyresavtal är ett hyresavtal enligt vilket en hyresvärd hyr ut ett visst antal bostadslägenheter, minst tre, till en hyresgäst som i sin tur hyr ut dessa lägenheter i andra hand till tredje part. Särskilda förbehåll i blockhyresavtal är endast giltiga om Hyresnämnden godkänner de avvikelser från jordabalken som parterna har kommit överens om i hyresavtalet. Om sådant godkännande inte erhålls kommer hyresavtalet att förklaras ogiltigt vad gäller sådana avvikelser och svensk tvingande lag kommer istället att gälla. Detta innebär bland annat att hyresgästen kommer att få direkt besittningsskydd och att hyresvärden är skyldig att tillhandahålla ytterligare underhållstjänster. Svenska Nyttobostäder har nekats godkännande av blockhyresavtal avseende 127 lägenheter och de berörda blockhyresavtalen håller på att avvecklas. Om blockhyresavtal inte godkänns eller ogiltigförklaras finns det en risk att intressebolagets kostnader ökar och att dess flexibilitet minskar, vilket kan få en negativ inverkan på Koncernens finansiella ställning och verksamhet.

2.2.2 Risker relaterade till Koncernens fastighetsutvecklingsprojekt

Inom Koncernen finns verksamheter som hanterar och deltar i fastighetsutvecklingsprojekt, främst med syfte att skapa bostäder i Stockholmsregionen. Per den 31 december 2023 uppgick värdet på Koncernens pågående bostadsprojekt till 1 860 mkr. Följaktligen är Koncernen och sedermera även Nya ALM Equity beroende av sin förmåga att utveckla sådana fastigheter på ett lönsamt sätt. Avkastningen från utvecklingsfastigheter beror i stor utsträckning på Koncernens förmåga att genomföra planerade försäljningar av fastigheter och bostäder och de kostnader och utgifter som uppstår i

utveckling av fastigheter samt på förändringar i deras marknadsvärde. Om Koncernen inte kan genomföra de planerade försäljningarna av fastigheterna på ett lönsamt sätt kan det negativt påverka Koncernens resultat och i sin tur Koncernens finansiella ställning och verksamhet.

Utvecklingsprojekt är även utsatta för risker relaterade till bland annat felaktig konstruktion, förseningar eller slutförande, driftsrisker, risker relaterade till fastighetsutveckling, tillstånd, detaljplaner, miljörisker eller politiska risker. Om utvecklingsprojekt försenas kan det även leda till att partners och andra som Koncernen har ingått avtal med, gällande bland annat fastighetsutveckling, förvärv eller markanvisning, kräver skadestånd eller vite, vilket kan påverka Koncernens kassaflöden, resultat och vinstmarginaler negativt. Dessutom kan konstruktionskostnaderna eller övriga entreprenadkostnader i dessa typer av utvecklingsprojekt eskalera under projektets gång, till följd av till exempel felberäkningar avseende budgeten, oväntade förseningar i materielleveranser, konstruktionsutmaningar eller andra faktorer utanför Koncernens kontroll. Felbedömningar avseende investeringsbeslut, misskötsel av projekt och underlåtenhet att följa relevanta lagar och förordningar är ytterligare risker (även om det inte är en uttömmande lista över sådana) som är förknippade med Koncernens affärsmodell och projekt.

Framgångsrikt genomförda utvecklingsprojekt är i stor utsträckning beroende av marknadens efterfrågan och vilja samt förmåga att betala för fastigheter och bostäder. Betalningsviljan är bland annat beroende av i vilken utsträckning fastigheter och bostäder motsvarar marknadens efterfrågan, aktiviteten på bostadsmarknaden och de allmänna pris- och trendutvecklingarna i boendet och demografiska faktorer, såsom inflyttning till och utflyttning från Stockholmsregionen. Dessutom påverkas betalningsförmågan av investerarnas och kundernas förmåga att få lån, vilket i sin tur påverkas av förmågan att betala räntor på bostadslån, liksom de lagstadgade eller av bankerna tillämpade reglerna för maximal belåning och återbetalning av skulder.

Om efterfrågan på utvecklingsprojekt minskar kan det leda till försenade eller inställda utvecklingsprojekt vilket kan påverka Koncernens resultat negativt och i sin tur Koncernens finansiella ställning och verksamhet.

2.2.3 Risker relaterade till nya detaljplaner och byggrätter

Per den 31 december 2023 hade Bolagets dotterbolag ALM Småa Bostad AB 2 241 enheter i sin totala byggrättsporfölj, varav 1 527 var i planeringsprocessen. Vidare utgör ej erlagda ersättningar kopplade till fastighetsutvecklingsprojekt i tidiga skeden, en eventalförpliktelse för Koncernen och betalas vid godkännande av detaljplaner. Ersättningarna redovisas som eventalförpliktelser från tidpunkten de anses sannolika att utfalla. Det finns en risk att detaljplaner som är nödvändiga för utvecklingsprojekt inte kommer att antas av kommunen, vilket kan påverka värdet på sådana fastigheter negativt och Koncernens förmåga att genomföra projekt. Det finns även en risk att Koncernen inte kommer att få slutligt godkännande av detaljplaner inom den föreskrivna tidsperioden, vilket kan resultera i försenade utvecklingsprojekt och ökade kostnader.

Vidare finns det en risk att projekt inte lyckas slutföras inom den i detaljplanen angivna genomförandetiden. Efter att genomförandetiden har gått ut är byggrätten mer osäker eftersom planen då får ersättas, ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom detaljplanen behöver beaktas och utan särskild ekonomisk kompensation till fastighetsägarna om en byggrätt som inte är utnyttjad minskas. Det innebär att kommunen i fråga kan neka bygglov trots att bygget hade varit förenligt med då gällande detaljplan. Svenska Nyttobostäder har för närvarande tre fastigheter där genomförandetiden har löpt ut.

Koncernen kan också ha för få eller för många byggrätter enligt detaljplanerna, eller byggrätter i mindre attraktiva områden. Dessutom är efterfrågan på färdiga byggrätter hög och Koncernen kan därför behöva betala högre priser för sådana byggrätter i framtiden. Motsvarande risker föreligger även för flera av Koncernens intressebolag exempelvis Klöver, Svenska Nyttobostäder och Besqab / Aros Bostad. Om någon av de beskrivna riskerna skulle förverkligas avseende något av Koncernens dotterbolag eller intressebolag, kan det påverka Koncernens verksamhet negativt och i sin tur Koncernens resultat och finansiella ställning.

2.2.4 Risker relaterade till investeringar i intressebolag

Alla investeringar är förenade med osäkerhet. Bolaget utvecklar och förvärvar andelar i befintliga och nya noterade bolag och onoterade bolag. Investeringar medför operativa utmaningar och risker, såsom behovet av att tillräckligt väl kunna identifiera investeringsmöjligheter på gynnsamma villkor. Att misslyckas med detta kan innebära en negativ påverkan på Bolagets eller Nya ALM Equitys verksamhet och konkurrenskraft, vilket kan ha en negativ påverkan på Koncernens finansiella ställning. Oförmåga att identifiera gynnsamma investeringar på grund av den höga konkurrensen på kapitalmarknaderna eller misslyckande med att förvalta intressebolagen kan ha en negativ påverkan på Bolagets framtida affärsmöjligheter och dess förmåga att identifiera och genomföra framtida investeringar. Genomförandet av investeringar medför därutöver kostnader för till exempel finansiering samt för legala, finansiella och andra rådgivare. En avsevärd del av sådana kostnader belastar Bolaget även om investeringen inte skulle fullföljas. Om någon av de ovanstående riskerna skulle materialiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Bolagets eller Nya ALM Equitys externa kostnader, finansiella ställning, verksamhet och resultat.

Genomförandet av investeringar kan leda till oförutsedda operationella svårigheter och utgifter. Varje transaktion som Bolaget eller Nya ALM Equity lyckas identifiera och genomföra involverar ett antal risker som är både operationella och företagsspecifika, exempelvis kan Bolaget upptäcka att köpeskillingen för en investering överstiger dess värde, att det finns dolda förpliktelser i investeringsobjektet, eller att kostnaderna för investeringen överstiger tidigare uppskattningar. En företagsbesiktning (så kallad due diligence) som Bolaget genomför kan vara bristfälligt genomförd och därför misslyckas med att identifiera samtliga relevanta risker. En företagsbesiktning kan ha misslyckats med att identifiera underliggande problem avseende exempelvis redovisning, regulatorisk efterlevnad, leverantörsförhållanden, skattefrågor och/eller anställningsförhållanden. Även om samtliga relevanta risker identifieras kan Bolaget misslyckas med att få erforderliga garantier eller annat kontraktuellt skydd. Potentiella tillkommande risker inkluderar att investeringarna i alltför hög utsträckning tar Bolagets tid och resurser i anspråk vilket i sin tur leder till minskad tid och resurser för hanteringen av befintliga portföljbolag. Dessutom kan Bolaget misslyckas med att uppnå sina mål med investeringen. Ägarförändringen som en investering innebär kan vidare ge rättigheter för motparter till investeringsobjektet att, helt eller delvis, säga upp väsentliga avtal med det bolag som Bolaget investerar i. Investeringar kan således misslyckas, reducera Bolagets kassa och kan i övrigt komma att inverka väsentligt negativt på Bolagets eller Nya ALM Equitys verksamhet exempelvis genom att i oproportionerlig utsträckning ta Bolagets tid i anspråk.

2.2.5 Risker relaterade till garantiförbindelser

Koncernen garanterar köp av bostäder och lokaler i produktionsstartade utvecklingsprojekt, vilket innebär att Koncernen förvärvar osålda enheter och garanterar betalning av avgifter med mera. Garantierna täcker eventuella osålda enheter vid inflyttning. Per den 31 december 2023 garanterade Koncernen köp av osålda enheter till ett totalt belopp om 48 mkr. Om flera enheter är osålda och Koncernen har åtagit sig en garantiförbindelse för dessa, kan det resultera i extra kostnader för Koncernen och i sin tur påverka Koncernens resultat och finansiella ställning negativt.

2.2.6 Förvärvs-, försäljnings- och andra transaktionsrelaterade risker

Koncernen och dess intressebolag genomför och kommer även efter Fusionen att genomföra både förvärv och försäljningar av fastigheter och fastighetsbolag (inklusive bolag vars verksamhet innefattar fastighetsutveckling). Fastighetsförvärv innebär exempelvis osäkerheter avseende hantering av hyresgäster, oväntade kostnader i samband med miljösanering, ombyggnationer och hantering av tekniska problem, beslut från myndigheter samt uppkomst av tvister relaterade till förvärvet eller fastighetens skick. Sådana osäkerheter kan leda till förseningar i projekt och ökade eller oväntade kostnader för fastigheter eller transaktioner, vilket kan påverka Koncernens resultat negativt och i förlängningen Koncernens finansiella ställning.

Koncernen och dess intressebolag avyttrar fastigheter till framförallt bostadsrättsföreningar och externa fastighetsaktörer. Dessutom säljer både Koncernen och intressebolagen bostäder till privatpersoner. Försäljning av fastigheter och bostäder medför osäkerheter gällande, bland annat, förmågan att hitta

köpare som är villiga att betala det pris som Koncernen och intressebolagen kräver och att olika kontraktsmässiga garantikrav i avtalen kan riktas mot Koncernen och intressebolagen på grund av avyttringar eller fastighetens skick. Bolagets standardavtal för köp och försäljning av fastigheter innehåller flera garantier som tillhandahålls av Koncernen och intressebolagen, till exempel garantier avseende giltigheten av kontrakt, miljörisker med flera. Vid försäljning av bolag som innehar fastigheter är det också normal praxis att garantera att det inte finns några skattetvister eller andra rättsliga tvister som kan bli en framtida belastning för fastighetsbolaget. Det finns en risk att motparter i sådana köp- och försäljningsavtal gör anspråk mot Koncernen och intressebolagen enligt någon garanti. Om motparter lyckas med sådana krav kan det resultera i betydande kostnader för Koncernen, vilket negativt påverkar Koncernens resultat och i sin tur Koncernens finansiella ställning.

Dessutom innebär förvärv av fastighetsbolag ett antal inneboende risker, inklusive att förväntningar på framtida utveckling, tillväxt eller synergier kan visa sig vara felaktiga, trots att due diligence-åtgärder genomförs, och att viktiga risker, som kreditförluster, kundansvar, regulatoriska frågor eller oväntade kostnader förbises eller felbedöms, eller att osäkra eller osannolika händelser, ansvar eller kostnader uppstår som förvärrar utsikterna för en viss verksamhet. Oförutsedda eller felbedömda förvärvsrelaterade risker kan kräva att Bolaget gör ytterligare kapitalinsatser och kan resultera i att lönsamheten eller kassaflödet från en investering minskar eller blir negativt och kan därför ha en betydande negativ inverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning. Detsamma gäller risker som förvisso är identifierade med för vilka Koncernen inte erhållit avtalsrättsligt skydd från motparten. Vidare kan integrationsprocessen efter förvärvet kräva mer resurser än förväntat och kan på andra sätt störa Bolagets och intressebolagens verksamhet, till exempel på grund av oförutsedda problem av rättslig, kontraktsmässig eller annan karaktär, problem i samband med realiseringen av operativa synergier eller misslyckanden att upprätthålla en god servicekvalitet samt god intern styrning och kontroll. Dessutom finns det en risk att köpeavtalens skadestånd inte är verkställbara eller begränsade samt en risk för meningsskiljaktigheter i förhållande till säljarna angående verkställbarheten eller omfattningen av kontraktsmässiga rättigheter eller skulder efter att ett förvärv har slutförts. Om förvärvade ansvar inte täcks av tillämpliga och verkställbara skadestånd, garantier, garantier eller liknande, kan sådana skulder leda till långa och kostsamma tvister och negativt påverka Koncernens verksamhet, resultat, finansiella ställning och framtida projekt.

2.2.7 Risker relaterade till hyresavtal och vakanser

Koncernen och dess intressebolag äger och förvaltar hyresfastigheter som hyrs ut till företag, myndigheter och privatpersoner. Per den 31 december 2022 uppgick Koncernens nettoomsättning för räkenskapsåret 2022 till 6 902 mkr, varav 31 mkr utgjordes av hyresintäkter och leasingintäkter. Per den 31 december 2023 uppgick Koncernens nettoomsättning för räkenskapsåret 2023 till 2 386 mkr, varav 13 mkr utgjordes av leasingintäkter. Koncernens likviditet är därför beroende av intäkter från dess hyresfastigheter och minskade hyresintäkter och ökad vakansgrad kan leda till lägre fastighetspriser och negativt påverka kassaflöde och resultat.

Om en eller flera av intressebolagens största hyresgäster skulle säga upp sina hyresavtal, kan intressebolagens vakansgrad öka vilket kan påverka intressebolagens resultat negativt och i sin tur Koncernens finansiella ställning och verksamhet.

2.2.8 Försäkring

Det är svårt att skaffa försäkringar för fastigheter som ger full täckning för olika typer av katastrofer, såsom bland annat, terroristattacker, naturkatastrofer och krig. Det finns också andra faktorer som kan påverka chanserna att få tillräcklig försäkringsersättning efter skador på försäkrade fastigheter, till exempel inflation, skatt, ändringar i byggregler och miljöhänsyn. Om Koncernen inte kan behålla sitt försäkringsskydd på villkor som Koncernen anser är acceptabla eller om framtida krav överskrider eller faller utanför Koncernens försäkringsskydd, eller om Koncernens avsättningar för oförsäkrade kostnader är otillräckliga för att täcka de slutliga kostnaderna, kan det negativt påverka Koncernens resultat och i sin tur Koncernens finansiella ställning och verksamhet.

2.3 Marknadsrelaterade risker

2.3.1 Makroekonomiska faktorer

ALM Equitys verksamhet påverkas till stor del av externa omvärldsfaktorer som Bolaget inte kan påverka. Förändrade omvärldsfaktorer såsom kriget i Ukraina har drivit upp inflation och ränta vilket innebär att finansieringskostnaderna har ökat samtidigt som aktiviteten på obligationsmarknaden minskat. Även om förutsättningarna förbättrats efter utgången av 2022 har refinansieringar under 2023 skett till mindre fördelaktiga villkor för låntagaren. Samtidigt har klimatet på finansmarknaden blivit mer restriktivt, vilket innebär risk för ytterligare ökade finansieringskostnader och minskad tillgång på kapital.

Fastighetsmarknaden påverkas till stor del av makroekonomiska faktorer såsom bland annat den allmänna ekonomiska utvecklingen, finansmarknaderna, den nordiska fastighetsmarknaden i övrigt, tillväxt, sysselsättningstrender, nivån på produktion av nya lokaler och bostadsfastigheter, förändringar i infrastruktur, befolkningsökning, inflation och räntenivåer. Eventuell marknadsturbulens, särskilt på den nordiska fastighetsmarknaden, eller nedgångar i den globala ekonomin kan påverka kundernas ekonomiska ställning inom Koncernen och eventuellt påverka deras förmåga att bedriva affärer med Koncernen. Om en eller flera av dessa faktorer skulle få en negativ utveckling kan detta påverka Koncernens verksamhet negativt. Marknadsstörningar på fastighetsmarknaden där Koncernen är aktiv och en ekonomisk nedgång på den globala marknaden som helhet kan påverka Koncernen och Koncernens kunders ekonomiska ställning. Dessutom kan en försämring av den globala ekonomin, minskad likviditet på den svenska marknaden för bostadsfastigheter eller minskad efterfrågan på Koncernens produkter eller tjänster också negativt påverka Koncernens intjäningar och i sin tur Koncernens ekonomiska ställning.

2.3.2 Geografisk koncentrationsrisk

Koncernen bedriver huvudsakligen sin verksamhet i Storstockholmsområdet. Koncernen är därför mycket beroende av utvecklingen av, och påverkas i större utsträckning av förändringar i, bostadsmarknaden och fastighetsmarknaden i detta specifika område. Under året 2022 minskade marknadspriserna på nyutvecklade bostadsrätter avsevärt men under 2023 såg man en svag ökning av marknadspriserna i Stockholmsområdet. En negativ utveckling av bostadsmarknaden och fastighetsmarknaden i Stockholmsområdet kan negativt påverka Koncernens intjäning och i sin tur Koncernens ekonomiska ställning och verksamhet.

2.4 Risker relaterade till legala, regulatoriska och skattefrågor

2.4.1 Förändringar i hyresregleringar

Koncernens verksamhet består bland annat av utveckling av fastigheter för hyresmarknaden. En negativ trend inom hyresregleringar kan leda till lägre hyresintäkter för hyresfastigheter, vilket kan ha en negativ inverkan på värdet av Koncernens utvecklingsprojekt. Detta beror bland annat på att fastighetsvärderingar inkluderar en antagande om att hyran kan öka över tid. Koncernens verksamhet innefattar även uthyrning av lokaler och vissa av Bolagets intressebolags verksamhet utgörs bland annat av uthyrning av bostäder. Med tanke på Koncernens utvecklingsprojekt, Koncernens fastighetsinnehav samt Koncernens andelar i intressebolag kan sådana regeländringar negativt påverka Koncernens resultat och i sin tur Koncernens finansiella ställning och verksamhet.

2.4.2 Ändringar i andra lagar och regleringar

En rad lagar och förordningar, såsom inom konkurrens, byggande (inklusive plan- och bygglagen (2010:900)) samt miljöbestämmelser (inklusive i förhållande till sanering av förorenade områden), skatter, avgifter och regler påverkar den verksamhet som Koncernen bedriver. Som en aktör inom fastighetsutveckling, är Koncernen vidare underkastad ett brett spektrum av hälso- och säkerhetsregler i förhållande till sina byggarbetsplatser. Nya eller ändrade lagar och förordningar kan innebära oväntade kostnader eller införa begränsningar för utvecklingen av verksamheten eller på annat sätt påverka nettoomsättningen. Det finns även en risk att Koncernens tolkning av lagstiftningen kan vara felaktig. Dessutom kan lagar och förordningar ändras över tid, liksom myndigheters tolkning och tillämpning av dessa lagar. Det är också möjligt att sådana förändringar kan ha retroaktiv effekt. Vidare har Koncernen

ackumulerade skattemässiga förlustavdrag. Motsvarande faktorer påverkar då även Koncernens intressebolag som bedriver fastighetsutveckling och är föremål för samma lagar och regleringar.

Om en eller flera av de ovan nämnda faktorerna skulle utvecklas negativt eller om någon av de beskrivna riskerna skulle materialisera sig, kan det negativt påverka Koncernens verksamhet och i sin tur Koncernens resultat och finansiella ställning.

2.4.3 Tvister och andra rättsliga förfaranden

Det finns en risk att Koncernen eller Nya ALM Equity involveras i tvister med säljare och köpare av fastigheter, leverantörer, hyresgäster och andra parter. Tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden kan leda till att Koncernen eller Nya ALM Equity blir skyldigt att betala skadestånd eller måste upphöra med vissa förfaranden. Koncernbolag kan bli involverade i tvister inom sin vanliga affärsverksamhet och riskerar bli föremål för anspråk som rör exempelvis entreprenad, förvärv eller försäljning av fastigheter eller fastighetsägande bolag, fel i fastighet eller hyresavtal. Det finns pågående rättsliga anspråk mot Koncernen som framförallt avser olika typer av byggnadsfel. Till exempel har BRF Barkarby Äng yrkat betalning om 10 mkr på grund av felbyggt tak. Det finns även flera pågående mindre rättsliga krav som riktats av hyresgäster mot Svenska Nyttobostäder.

Sådana tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden kan vara tidskrävande, störa den dagliga verksamheten, resultera i krav på betydande belopp samt medföra betydande rättegångskostnader. Därutöver kan det ofta vara svårt att förutse utgången i komplexa tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden. Följaktligen kan tvister, anspråk, utredningar, rättsliga förfaranden få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens eller Nya ALM Equitys verksamhet och resultat.

2.4.4 Politiska risker

Koncernen utsätts för politiska risker eftersom de respektive kommunerna där Koncernen äger fastigheter och bedriver verksamhet har planmonopol, vilket innebär att kommunerna ensamma kan besluta om vilken aktör som ska få utveckla det relevanta markområdet och hur det får utvecklas. Maktskiften och/eller lokal opinion kan därför påverka Koncernens förmåga att utveckla mark. Dessutom kan bostadsmarknaden och efterfrågan på bostäder påverkas av regeländringar såsom amorteringskrav, förändringar i räntebetalningar eller krav i förhållande till hushållets totala inkomst. Dessutom kan hyresregleringarna i Sverige i framtiden bli ännu mer restriktiva när det gäller hyreshöjningar. Risken för sådana förändringar i hyresregleringarna kan leda till lägre hyresintäkter och därmed resultera i minskade fastighetsvärderingar. Följaktligen, om förändringar i den politiska miljön skulle inträffa, kan det negativt påverka Koncernens resultat och i sin tur Koncernens finansiella ställning och verksamhet.

2.4.5 Skatterisker

ALM Equity och Svenska Nyttobostäder har ackumulerade skattemässiga underskott. Ägarförändringar, som innebär att det bestämmande inflytandet över Bolagen förändras, kan innebära begränsningar (helt eller delvis) av möjligheten att utnyttja dessa underskott. Möjligheterna att utnyttja underskotten kan även komma att påverkas av ändrad lagstiftning. Vidare bedriver Bolagen sin verksamhet i enlighet med Bolagens tolkning av tillämpliga lagar och regler och gällande praxis på skatteområdet samt i enlighet med rådgivning från skatterådgivare. Det kan dock inte uteslutas att Bolagens tolkning av tillämpliga skattelagar och regler är felaktig eller att sådana regler eller praxis ändras, eventuellt med retroaktiv verkan. Bolagen eller Nya ALM Equity kan också, från tid till annan, bli föremål för skatterevisjoner som kan resultera i att ytterligare skatt eller avgifter ska betalas. Revision av denna typ kan komma att utföras under en längre tid och innebär i regel att eventuella skattehöjningar inte kan uteslutas innan en sådan revision har genomförts. Bolagens skattesituation påverkas även av att transaktioner mellan bolag inom respektive koncern bedöms vara marknadsprissatta och att Bolagens tillämpade fördelningsprinciper, vid fördelning av anskaffningsvärde på fastigheter, bedöms vara korrekta.

2.4.6 Risker relaterade till GDPR

Koncernen lagrar personuppgifter och annan konfidentiell information relaterad till sina kunder och anställda och är därför skyldig att följa EU:s allmänna dataskyddsförordning (EU) 2016/679 ("GDPR")

rörande regler och relationer för behandling av personuppgifter. GDPR begränsar Koncernens förmåga att samla in och behandla personuppgifter relaterade till, bland annat, dess kunder och anställda.

Bolagen arbetar kontinuerligt med att utveckla rutiner för hantering av personuppgifter. Tillämpningen av GDPR och dess implementering är dock föremål för tolkning och utveckling. Det finns en risk att dessa lagar kommer att tolkas och tillämpas på ett sätt som inte överensstämmer med Koncernens nuvarande dataskyddsrutiner. Koncernen är därför utsatt för en risk att personuppgifter kommer att användas felaktigt, förloras, röjas eller behandlas i strid med de tillämpliga reglerna för dataskydd och integritet av Koncernen eller av en tredje part (kontrakterad av Koncernen).

Sanktioner enligt GDPR kan vara omfattande. Om Koncernen behandlar personuppgifter i strid med GDPR riskerar Koncernen att bli föremål för administrativa böter upp till det högsta av (i) fyra (4,00) procent av Koncernens totala globala årliga omsättning, och (ii) 20 miljoner EUR. Under räkenskapsåret 2023 var Koncernens nettoomsättning 2 386 mkr.

2.4.7 Fusionen kan medföra ytterligare registreringskrav i tredje land

Cirka 0,01 procent av aktierna i Svenska Nyttobostäder ägs av aktieägare lokaliserade utanför EU och EES. Dessa aktieägare omfattas av Fusionen och kommer att erhålla Fusionsvederlag. I Sverige utgör Fusionen inte ett erbjudande till allmänheten och det finns inget krav på att upprätta prospekt eller registrera Fusionsdokumentet med någon myndighet.

Andra länder kan eventuellt göra en annan tolkning av Fusionen i enlighet med lokala lagar och föreskrifter. Om ett annat land tolkar Fusionen som ett erbjudande till allmänheten kan lokala krav på registrering och prospekt uppstå. Det bör noteras att Bolagen inte har upprättat prospekt eller registrerat något dokument (utöver Fusionsplanen) hos myndigheter vare sig i Sverige, övriga EU, EES eller i tredje land i samband med Fusionen.

Om något land bedömer att Fusionen utgör ett erbjudande till allmänheten och att Bolaget inte fullgjort sina skyldigheter enligt lokala lagar riskerar Bolaget kostsamma sanktioner och tidskrävande rättsprocesser i tredje land vilket kan få negativa effekter på Nya ALM Equitys finansiella ställning.

2.5 Miljörisker och sociala risker

2.5.1 Miljörisker

Bolaget äger och driver fastigheter som kan vara förorenade och därmed finns risk för latent saneringsansvar. Utgångspunkten för ansvaret gällande föroreningar och annan miljökada är, enligt nuvarande miljölagstiftning, att verksamhetsutövaren, nuvarande och tidigare, bär ansvaret. Det kan finnas, eller kan ha funnits, hyresgäster på fastigheterna som Koncernen direkt eller indirekt äger som bedriver verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt miljöbalken (SFS 1998:808), vilka därmed anses vara verksamhetsutövare enligt miljöbalken. Om ingen verksamhetsutövare kan utföra eller betala för efterbehandling av en fastighet, är förvärvaren av fastigheten, och som vid förvärvstillfället visste om, eller borde ha upptäckt, föroreningarna ansvarig för efterbehandlingen. Detta innebär att krav under vissa omständigheter kan riktas mot Koncernen eller dess intressebolag med anledning av förekomst av, eller misstanke om, förorening i marken, vattenområden, eller grundvatten, för att sätta fastigheten i sådant skick som krävs av miljöbalken. Vidare kan tidigare verksamhetsutövare ha utfört efterbehandling av en fastighet på ett godtagbart sätt enligt användningen vid den tidpunkten. Som ett resultat av ändrad användning till bostadsändamål kan kraven på Koncernen eller dess intressebolag vara högre, vilket innebär att Koncernen eller dess intressebolag kan ha kostnader för efterbehandling för att kunna använda fastigheten som önskat. Sådana kostnader skulle negativt påverka Koncernens resultat och i sin tur Koncernens finansiella ställning och verksamhet.

I samband med förvärv, stora renoveringar, med mera, uppskattas kostnaderna för hantering av farligt avfall. Det finns dock en risk att kostnaderna underskattas och att kostnaderna är betydligt högre vilket kan påverka Koncernens resultat negativt och i sin tur Koncernens finansiella ställning och verksamhet.

Slutligen kan ändrade lagar, föreskrifter och krav från myndigheterna på miljöområdet resultera i ökade kostnader för Koncernen eller dess intressebolag när det gäller städning eller efterbehandling av nuvarande eller i framtiden förvärvade fastigheter. Sådana förändringar kan också resultera i ökade kostnader eller förseningar för Koncernen eller dess intressebolag för att kunna genomföra fastighetsutveckling som önskas av Koncernen eller dess intressebolag. Ökade kostnader och förseningar kan negativt påverka Koncernens verksamhet och i sin tur Koncernens resultat och finansiella ställning.

2.5.2 Negativ publicitet

Koncernens renommé är viktigt för dess verksamhet. Om Koncernens renommé skadas, kan Koncernens kunder, leverantörer och aktieägare förlora förtroendet för Koncernen. Till exempel, om Koncernen eller någon medlem av dess ledning vidtar en åtgärd som strider mot Koncernens värderingar, eller om något av Koncernens projekt inte uppfyller marknadens förväntningar, kan Koncernens renommé vara i fara. Även omotiverad negativ publicitet kan skada Koncernens renommé. Skada på renomméet kan negativt påverka Koncernens verksamhet och i sin tur Koncernens resultat och finansiella ställning.

2.6 Risker relaterade till värdepappren

2.6.1 Bolagets aktiekurser kan vara volatila

En investerare bör notera att en investering i ALM Equity är förknippad med risker. Marknadskursen på ALM Equitys aktier på Nasdaq First North kan påverkas negativt av en rad faktorer, exempelvis ökad marknadsvolatilitet, avyttringar av större aktieägare eller en förväntan om att sådan avyttring kommer att ske, kvartalsvisa variationer i rörelseresultat, ogynnsam affärsutveckling, förändringar i finansiella uppskattningar och investeringsrekommendationer eller kreditbetyg från värdepappersanalytiker, väsentliga avtal, förvärv eller strategiska relationer, publicitet avseende Koncernen, oförutsedda skulder, förändringar i den regulatoriska miljö där den verkar eller allmänna marknadsförhållanden. Vidare kan vissa av Bolagets aktieägare dra slutsatsen att de inte vill äga aktier i Bolaget efter Fusionen som resulterar i försäljningen av ALM Equity-aktier före genomförandet av Fusionen. Sådan försäljning, eller utsikterna till sådan framtida försäljning, kan också påverka aktiekursen för Bolagets aktier samt möjligheten att sälja aktier i ALM Equity på marknaden, före genomförandet av Fusionen. Det finns inte någon garanti avseende framtida kursutveckling för Bolagets aktier, varför värdet på investeringen kan öka såväl som minska.

Aktiekursens utveckling är beroende av en rad faktorer, varav en del är bolagsspecifika och andra är hänförliga till trender på aktiemarknaden som helhet. Eftersom det är omöjligt för ett individuellt bolag att kontrollera samtliga faktorer som kan påverka bolagets aktiekurs bör alla investeringsbeslut föregås av noggranna överväganden.

2.6.2 Fusionen och framtida emissioner av aktier eller andra värdepapper i Bolaget kan späda ut aktieägarnas innehav och kan väsentligt påverka priset på aktierna

I samband med Fusionen kommer Svenska Nyttobostäders aktieägare att ha rätt att erhålla Fusionsvederlag för varje aktie i Svenska Nyttobostäder som de äger. Fusionsvederlaget kommer att bestå av nyemitterade aktier i Bolaget. Baserat på antalet aktier i Bolaget och Svenska Nyttobostäder per dagen för detta Fusionsdokument och på antagandena att Bolagets direkta och indirekta innehav i Svenska Nyttobostäder per dagen för detta Fusionsdokument är oförändrat per dagen för Genomförande, att samtliga utestående teckningsoptioner i Svenska Nyttobostäder utnyttjas för teckning av aktier i Svenska Nyttobostäder, samt att fusionsvederlaget för preferensaktierna i Svenska Nyttobostäder uppgår till 1/1,26 ny preferensaktie per en preferensaktie i Svenska Nyttobostäder, kommer Fusionen att resultera i att ALM Equitys aktieägare får sin ägarandel utspädd med cirka 21,8 procent av aktiekapitalet och cirka 30,8 procent av rösterna i ALM Equity. Beräkningen tar inte hänsyn till de ytterligare vederlagsaktier som kan tillkomma till följd av att ALM Equity tillskjuter stamaktier i Svenska Nyttobostäder vid uppstående av Fraktioner för att säkerställa att samtliga stamaktieägare i Svenska Nyttobostäder erhåller hela stamaktier i ALM Equity. Bolaget kan i framtiden komma att emittera aktier eller andra värdepapper för att kunna genomföra förvärv eller andra investeringar, eller

för något annat ändamål. En sådan emission av värdepapper skulle kunna minska aktieägarnas proportionella ägande- och röstintressen samt vinsten per aktie och substansvärdet per aktie i Bolaget, och varje emission av värdepapper från Bolaget skulle kunna ha en negativ inverkan på marknadspriset på aktierna.

2.6.3 Påverkan från större aktieägare

Bolagets största aktieägare Joakim Alm (inklusive bolag och närstående) innehar, innan Fusionens genomförande, aktier motsvarande cirka 25,6 procent av aktierna och 46,6 procent av rösterna i ALM Equity. Joakim Alm har därmed en betydande kontroll över utgången i de ärenden som hänskjuts till Bolagets aktieägare för avgörande, inklusive val av styrelseledamöter, eventuella fusioner, konsolideringar eller försäljningar av samtliga, eller betydande delar, av Bolagets tillgångar.

Majoritetsägarens intressen kan avvika väsentligt från, eller konkurrera, med Bolagets intressen eller andra aktieägares intressen, och kan därmed komma att utöva sitt inflytande över Koncernen på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägares intresse. Exempelvis kan det föreligga en konflikt mellan nuvarande majoritetaktieägarens intressen å ena sidan och Bolagets eller dess övriga aktieägares intressen å andra sidan när det gäller vinstutdelningsbeslut.

2.6.4 Investering med en annan referensvaluta än svenska kronor kommer att vara föremål för vissa valutarisker om de investerar i aktierna.

Bolagets aktier är noterade i svenska kronor och all utdelning hänförlig till aktierna kommer att betalas ut i svenska kronor. Investering som har en annan referensvaluta än svenska kronor kan komma att påverkas negativt av en nedgång av värdet på svenska kronor i förhållande till respektive investerares referensvaluta. Dessutom kan sådana investering drabbas av extra transaktionskostnader för att växla svenska kronor till annan valuta.

2.6.5 Bolagets möjlighet att lämna utdelning till sina aktieägare beror på Koncernens finansiella ställning, kapitalkostnader och andra faktorer, och Bolaget kan sakna möjlighet att lämna utdelning till följd av utdelningsbegränsningar i bestämmelserna för Koncernens obligationslån

Bolaget kan sakna möjlighet att, eller välja att inte, genomföra utdelningar i framtiden. Storleken av framtida utdelning från Bolaget är beroende av ett antal faktorer, såsom Koncernens framtida vinst, finansiella ställning, kassaflöde, behov av rörelsekapital, investeringar och andra faktorer. Det finns ingen garanti för att Bolaget kommer att lämna utdelning, och om utdelning beslutas, för storleken på sådan utdelning. Följaktligen kanske aktieägare inte får någon avkastning på sin investering om de inte kan sälja sina aktier till en kurs som är högre än anskaffningskursen, vilket eventuellt inte är möjligt. Bolaget kanske inte heller kommer att ha tillräckligt med utdelningsbara medel och Bolagets aktieägare kanske inte beslutar att utdelning ska utbetalas i framtiden.

2.6.6 Aktieägare i andra jurisdiktioner kan ha begränsad möjlighet att åtala eller verkställa domar riktade mot Koncernen eller styrelseledamöterna

En aktieägare i en annan jurisdiktion kan ha begränsad möjlighet att väcka talan mot Koncernen enligt lag. Bolaget är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige. Aktieägarnas rättigheter regleras av svensk rätt och Bolagets bolagsordning. Dessa rättigheter skiljer sig från rättigheterna som aktieägare normalt har i företag baserade i USA eller andra jurisdiktioner än Sverige.

En aktieägare i en annan jurisdiktion har eventuellt inte möjlighet att verkställa en dom riktad mot någon eller samtliga av styrelseledamöterna. Som en följd av detta är det kanske inte möjligt för aktieägare i en annan jurisdiktion att stämma styrelseledamöterna i sådan aktieägares land, eller verkställa domar riktade mot styrelseledamöterna som utställts av domstolar i sådan aktieägares land, grundade på civilrättsliga ansvarsbestämmelser i detta lands värdepapperslagar. Det finns ingen garanti att en aktieägare i en annan jurisdiktion kan verkställa domar i civilrättsliga eller kommersiella förfaranden eller domar enligt värdepapperslagar i andra länder än Sverige som berör styrelseledamöter som är bosatta i Sverige eller andra länder än de som domarna avges i. Svenska och andra domstolar kan inte heller tilldöma styrelseledamöter civilrättsligt ansvar i ett förfarande baserat enbart på utländska

värdepapperslagar som riktas mot Koncernen eller styrelseledamöterna i en domstol med behörig jurisdiktion i Sverige eller andra länder.

2.7 Risker relaterade till Fusionen

2.7.1 Om inte samtliga villkor uppfylls eller avstås ifrån kommer Fusionen inte genomföras

Genomförandet av Fusionen förutsätter att ett antal villkor uppfylls eller avstås ifrån enligt Fusionsplanen, exempelvis att Fusionen inte, helt eller delvis, omöjliggörs eller väsentligen försvåras till följd av lagstiftning eller annan reglering, domstolsavgörande, myndighetsbeslut eller någon liknande omständighet. Det kan inte garanteras när villkoren kommer att uppfyllas eller avstås ifrån, om det överhuvudtaget sker, eller att andra händelser inte inträffar som fördröjer eller leder till att Fusionen inte kan fullföljas. Mot denna bakgrund kan Bolagen inte lämna några garantier för att Fusionen kommer att genomföras enligt de villkor, vid den tidpunkt som planeras eller överhuvudtaget.

2.7.2 Utbytesförhållandet kommer inte att justeras för värdet av ALM Equitys och Svenska Nyttobostäders aktier innan Fusionens genomförande

Vid Fusionen kommer Svenska Nyttobostäders aktieägare att ha rätt att erhålla Fusionsvederlag för varje aktie i Svenska Nyttobostäder de äger. Kvoten av preferens- respektive stamaktier i ALM Equity som kommer att erhållas som Fusionsvederlag för de preferens- respektive stamaktie i Svenska Nyttobostäder som Fusionsvederlag, kommer inte att justeras för förändringar i värdet av ALM Equitys aktier eller Svenska Nyttobostäders aktier. Om värdet av ALM Equitys aktier ökar eller minskar i förhållande till värdet av Svenska Nyttobostäders aktier innan Fusionens genomförande kan marknadsvärdet av aktierna i Nya ALM Equity som Svenska Nyttobostäders aktieägare erhåller vid Fusionen vara högre eller lägre än det relativa värdet av de enskilda Bolagen vid tidpunkten för Fusionsvederlagets fastställande.

2.7.3 Misslyckande med Genomförandet

Bolagen kan inte garantera att villkoren för Fusionens genomförande kommer att uppfyllas. Både ALM Equity och Svenska Nyttobostäder riskerar negativa konsekvenser om Fusionen inte fullföljs. Exempelvis kan aktiekurserna för båda Bolagen falla kraftigt på grund av att den allmänna uppfattningen om Bolagen påverkas. En stor del av kostnaderna i samband med Fusionen måste betalas oavsett om Fusionen genomförs eller inte utan att några av de förväntade fördelarna med Fusionen realiserar. Om Fusionens genomförande misslyckas kan ALM Equitys och/eller Svenska Nyttobostäders nuvarande och framtida anställda uppleva en osäkerhet vad gäller sammanslagningen av de två Bolagen och välja att avsluta sin anställning. Sådana avslutade anställningar kan om Fusionen inte genomförs, ha en negativ inverkan på Bolagens verksamhet.

2.7.4 Nya ALM Equity kanske inte kan förverkliga alla fördelarna som förutses med Fusionen

ALM Equity bedömer att Fusionen kommer att medföra fördelar för Nya ALM Equity, bland annat i form av intäktssynergier. Effekterna av föreslagen hantering av fastighetsportföljen förväntas få stegvist genomslag under kommande sexårsperiod. Totalt beräknas effekterna uppgå till cirka 1,5 mdkr redovisade i bruttoresultatet, varav utvecklingsportföljen beräknas tillföra cirka 1,1 mdkr och avyttring/konvertering med cirka 0,4 mdkr. Det finns dock en risk för att en del eller alla förväntade fördelar med Fusionen inte förverkligas eller inte inträffar inom den tid som förväntas. Även om Nya ALM Equity lyckas integrera Bolagens verksamheter på ett framgångsrikt sätt kanske det inte går att förverkliga samtliga fördelar som Bolagen för närvarande förväntar sig av Fusionen, eller att förverkliga dessa fördelar inom den tidsram som nu förväntas. Förverkligandet av sådana fördelar kan påverkas av ett antal faktorer, däribland makroekonomiska faktorer, regulatoriska överväganden och beslut, varav många ligger utanför Bolagens kontroll. Om ledningen i ALM Equitys eller Svenska Nyttobostäders uppmärksamhet avleds och det uppstår fördröjningar eller svårigheter i samband med Fusionen och samordningen av de två företagens verksamhet kan det få negativ effekt på verksamheten, de finansiella resultaten, den finansiella ställningen eller aktiekursen för ALM Equitys aktier efter Fusionen. Samordningsprocessen kan också resultera i ytterligare och oförutsedda kostnader.

2.7.5 Den finansiella proformainformationen i sammandrag kanske inte är en indikation på Nya ALM Equitys finansiella ställning eller resultat efter Fusionen

Den finansiella proformainformationen i sammandrag i Fusionsdokumentet har upprättats med hjälp av Bolagens historiska konsoliderade finansiella rapporter, och presenteras endast för illustrativa syften och ska inte betraktas som en indikation på Nya ALM Equitys resultat eller finansiella ställning efter Fusionen. Vissa justeringar och antaganden har gjorts gällande Nya ALM Equity efter Fusionens genomförande. Den information som ligger till grund för dessa justeringar och antaganden är preliminär, och den här typen av justeringar och antaganden är svåra att återspegla korrekt. Antaganden kan komma att visa sig inte vara korrekta och andra faktorer kan påverka Nya ALM Equitys resultat eller finansiella ställning efter Fusionen. Dessutom speglar den sammanslagna finansiella proformainformationen i sammandrag inte alla kostnader som ALM Equity förväntas ådra sig i samband med Fusionen. Av dessa och andra skäl speglar inte den historiska finansiella proformainformationen i sammandrag i Fusionsdokumentet nödvändigtvis ALM Equitys resultat och finansiella ställning, och Nya ALM Equitys verkliga finansiella ställning och resultat efter Fusionen kanske inte stämmer överens med eller framgår av den finansiella proformainformationen.

2.7.6 Den framtidsinriktade informationen som presenteras i Fusionsdokumentet kanske inte är en indikation på de verkliga resultaten av Fusionen eller Nya ALM Equitys framtida resultat.

Den framtidsinriktade informationen i Fusionsdokumentet har inte upprättats i syfte att den ska överensstämma med allmänt accepterade redovisningsprinciper och denna information omfattas av ett flertal osäkerheter och antaganden, däribland gällande branschutveckling allmänna affärs-, ekonomiska, regulatoriska, marknads- och finansiella villkor och andra framtida händelser, samt sådant som inte är specifikt för ALM Equitys och/eller Svenska Nyttobostäders verksamhet, inklusive, men inte begränsat till, intäkter och förväntade synergier, vilka samtliga är svåra att förutse och varav många ligger utanför Bolagens kontroll. Sådant framtidsinriktad information kommer inte heller att uppdateras. Den framtidsinriktade informationen kan vara felaktig och ska inte uppfattas som en indikation på faktiska tidigare och framtida resultat.

3. ANSVAR FÖR INNEHÅLLET I FUSIONSDOKUMENTET

Fusionsdokumentet har upprättats som ett underlag för besluten relaterade till Fusionen, på bolagsstämmorna i ALM Equity och Svenska Nyttobostäder som kommer att hållas den 10 juni 2024. Fusionsdokumentet har upprättats i enlighet med Takeover-reglerna. Fusionsdokumentet utgör inte ett prospekt enligt Prospektförordningen och har inte granskats och godkänts av Finansinspektionen eller någon annan tillsynsmyndighet i enlighet med artikel 20 i Prospektförordningen.

ALM Equitys styrelse ansvarar för information i Fusionsdokumentet i den utsträckning som följer av 29 kap. 1 § andra stycket aktiebolagslagen (2005:551) och Takeover-reglerna. ALM Equitys styrelse försäkrar härmed att såvitt styrelsen känner till, överensstämmer informationen som ges i Fusionsdokumentet med de faktiska förhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats.

Styrelsen för Svenska Nyttobostäder har endast medverkat till upprättandet av samt granskat informationen om Svenska Nyttobostäder i avsnitten "Fusionen – Rekommendation från, och faktorer beaktade av, Svenska Nyttobostäders styrelse", "Fusionen – Årsstämma i Svenska Nyttobostäder" och "Information om Svenska Nyttobostäder" samt annan information som uttryckligen avser Svenska Nyttobostäder eller Fusionsplanen i avsnitten "Riskfaktorer", "Ansvar för innehållet i Fusionsdokumentet" och "Fusionen" i Fusionsdokumentet.

Stockholm, 7 maj 2024

ALM Equity AB (publ)
Styrelsen

Svenska Nyttobostäder AB (publ)
Styrelsen

4. FUSIONEN

Detta avsnitt ska läsas i anslutning till Fusionsplanen och revisorernas yttranden över Fusionsplanen vilka utgör del av Fusionsdokumentet. Styrelserna för ALM Equity och Svenska Nyttobostäder offentliggjorde den 28 mars 2024 ett förslag till samgående mellan Bolagen. Styrelserna har beslutat om formerna för samgåendet i den gemensamma Fusionsplanen. Fusionen föreslås genomföras genom att ALM Equity som övertagande bolag absorberar Svenska Nyttobostäder. Utbytesförhållandet innebär att en (1) stamaktie i Svenska Nyttobostäder berättigar till 1/14 ny stamaktie i ALM Equity och en (1) preferensaktie i Svenska Nyttobostäder berättigar till 1/1,26 ny preferensaktie i ALM Equity. En aktieägare i Svenska Nyttobostäder som innehar 14 stamaktier erhåller sålunda en ny stamaktie i ALM Equity och en aktieägare i Svenska Nyttobostäder som innehar 1,26 preferensaktier erhåller sålunda en ny preferensaktie i ALM Equity.⁷

4.1 Introduktion

ALM Equitys och Svenska Nyttobostäders styrelser antog och offentliggjorde den 28 mars 2024 en Fusionsplan, enligt vilken ALM Equity och Svenska Nyttobostäder har enats om ett sammangående av Bolagens verksamheter genom Fusionen.

Fusionen kommer att genomföras som en aktiebolagsrättslig fusion med ALM Equity som övertagande bolag och Svenska Nyttobostäder som överlåtande bolag i enlighet med svensk rätt, varigenom tillgångar och skulder, rättigheter och skyldigheter relaterade till Svenska Nyttobostäder kommer att överföras till ALM Equity mot vederlag i form av Fusionsvederlaget som kommer att lämnas till Svenska Nyttobostäders aktieägare. ALM Equitys aktieägare kommer inte att erhålla några nya aktier i samband med Fusionen, förutsatt att sådan aktieägare inte också är aktieägare i Svenska Nyttobostäder per avstämningsdagen för Fusionen. Efter Fusionens genomförande kommer Fusionsvederlaget att upptas till handel på Nasdaq First North.

Fusionen förutsätter bland annat godkännanden på årsstämorna i de båda Bolagen som avses hållas den 10 juni 2024. Genomförandet av Fusionen kommer att äga rum den dag som Bolagsverket registrerar Fusionen. Dagen för registreringen väntas infalla under tredje kvartalet 2024 och förutsätter att den indikativa tidplanen kan hållas.

4.2 Bakgrund och skäl för Fusionen

ALM Equity förvärvar tillgångar för att skapa större värden. Värdeskapande sker genom paketering, finansiering och omstrukturering för att bygga självständiga och stabila verksamheter med långsiktigt hållbar tillväxt.

Svenska Nyttobostäder äger och förvaltar fastigheter med nyproducerade och yteffektiva lägenheter.

ALM Equity är sedan Svenska Nyttobostäders grundande Svenska Nyttobostäders största aktieägare. ALM Equitys aktieinnehav i Svenska Nyttobostäder, direkt eller indirekt, uppgår per dagen för Fusionsdokumentet till 51 518 391 stamaktier och 0 preferensaktier, motsvarande cirka 38,8 procent av antalet aktier och 39,3 procent av antalet röster i Svenska Nyttobostäder. Till följd av sitt stora innehav i Svenska Nyttobostäder utövar ALM Equity dessutom ägarstyrning genom sin representant i valberedningen och sina möjligheter att påverka sammansättningen av Svenska Nyttobostäders styrelse. Svenska Nyttobostäder var ett onoterat dotterbolag till ALM Equity fram till november 2020, då det knoppades av genom en notering av Svenska Nyttobostäders aktier på Nasdaq First North.

Styrelserna har utrett följderna av ett samgående mellan bolagen och styrelserna ser en övertygande strategisk fördel med en sammanslagning av ALM Equity och Svenska Nyttobostäder.

Styrelserna har kunnat konstatera att Svenska Nyttobostäders affärsmodell har behövt anpassas efter avgöranden i domstol beträffande blockhyresavtal. För att anpassa verksamheten har Svenska

⁷ Baserat på antalet aktier i ALM Equity och Svenska Nyttobostäder per dagen för Fusionsdokumentet, och att Ägarregistrering (så som definierat nedan) sker senast den sista vardagen i september 2024. Se vidare under avsnittet "–Fusionsvederlag".

Nyttobostäder utvecklat sin affärsstrategi genom att bland annat implementera en ny uthyrningsmodell som innebär att hyresförhållanden med företagsförmedlare successivt fasas ut och att Svenska Nyttobostäder istället agerar direkt mot kund vid ingåendet av alla nya hyresavtal. Svenska Nyttobostäders organisation var ursprungligen byggd för så kallade single tenant-fastigheter, dvs fastigheter med endast en blockavtalshyresgäst, men sedan den nya affärsmodellen implementerats har organisationen anpassats. Den nya uthyrningsmodellen är mer personalintensiv och den organisatoriska omställningen tar tid. I Nya ALM Equity kommer utvecklingen av organisationen och uthyrningsmodellen att få ett bättre resurstöd för att landa i en stabilare och mer effektiv förvaltning av Svenska Nyttobostäders fastighetsbestånd.

Vidare innehar Svenska Nyttobostäder byggrätter till ett per den 31 december 2023 bokfört värde om 1 319 mkr som kräver kapital och personalresurser för att förverkligas. Marknaden för sådana projekt har radikalt förändrats den senaste tiden. ALM Equity har, såväl självständigt som tillsammans med andra, väsentligt fler verktyg till hands för att navigera och hantera den förändrade marknaden. De sammanslagna organisationerna skulle ha större tillgång till kapital och bredare kompetensmässiga resurser vilket bedöms vara en fördel för fastighetsutvecklingsverksamheten.

Styrelsen för ALM Equity har även identifierat flera möjligheter för Nya ALM Equity att genomföra värdeskapande utveckling och avyttringar. Det ligger i ALM Equitys natur att kreativt förädla och paketera tillgångar som är anpassade efter rådande marknadsläge på ett sätt som samtidigt synliggör värden. I praktiken kommer Nya ALM Equity att utvärdera lämplig finansieringsstruktur och marknad för de olika tillgångarna för att synliggöra värden, skapa likviditet och lägga grund för framtida affärer. Utvärderingen innefattar även potentiella samarbeten, strukturaffärer och alternativa finansieringskällor. ALM Equity har en grundplan för varje tillgång i Svenska Nyttobostäders portfölj. Vid fullt genomförande uppskattar ALM Equity att handlingsplanen kan skapa aktieägarvärden om sammanlagt cirka 5 mdkr över tid, vilket motsvarar cirka 288 kr per stamaktie i ALM Equity efter Fusionen.⁸

Sammantaget anser Styrelserna att Nya ALM Equity får bättre förutsättningar för att tillvarata möjligheter i den befintliga förvaltningsportföljen och utveckla byggrätter för att maximera värdet för aktieägarna både på kort och lång sikt.

4.3 Metod för fastställande av utbytesrelation

Utbytesförhållandet har bestämts med avsikt att ge en skälig fördelning av värdet av Nya ALM Equity mellan aktieägarna i Bolagen. Vid bestämmandet av ett skäligt utbytesförhållande för båda Bolagens aktieägare har Styrelserna beaktat flera faktorer. Styrelserna har vid värdering av Svenska Nyttobostäders respektive ALM Equitys stamaktier gjort en relativvärdering baserad på primärt justerade substansvärden inom respektive bolag samt börskurserna för stamaktierna i båda Bolagen under olika tidsperioder före offentliggörandet av Fusionen. Utbytesförhållandet för stamaktierna har justerats efter simulering av Bolagens tillgångar utifrån olika värderingsprinciper.

Styrelserna har vid värderingen av Svenska Nyttobostäders respektive ALM Equitys preferensaktier tagit utgångspunkt i de ekonomiska rättigheterna kopplade till preferensaktierna. Vid fastställandet av utbytesförhållandet har skillnaderna mellan respektive preferensakties inlösenbelopp samt skillnaderna i det utdelningsbelopp som preferensaktierna ger företräde till beaktats, så att utbytet, baserat på respektive preferensakties ekonomiska rättigheter, blir likviditetsneutralt för preferensaktieägarna i Svenska Nyttobostäder på fem års sikt.

Fusionsvederlaget har, med beaktande av de ovan nämnda faktorerna och baserat på antalet aktier i Bolagen per dagen för Fusionsdokumentet, avseende stamaktierna bestämts så att för en (1) stamaktie i Svenska Nyttobostäder erhålls 1/14 stamaktie i ALM Equity och avseende preferensaktierna bestämts så att för en (1) preferensaktie i Svenska Nyttobostäder erhålls 1/1,26 preferensaktie i ALM Equity, dvs

⁸ Antalet stamaktier i ALM Equity efter Fusionen baseras på antagandena att ALM Equitys direkta och indirekta innehav i Svenska Nyttobostäder per dagen för detta pressmeddelande är oförändrat per dagen för Genomförandet och att inga nya aktier i Svenska Nyttobostäder eller ALM Equity emitteras före Genomförandet.

för 14 stamaktier i Svenska Nyttobostäder erhålls en (1) stamaktie i ALM Equity och för 1,26 preferensaktier i Svenska Nyttobostäder erhålls en (1) preferensaktie i ALM Equity.⁹ Något kontant vederlag utgår inte. Styrelserna anser att Fusionen är till fördel för Bolagen och deras aktieägare. Styrelserna anser även att utbytesrelationen är skälig. Denna åsikt stöds även av värderingsutlåtanden, s.k. fairness opinions inhämtade från oberoende finansiella rådgivare av respektive styrelse.

4.4 Godkännande och Genomförande

Genomförandet av Fusionen förutsätter att Fusionsplanen godkänns av aktieägare som representerar minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de aktier som är företrädde vid årsstämmorna i ALM Equity respektive Svenska Nyttobostäder, varvid detta majoritetskrav tillämpas inom varje aktieslag som är företrätt vid respektive stämma. ALM Equitys och Svenska Nyttobostäders årsstämmor kommer att hållas den 10 juni 2024. Årsstämman i ALM Equity kommer även att besluta om emission av de stam- och preferensaktier i ALM Equity som ska utgöra Fusionsvederlag.

När respektive årsstämma i Bolagen har godkänt Fusionsplanen följer enligt aktiebolagslagen vissa borgenärsrelaterade förfaranden. Dessa förfaranden inkluderar underrättelse till Svenska Nyttobostäders kända borgenärer och kallelse vid Bolagsverket på kända och okända borgenärer i Svenska Nyttobostäder. Genomförandet av Fusionen beräknas vara avslutat den 2 september 2024. Efter att Fusionen har registrerats vid Bolagsverket erhåller Svenska Nyttobostäders aktieägare utan åtgärd aktier i ALM Equity.

Sista dag för handel med aktierna i Svenska Nyttobostäder på Nasdaq First North förväntas bli den dag som infaller sex (6) handelsdagar före Bolagsverkets registrering av Fusionen och första dag för handel med de nya stam- och preferensaktierna i ALM Equity som lämnas som Fusionsvederlag beräknas bli en (1) handelsdag efter det att Fusionen har registrerats.

Svenska Nyttobostäder kommer att upplösas och dess tillgångar och skulder kommer att övergå till ALM Equity i och med att Bolagsverket registrerar Fusionen. Detta beräknas ske den 2 september 2024. Bolagen kommer att i så god tid som möjligt offentliggöra vilken dag Bolagsverket kommer att registrera Fusionen.

De nya aktier i Svenska Nyttobostäder som emitteras som Fusionsvederlag medför rätt till utdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter att de nya aktierna har registrerats vid Bolagsverket och varje aktieägare har blivit införd i den av Euroclear Sweden förda aktieboken.

⁹ Baserat på ett antagande om att Ägarregistrering (så som definierat nedan) sker senast den sista vardagen i september 2024. Se vidare under avsnittet ”-Fusionsvederlag”.

4.5 Indikativ tidplan

28 mars 2024	Offentliggörande av Fusionen
7 maj 2024	Offentliggörande av Fusionsdokument
30 maj 2024	Avstämningsdag för deltagande i ALM Equitys respektive Svenska Nyttobostäders årsstämma
3 juni 2024	Sista dag för anmälan av deltagande i ALM Equitys respektive Svenska Nyttobostäders årsstämma
10 juni 2024	Årsstämmor i ALM Equity respektive Svenska Nyttobostäder
10 juni 2024	Kända borgenärer i Svenska Nyttobostäder underrättas om att fusionsplanen har godkänts vid årsstämma
10 juni 2024	Ansökan till Bolagsverket om tillstånd att verkställa Fusionsplanen
17 juni – 17 augusti 2024	Kallelse på okända borgenärer
21 augusti 2024	Bolagsverket medger tillstånd att verkställa Fusionsplanen
23 augusti 2024	Sista dag för handel i Svenska Nyttobostäders aktier
27 augusti 2024	Avstämningsdag för Fusionen
2 september 2024	Bolagsverket beräknas registrera Fusionen och emissionen av nya stam- och preferensaktier i ALM Equity
3 september 2024	Första dag för handel med de nya stam- och preferensaktierna i ALM Equity som lämnas som Fusionsvederlag
3 september 2024	Nya stam- och preferensaktier tillgängliga på VP-konto

Den indikativa tidplanen är preliminär och kan komma att bli föremål för förändring. Exakt tidplan är inte möjlig att ange utan är delvis beroende av faktorer inom ramen för den regulatoriska processen som ligger utanför Bolagens kontroll. Den regulatoriska processen för att genomföra Fusionen inkluderar:

- a) beslut på årsstämmor i ALM Equity och Svenska Nyttobostäder om antagande av Fusionsplanen;
- b) underrättelse till kända borgenärer;
- c) ansökan om tillstånd att verkställa Fusionsplanen;
- d) Bolagsverket kallar på okända borgenärer om Bolagsverket inte finner något hinder mot Fusionen;
- e) ansökan vid Nasdaq First North om avnotering av Svenska Nyttobostäders aktier;
- f) Bolagsverket utfärdar tillstånd att verkställa Fusionsplanen;
- g) ansökan om registrering av Fusionen vid Bolagsverket;
- h) Bolagsverket registrerar Fusionen och Svenska Nyttobostäder upplöses; och
- i) upptagande till handel av Fusionsvederlaget på Nasdaq First North.

Bolagen kommer senare att offentliggöra vilken dag Bolagsverket förväntas registrera Fusionen.

4.6 Rekommendation från, och faktorer beaktade av, ALM Equitys styrelse

Efter noggrant övervägande, och i samråd med ALM Equitys ledning och externa legala rådgivare, anser ALM Equitys styrelse att Fusionsplanen och Fusionen är att rekommendera, är skäligen och att de är i ALM Equitys och dess aktieägares bästa intresse. Den 28 mars 2024 beslutade ALM Equitys styrelse att godkänna Fusionsplanen mellan ALM Equity och Svenska Nyttobostäder. Följaktligen rekommenderar ALM Equitys styrelse att dess aktieägare godkänner Fusionsplanen och emissionen av Fusionsvederlaget till Svenska Nyttobostäders aktieägare vid ALM Equitys årsstämma. Till grund för denna uppfattning beaktade ALM Equitys styrelse ett antal faktorer, inklusive, men inte begränsade till, de följande:

- de betydande fördelar som beskrivs ovan och som ALM Equitys styrelse tror kommer att uppkomma som ett resultat av Fusionen, däribland att Nya ALM Equity kommer att ha större kapital- och bredare kompetensmässiga resurser vilket bedöms vara en fördel för framförallt fastighetsutvecklingsverksamheten framöver. Genom Fusionen skapas därmed förutsättningar att maximera värdet på befintliga tillgångar i Svenska Nyttobostäder och frigöra likviditet för fortsatt tillväxt. Tillsammans blir det ett starkare bolag som skapar bättre möjligheter för framtiden. Se även avsnittet "*Nya ALM Equity*";
- en så kallad fairness opinion från Carlsquare AB, daterad den 27 mars 2024, om att per det datumet, och baserat på och underkastat vissa antaganden, processer, kvalifikationer och begränsningar som anges däri att utbytesrelationen är skälig för ALM Equity ur ett finansiellt perspektiv samt att skillnaden i värde mellan vederlaget för stamaktier respektive preferensaktier i Svenska Nyttobostäder är skäligt. Se även avsnittet "*–Fairness opinion från Carlsquare AB*";
- att aktieägare i ALM Equity representerande mer än 33,1 procent av aktierna och 60,1 procent av rösterna i ALM Equity och aktieägare i Svenska Nyttobostäder representerande mer än 79,9 procent av aktierna och 79,4 procent av rösterna i Svenska Nyttobostäder, exklusive aktier som innehas direkt eller indirekt av ALM Equity, har åtagit sig att rösta för godkännandet av Fusionen på respektive kommande årsstämma (inklusive godkännande av emissionen av Fusionsvederlaget vid ALM Equitys årsstämma). Se även avsnittet "*–Aktieägare som stöder Fusionen*";
- faktumet att ALM Equitys nuvarande aktieägare skulle äga cirka 78,2 procent av aktierna och cirka 69,2 procent av rösterna i Nya ALM Equity efter att Fusionen registrerats vid Bolagsverket;
- ALM Equitys vetskap om Svenska Nyttobostäders ledning, verksamhet, resultat, finansiella ställning, marknadsställning samt ALM Equitys bedömning av Svenska Nyttobostäders framtida inkomster och utsikter;
- potentiella risker och kostnader förenade med en framgångsrik integrering av Svenska Nyttobostäders verksamhet och personal med ALM Equity, däribland risken att alla förväntade fördelar av Fusionen inte realiserar eller att de inte realiserar inom den förväntade tidsramen; och
- risken att Fusionen inte fullbordas eller att Genomförandet blir oskäligt försenat, till följd av bland annat omständigheter utanför Bolagens kontroll.

Denna redogörelse av information och omständigheter som har beaktats av ALM Equitys styrelse inkluderar de materiella omständigheter som har beaktats av ALM Equitys styrelse, men redogörelsen är inte avsedd att vara uttömmande och redogörelsen kanske inte omfattar alla omständigheter som har

beaktats av ALM Equitys styrelse. Med hänsyn till den stora variationen av beaktade omständigheter, och komplexiteten hos dessa, har ALM Equitys styrelse inte kvantifierat eller tillskrivit någon relativ eller specifik vikt till de olika omständigheterna som beaktades när styrelsen beslutade sig för att anta och godkänna Fusionsplanen och Fusionen. ALM Equitys styrelse ser det snarare som att dess rekommendation baseras på samtlig information som presenterats och samtliga omständigheter som beaktats, inklusive diskussioner med Svenska Nyttobostäders styrelse.

4.7 Rekommendation från, och faktorer beaktade av, Svenska Nyttobostäders styrelse

Efter noggrant övervägande, och i samråd med Svenska Nyttobostäders ledning, anser Svenska Nyttobostäders styrelse att Fusionsplanen och Fusionen är att rekommendera, skäliga och att de är i Svenska Nyttobostäder och dess aktieägares bästa intresse. Den 28 mars 2024 beslutade Svenska Nyttobostäders styrelse att godkänna Fusionsplanen mellan Svenska Nyttobostäder och ALM Equity. Följaktligen rekommenderar styrelsen att dess aktieägare godkänner Fusionsplanen vid Svenska Nyttobostäders årsstämma. Till grund för denna uppfattning har styrelsen beaktat ett antal faktorer, inklusive, men inte begränsade till, de följande:

- de betydande fördelar som beskrivs ovan och som styrelsen tror kommer att uppkomma som ett resultat av Fusionen, däribland att den resursförstärkning som ALM Equitys organisation kan bidra med, att ALM Equitys fastighetsutvecklingsstruktur stödjer och bidrar till en bättre och mer effektiv förvaltning av Svenska Nyttobostäders fastighetsbestånd samt bättre möjligheter att anskaffa kapital. Se även avsnittet "*Nya ALM Equity*".
- en så kallad fairness opinion från KPMG AB, daterad den 27 mars 2024, om att per det datumet, och baserat på och underkastat vissa antaganden, processer, kvalifikationer och begränsningar som anges däri, utbytesrelationen är skälig för Svenska Nyttobostäder aktieägare ur ett finansiellt perspektiv. Se vidare under avsnittet "*–Fairness opinion från KPMG AB*";
- potentiella risker och kostnader förenade med en framgångsrik integrering av Svenska Nyttobostäders verksamhet och personal med ALM Equity, däribland risken att alla förväntade fördelar av Fusionen inte realiserar eller att de inte realiserar inom den förväntade tidsramen; och
- att aktieägare i Svenska Nyttobostäder representerande cirka 79,9 procent av aktierna och 79,4 procent av rösterna i Svenska Nyttobostäder, exklusive aktier som innehas direkt eller indirekt av ALM Equity, och aktieägare i ALM Equity representerande cirka 33,1 procent av aktierna och 60,1 procent av rösterna i ALM Equity har åtagit sig att rösta för Fusionen på respektive kommande årsstämma (inklusive godkännande av emissionen av Fusionsvederlaget vid ALM Equitys årsstämma). Se avsnittet "*– Aktieägare som stöder Fusionen*".

Denna redogörelse av information och omständigheter som har beaktats av styrelsen inkluderar de materiella omständigheter som har beaktats av styrelsen, men redogörelsen är inte avsedd att vara uttömmande och redogörelsen kanske inte omfattar alla omständigheter som har beaktats av styrelsen. Med hänsyn till den stora variationen av beaktade omständigheter, och komplexiteten hos dessa, har styrelsen inte kvantifierat eller tillskrivit någon relativ eller specifik vikt till de olika omständigheterna som beaktades när styrelsen beslutade sig för att anta och godkänna Fusionsplanen och Fusionen. Styrelsen ser det snarare som att dess rekommendation baseras på samtlig information som presenterats och samtliga omständigheter som beaktats, inklusive diskussioner med ALM Equitys ledning.

4.8 Fusionsvederlag

ALM Equity ska erlägga Fusionsvederlag till Svenska Nyttobostäders aktieägare enligt nedan.

4.8.1 Fusionsvederlag

En (1) stamaktie i Svenska Nyttobostäder berättigar innehavaren att erhålla 1/14 ny stamaktie i ALM Equity och en (1) preferensaktie i Svenska Nyttobostäder berättigar innehavaren att erhålla 1/1,26 ny preferensaktie i ALM Equity, dvs för 14 stamaktier i Svenska Nyttobostäder erhålls en (1) stamaktie i ALM Equity och för 1,26 preferensaktier i Svenska Nyttobostäder erhålls en (1) preferensaktie i ALM Equity ("**Fusionsvederlaget**").

Fusionsvederlaget avseende preferensaktierna som anges ovan baseras på att Fusionen genomförs och att preferensaktieägarna registreras som aktieägare i ALM Equitys aktiebok ("**Ägarregistrering**") senast sista vardagen i september 2024 (dvs avstämningsdagen för utdelning till innehavare av preferensaktier i ALM Equity). För det fall Ägarregistrering sker senare än sista vardagen i september 2024, ska Fusionsvederlaget per preferensaktie i Svenska Nyttobostäder justeras upp så att det krävs 0,02 färre preferensaktier i Svenska Nyttobostäder för att erhålla en ny preferensaktie i ALM Equity för varje avstämningsdag för (kvartalsvis) utdelning till innehavare av preferensaktier i ALM Equity som passeras före Ägarregistrering. Det föregående innebär att om Ägarregistrering exempelvis sker efter sista vardagen i september 2024 men inte senare än sista vardagen i december 2024 ska Fusionsvederlaget till preferensaktieägarna i Svenska Nyttobostäder justeras så att 1,24 preferensaktier i Svenska Nyttobostäder berättigar till erhållande av en (1) preferensaktie i ALM Equity, dvs för 14 stamaktier i Svenska Nyttobostäder erhålls en (1) stamaktie i ALM Equity och för 1,24 preferensaktier i Svenska Nyttobostäder erhålls en (1) preferensaktie i ALM Equity.

4.8.2 Fraktioner

Endast hela antal stam- och preferensaktier i ALM Equity kommer att erläggas till aktieägare i Svenska Nyttobostäder som Fusionsvederlag. Till följd av fastställt utbytesförhållande för Fusionsvederlaget kommer fraktioner av stam- och preferensaktier uppstå för aktieägare i Svenska Nyttobostäder ("**Fraktioner**"). Om en stamaktieägars Fusionsvederlag inte motsvarar ett helt antal stamaktier i ALM Equity, kommer ALM Equity vederlagsfritt att tillhandahålla det antal stamaktier i Svenska Nyttobostäder som krävs för att samtliga stamaktieägare ska erhålla hela stamaktier i ALM Equity. Om en preferensaktieägars Fusionsvederlag inte motsvarar ett helt antal preferensaktier i ALM Equity, har Joakim ALM GPJ AB åtagit sig att avstå från Fusionsvederlag i den mån det krävs för att övriga preferensaktieägare ska få (ytterligare) en hel preferensaktie i ALM Equity istället för den Fraktion av en preferensaktie som annars skulle uppstå. För det fall Joakim ALM GPJ AB vid tidpunkten för Fusionens genomförande inte innehar tillräckligt många preferensaktier i Svenska Nyttobostäder för att åtagandet ska leda till fullständig utfyllnad (avrundning uppåt) av samtliga Fraktioner till preferensaktieägare i Svenska Nyttobostäder, har Joakim ALM GPJ AB åtagit sig att istället kostnads- och vederlagsfritt överlåta så många preferensaktier i ALM Equity som krävs för att åstadkomma fullständig utfyllnad, till preferensaktieägare i Svenska Nyttobostäder som annars skulle erhålla Fraktioner. ALM Equity kommer att uppdra åt DNB Markets, en del av DNB Bank ASA, filial Sverige ("**DNB**") att på ovan angivet sätt hantera utfyllnaden av alla Fraktioner som inte berättigar till en hel ny stam- eller preferensaktie i ALM Equity.

4.8.3 Aktieemission

Styrelsen i ALM Equity föreslår att årsstämman som bland annat kommer att pröva frågan om godkännande av Fusionsplanen beslutar om emission av de stam- och preferensaktier i ALM Equity som avses utgöra Fusionsvederlag.

ALM Equity kontrollerar per dagen för Fusionsdokumentet, direkt eller indirekt, 51 518 391 stamaktier och 0 preferensaktier, motsvarande cirka 38,8 procent av antalet aktier och 39,3 procent av antalet röster i Svenska Nyttobostäder, per dagen för detta Fusionsdokument, vilket innebär att Svenska Nyttobostäder är ett intressebolag till ALM Equity.¹⁰ ALM Equitys befintliga innehav av aktier i Svenska Nyttobostäder kommer inte att berättiga till något Fusionsvederlag, med undantag för ytterligare vederlagsaktier som kan tillkomma till följd av att ALM Equity kommer att tillskjuta stamaktier i Svenska

¹⁰ Inklusive ALM Equitys andel av de aktier i Svenska Nyttobostäder som innehas av delägda dotterbolag till ALM Equity men exklusive övriga aktieägares andelar av de aktier i Svenska Nyttobostäder som innehas av dessa delägda dotterbolag.

Nyttobostäder vid uppstående av Fraktioner för att säkerställa att samtliga stamaktieägare i Svenska Nyttobostäder erhåller hela stamaktier i ALM Equity.

Därutöver innehåller ALM Equity-delägda dotterbolag per dagen för Fusionsdokumentet 20 639 695 stamaktier och 0 preferensaktier, motsvarande cirka 15,5 procent av antalet aktier och 15,7 procent av antalet röster, i Svenska Nyttobostäder.¹¹

ALM Equitys aktiekapital, som per dagen för Fusionsdokumentet uppgår till 260 152 340 kr, kommer efter Fusionen att öka med högst cirka 72 562 900 kr till högst cirka 332 715 240 kr genom emission av högst 5 677 438 nya stamaktier och högst 1 578 852 nya preferensaktier.¹² Antal aktier och röster i ALM Equity före och efter Fusionen framgår av tabellen nedan.¹³ Tabellen nedan tar inte hänsyn till de ytterligare vederlagsaktier som kan tillkomma till följd av att ALM Equity kommer att tillskjuta stamaktier i Svenska Nyttobostäder vid uppstående av Fraktioner för att säkerställa att samtliga stamaktieägare i Svenska Nyttobostäder erhåller hela stamaktier i ALM Equity.

¹¹ Exklusive ALM Equitys andel av de aktier i Svenska Nyttobostäder som innehas av dessa dotterbolag.

¹² Baserat på antagandena att ALM Equitys direkta och indirekta innehav i Svenska Nyttobostäder per dagen för detta Fusionsdokument är oförändrade per dagen för Genomförandet, att samtliga utestående teckningsoptioner i Svenska Nyttobostäder utnyttjas för teckning av aktier i Svenska Nyttobostäder, att inga nya aktier i Svenska Nyttobostäder emitteras före Genomförandet, och att fusionsvederlaget avseende preferensaktierna i Svenska Nyttobostäder uppgår till 1/1,26 ny preferensaktie i ALM Equity per en (1) preferensaktie i Svenska Nyttobostäder. Beräkningen tar inte hänsyn till de ytterligare vederlagsaktier som kan tillkomma till följd av att ALM Equity tillskjuter stamaktier i Svenska Nyttobostäder vid uppstående av Fraktioner för att säkerställa att samtliga stamaktieägare i Svenska Nyttobostäder erhåller hela stamaktier i ALM Equity. Om den möjliga aktiekapitalökningen istället beräknas baserat på det totala antalet utestående aktier i Svenska Nyttobostäder per dagen för detta Fusionsdokument (dvs oaktat ALM Equitys befintliga direkta och indirekta innehav i Svenska Nyttobostäder) men i övrigt på samma antaganden som nämns i det föregående, skulle ALM Equitys aktiekapital efter Fusionen öka med högst cirka 109 361 750 kr till högst cirka 369 514 090 kr genom emission av högst cirka 9 357 323 nya stamaktier och högst cirka 1 578 852 nya preferensaktier.

¹³ Baserat på antagandena att ALM Equitys direkta och indirekta innehav i Svenska Nyttobostäder per dagen för detta Fusionsdokument är oförändrade per dagen för Genomförandet, att samtliga utestående teckningsoptioner i Svenska Nyttobostäder utnyttjas för teckning av aktier i Svenska Nyttobostäder, att inga nya aktier i Svenska Nyttobostäder emitteras före Genomförandet, och att fusionsvederlaget avseende preferensaktierna i Svenska Nyttobostäder uppgår till 1/1,26 ny preferensaktie i ALM Equity per en (1) preferensaktie i Svenska Nyttobostäder. Beräkningen tar inte hänsyn till de ytterligare vederlagsaktier som kan tillkomma till följd av att ALM Equity tillskjuter stamaktier i Svenska Nyttobostäder vid uppstående av Fraktioner för att säkerställa att samtliga stamaktieägare i Svenska Nyttobostäder erhåller hela stamaktier i ALM Equity.

	Stamaktier	Preferensaktier	Totalt antal aktier	Totalt antal röster
Antal aktier i ALM Equity per dagen för Fusionsdokumentet	11 685 163	14 330 071	26 015 234	131 181 701
Antal nyemitterade vederlagsaktier	5 677 438	1 578 852	7 256 290	58 353 232
Totalt antal aktier i ALM Equity efter Fusionen	17 362 601	15 908 923	33 271 524	189 534 933

4.8.4 Premier

Fusionen innebär en premie om:

- För stamaktier: 78,6 procent premie baserat på stängningskurserna för respektive bolags stamaktier per den 27 mars 2024, vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Fusionen; 79,7 procent premie baserat på de volymviktade genomsnittliga betalkurserna för respektive bolags stamaktier under de senaste 30 handelsdagarna före offentliggörandet av Fusionen; och 65,2 procent premie baserat på de volymviktade genomsnittliga betalkurserna för respektive bolags stamaktier under de senaste 90 handelsdagarna före offentliggörandet av Fusionen.
- För preferensaktier: 40,5 procent premie baserat på stängningskurserna för respektive bolags preferensaktier den sista handelsdagen före offentliggörandet av Fusionen som handel skedde¹⁴; 38,4 procent premie baserat på de volymviktade genomsnittliga betalkurserna för respektive bolags preferensaktier under de senaste 30 handelsdagarna före offentliggörandet av Fusionen; och 38,3 procent premie baserat på de volymviktade genomsnittliga betalkurserna för respektive bolags preferensaktier under de senaste 90 handelsdagarna före offentliggörandet av Fusionen.

4.9 Åtaganden före Fusionen

Bolagen har åtagit sig att, under perioden från det att Fusionsplanen godkänns av respektive bolagsstämma fram till den dag då Fusionen registreras vid Bolagsverket, vidta samtliga nödvändiga åtgärder som krävs för att genomföra Fusionen på de villkor som anges i Fusionsplanen, att fortsätta att bedriva sina respektive verksamheter på ordinarie sätt i linje med tidigare praxis, samt att inte utan skriftligt samtycke från det andra bolaget:

- besluta om eller betala utdelning eller göra någon annan värdeöverföring till aktieägare, med undantag för ALM Equity att besluta och betala utdelning till preferensaktieägare i ALM Equity;
- emittera aktier eller andra aktierelaterade värdepapper, med undantag för ALM Equity att emittera aktier som ska utgöra Fusionsvederlag, samt för ALM Equity att genomföra riktade emissioner av aktier eller aktierelaterade värdepapper på marknadsmässiga villkor (inkluderande, för undvikande av tvivel, marknadsmässig rabatt);
- förvärva, avyttra eller avtala om att förvärva eller avyttra, betydande aktieinnehav, verksamheter eller tillgångar, med undantag för ALM Equity att genomföra eller avtala om sådana förvärv eller avyttringar på marknadsmässiga villkor och inom ramen för ALM Equitys ordinarie verksamhet;

¹⁴ För ALM Equitys preferensaktier var den 27 mars 2024 den sista handelsdagen då handel skedde före offentliggörande av Fusionen. För Svenska Nyttobostäders preferensaktie var den 25 mars 2024 den sista dagen då handel skedde före offentliggörandet av Fusionen.

- (d) ingå eller ändra väsentliga avtal eller andra överenskommelser eller uppta nya betydande lån, utöver vad som faller inom respektive bolags ordinarie verksamhet (för undvikande av tvivel ska refinansiering av befintliga lån anses falla inom den normala verksamheten) och med undantag för ALM Equity att ingå sådana avtal och uppta sådana nya lån på marknadsmässiga villkor; eller
- (e) ändra bolagsordning, med undantag för ändringar som är ett led i genomförande av Fusionen.

4.10 Villkor för Fusionen

Genomförandet av Fusionen villkoras av:

- (a) att bolagsstämman i ALM Equity, med erforderlig majoritet, godkänner Fusionsplanen och fattar beslut om emission av de stam- och preferensaktier i ALM Equity som ska utgöra Fusionsvederlag;
- (b) att bolagsstämman i Svenska Nyttobostäder, med erforderlig majoritet, godkänner Fusionsplanen;
- (c) att samtliga för Fusionen erforderliga tillstånd, godkännanden, beslut och andra åtgärder från myndigheter eller liknande har erhållits, i varje enskilt fall på villkor som är acceptabla för Svenska Nyttobostäder, respektive ALM Equity, enligt respektive styrelses bedömning;
- (d) att Nasdaq Stockholm AB beslutar att uppta de stam- och preferensaktier i ALM Equity som utgör Fusionsvederlaget till handel på Nasdaq First North;
- (e) att Fusionen inte, helt eller delvis, omöjliggörs eller väsentligen försvåras till följd av lagstiftning eller annan reglering, domstolsavgörande, myndighetsbeslut eller någon liknande omständighet;
- (f) att varken Svenska Nyttobostäder eller ALM Equity bryter mot sina åtaganden enligt punkterna (a) – (e) i avsnittet "*Åtaganden före Fusionen*" under perioden från det att Fusionsplanen godkänns av respektive bolagsstämman fram till den dag då Fusionen registrerats vid Bolagsverket på ett sådant sätt att det väsentligen påverkar Fusionen eller Nya ALM Equity; och
- (g) att inte någon förändring, omständighet eller händelse eller följd av förändring, omständighet eller händelse inträffar som har eller rimligen skulle kunna förväntas få en väsentligt negativ effekt på ALM Equitys, Svenska Nyttobostäders eller Nya ALM Equitys finansiella ställning eller verksamhet och till följd därav den andra parten inte rimligen kan förväntas genomföra Fusionen.

Har de villkor som framgår av detta avsnitt inte uppfyllts och Bolagsverket inte har registrerat Fusionen senast den 30 september 2024 kommer Fusionen inte att genomföras och Fusionsplanen upphöra att gälla, dock att Fusionen ska avbrytas och Fusionsplanen upphöra att gälla endast, i den mån det är tillåtet enligt tillämplig lag, om den bristande uppfyllelsen är av väsentlig betydelse för Fusionen eller för Nya ALM Equity. Styrelserna förbehåller sig rätten att genom ett gemensamt beslut helt eller delvis frånfalla vart och ett eller flera av villkoren i (c) – (e) och (g) ovan. Vidare förbehåller sig styrelsen i ALM Equity respektive Svenska Nyttobostäder rätten att helt eller delvis frånfalla villkoret i (f) ovan för det fall det andra bolaget har brutit mot de åtaganden som hänvisas till däri.

Styrelserna har, i den mån det är tillåtet enligt tillämplig lag, rätt att genom ett gemensamt beslut bestämma att skjuta upp det senaste datumet för uppfyllande av villkoren från den 30 september 2024 till ett senare datum.

4.11 Redovisning av Fusionsvederlag

Berättigade att erhålla Fusionsvederlag kommer att vara de aktieägare som är upptagna i Svenska Nyttobostäder aktiebok på avstämningsdagen för Fusionen, vilken förväntas infalla cirka fyra (4) bankdagar innan Fusionen avses registreras vid Bolagsverket. Styrelsen äger dock rätt att – för det fall det krävs till följd av den praktiska hanteringen – senarelägga denna dag. En sådan senareläggning kommer att kommuniceras snarast efter att sådant beslut är fattat.

I den mån inte annat följer av nedanstående kommer Fusionsvederlaget att redovisas efter att Bolagsverket registrerat Fusionen genom att Euroclear Sweden på varje vederlagsberättigads VP-konto registrerar det antal stam- och preferensaktier i ALM Equity som tillkommer denne. Därefter kommer Euroclear Sweden att skicka ut VP-avier som utvisar antalet aktier som mottagits i form av Fusionsvederlag. Samtidigt ska dennes aktieinnehav i Svenska Nyttobostäder avregistreras från samma konto. Fusionsvederlaget kommer således att fördelas automatiskt och inga åtgärder kommer att erfordras av Svenska Nyttobostäders aktieägare avseende detta. De nya aktierna i ALM Equity som utges som Fusionsvederlag berättigar till de rättigheter som tillkommer aktieägare från och med det att de nya aktierna har blivit registrerade vid Bolagsverket och varje vederlagsberättigad införd i den av Euroclear Sweden förda aktieboken.

Om aktierna i Svenska Nyttobostäder är pantsatta vid tidpunkten för redovisningen av Fusionsvederlaget ska redovisning till följd därav ske till panthavaren. Om aktierna i Svenska Nyttobostäder är förvaltarregistrerade ska redovisning till följd därav ske till förvaltaren.

4.12 Fusionens genomförande

4.12.1 Planerad registrering av Fusionen

Under förutsättning att de villkor för Fusionen som framgår av avsnittet "*Villkor för fusionen*" ovan har uppfyllts kommer Fusionen att få rättsverkan från den dag som Bolagsverket registrerar Fusionen ("**Genomförandet**"). Med hänsyn till den tid som den regulatoriska processen tar i anspråk förväntas datumet för sådan registrering infalla under tredje kvartalet 2024. Bolagsverket beräknas att registrera fusionen den 2 september 2024.

4.12.2 Planerad tidpunkt för Svenska Nyttobostäder upplösning

Svenska Nyttobostäder kommer att upplösas och alla dess tillgångar och skulder kommer att övergå till ALM Equity vid Genomförandet.

Sista dag för handel med Svenska Nyttobostäders aktier förväntas vara den handelsdag som infaller sex (6) handelsdagar före datumet för Genomförandet samt två (2) handelsdagar innan avstämningsdagen för Fusionen.

4.12.3 Notering av de emitterade aktierna som utgör Fusionsvederlag

Den första dagen för handel på Nasdaq First North i de nya stam- och preferensaktierna som kommer att emitteras av ALM Equity som Fusionsvederlag beräknas infalla en (1) handelsdag efter Genomförandet och därmed fem (5) handelsdagar efter avstämningsdagen för Fusionen.

4.12.4 Utdelning på de nya aktierna

De aktier som emitteras i ALM Equity som Fusionsvederlag till aktieägarna i Svenska Nyttobostäder ska medföra rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att de nya stam- respektive preferensaktierna registrerats vid Bolagsverket och blivit införda i den av Euroclear Sweden förda aktieboken. Aktieägarna i Svenska Nyttobostäder kommer att ha rätt till vinstutdelning i ALM Equity i enlighet med bestämmelserna i ALM Equitys bolagsordning.

4.13 Nya ALM Equitys styrelse och ledning efter Fusionen

Vid Genomförandet förväntas Maria Wideroth, Joakim Alm, Johan Unger, Johan Wachtmeister och Gerard Versteegh ingå i styrelsen och Joakim Alm vara verkställande direktör för Nya ALM Equity.

4.14 Due diligence

I samband med förberedelserna för Fusionen, har det genomförts sedvanliga begränsade due diligence-undersökningar av bekräftande natur av viss verksamhetsrelaterad, finansiell och legal information avseende Svenska Nyttobostäder respektive ALM Equity. Under due diligence-undersökningarna har ingen information som inte tidigare varit offentliggjord och som skulle kunna utgöra insiderinformation i förhållande till ALM Equity respektive Svenska Nyttobostäder lämnats.

4.15 Anvisningar och anmälan till bolagsstämmor

4.15.1 Årsstämma i ALM Equity

Årsstämma i ALM Equity kommer att hållas den 10 juni 2024 kl. 14.00 hos Advokatfirman Schjødt på Hamngatan 27 i Stockholm. Aktieägare som vill delta i bolagsstämman ska dels vara införda i den av Euroclear Sweden förda aktieboken den 30 maj 2024, dels anmäla sin avsikt att delta på årsstämman senast den 3 juni 2024 per post till adress: ALM Equity AB, "Årsstämma", Regeringsgatan 59, 111 56 Stockholm eller per e-post till: bolagsstamma@almequity.se. Vid anmälan ska namn, adress, telefonnummer, person- eller organisationsnummer, och aktieinnehav anges. Om aktieägaren avser att medföra biträde till stämman, ska antal (högst två) och namn på biträde anmälas hos Bolaget enligt ovan. Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste, för att få utöva sin rösträtt på bolagsstämman, låta inregistrera sina aktier i eget namn hos Euroclear Sweden så att aktieägaren blir införd i aktieboken per den 30 maj 2024. Sådan omregistrering kan vara tillfällig (s.k. rösträttsregistrering). Aktieägare som önskar registrera aktierna i eget namn måste, i enlighet med respektive förvaltares rutiner, begära att förvaltaren gör sådan rösträttsregistrering. Rösträttsregistrering som av aktieägare har begärts i sådan tid att registreringen har gjorts av relevant förvaltare senast den 3 juni 2024 kommer att beaktas vid framställningen av aktieboken.

4.15.2 Årsstämma i Svenska Nyttobostäder

Årsstämman i Svenska Nyttobostäder kommer att hållas den 10 juni 2024 kl. 15.30 hos Advokatfirman Schjødt på Hamngatan 27 i Stockholm. Aktieägare som vill delta i bolagsstämman ska dels vara införda i den av Euroclear Swedens förda aktieboken den 30 maj 2024, dels anmäla sin avsikt att delta på årsstämma senast den 3 juni 2024 per post till adress: Svenska Nyttobostäder AB, "Årsstämma", Regeringsgatan 59, 111 56 eller per e-post till: bolagsstamma@nyttobostader.se. Vid anmälan ska namn, adress, telefonnummer, person- eller organisationsnummer, och aktieinnehav anges. Om aktieägaren avser att medföra biträde till stämman, ska antal (högst två) och namn på biträde anmälas hos Bolaget enligt ovan. Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste, för att få utöva sin rösträtt på bolagsstämman, låta inregistrera sina aktier i eget namn hos Euroclear Sweden så att aktieägaren blir införd i aktieboken per den 30 maj 2024. Sådan omregistrering kan vara tillfällig (s.k. rösträttsregistrering). Aktieägare som önskar registrera aktierna i eget namn måste, i enlighet med respektive förvaltares rutiner, begära att förvaltaren gör sådan rösträttsregistrering. Rösträttsregistrering som av aktieägare har begärts i sådan tid att registreringen har gjorts av relevant förvaltare senast den 3 juni 2024 kommer att beaktas vid framställningen av aktieboken.

4.16 Innehavare av värdepapper med särskilda rättigheter i Svenska Nyttobostäder

Svenska Nyttobostäder har, som ett led i ett incitamentsprogram till ledande befattningshavare och andra anställda, emitterat sammanlagt 60 000 teckningsoptioner i enlighet med beslut vid årsstämman som hölls den 27 maj 2021 ("Teckningsoptionerna"). Fusionen omfattar inte Teckningsoptionerna. Teckningsoptionerna emitterades vederlagsfritt till ett av Svenska Nyttobostäder helägt dotterbolag för vidareöverlåtelse på marknadsmässiga villkor till anställda i Svenska Nyttobostäder.

Varje Teckningsoption berättigar innehavaren att under perioden från och med den 1 mars 2026 till och med den 15 mars 2026 teckna sig för en ny stamaktie i Svenska Nyttobostäder till en teckningskurs om 148,20 kr. Teckningskursen motsvarar 130 procent av det genomsnittliga volymviktade priset för Svenska Nyttobostäders stamaktie på Nasdaq First North under perioden från och med den 17 maj 2021 till och med den 26 maj 2021.

Enligt villkoren för Teckningsoptionerna accelereras rätten att utnyttja Teckningsoptionerna i händelse av en fusion. Teckning av aktier genom nyttjande av Teckningsoptionerna måste i händelse av en fusion ske senast den tionde kalenderdagen före den bolagsstämma vid vilken fusionsplanen ska godkännas. Innehavare har därmed rätt att när som helst fram till och med den 31 maj 2024 påkalla aktieteckning. Teckningsoptioner som inte har utnyttjats under ovan angiven period kan inte användas för att påkalla aktieteckning.

Bortsett från vad som framgår ovan finns det inte några utestående teckningsoptioner, konvertibler eller andra värdepapper som berättigar innehavaren till särskilda rättigheter i Svenska Nyttobostäder.

Bortsett från vad som framgår ovan finns det inte några incitamentsprogram för styrelseledamöter, ledande befattningshavare eller andra anställda vilka kommer att påverkas av Fusionen.

4.17 Aktieägare som stöder Fusionen

Aktieägare i ALM Equity representerande cirka 33,1 procent av aktierna och cirka 60,1 procent av rösterna i ALM Equity har åtagit sig att rösta för att godkänna Fusionsplanen samt för att besluta om emission av fusionsvederlaget vid ALM Equitys årsstämma. Röstningsåtagandena omfattar cirka 66,8 procent av stamaktierna och cirka 5,6 procent av preferensaktierna i ALM Equity.¹⁵ Bland de aktieägare som åtagit sig att rösta för Fusionen återfinns styrelseledamöterna Maria Wideroth, Joakim Alm, Johan Unger, Gerard Versteegh och Johan Wachtmeister.¹⁶

Aktieägare i Svenska Nyttobostäder representerande cirka 79,9 procent av aktierna och cirka 79,4 procent av rösterna i Svenska Nyttobostäder, exklusive aktier som direkt eller indirekt innehas av ALM Equity, har åtagit sig att rösta för att godkänna Fusionsplanen vid Svenska Nyttobostäders årsstämma.¹⁷ Röstningsåtagandena omfattar cirka 79,3 procent av stamaktierna och cirka 97,6 procent av preferensaktierna i Svenska Nyttobostäder.¹⁸ Bland de aktieägare som åtagit sig att rösta för Fusionen återfinns styrelseledamöterna Joakim Alm och Jonas Bengtsson.¹⁹

4.18 ALM Equitys aktieäggande i Svenska Nyttobostäder

Per dagen för antagandet av Fusionsplanen och formellt offentliggörande av Fusionen ägde ALM Equity, direkt eller indirekt, 51 518 391 stamaktier och 0 preferensaktier i Svenska Nyttobostäder, motsvarande cirka 38,8 procent av antalet aktier och 39,3 procent av antalet röster i Svenska Nyttobostäder. ALM Equity ägde eller kontrollerade inte några ytterligare finansiella instrument i Svenska Nyttobostäder som medför en finansiell exponering motsvarande aktieinnehav i Svenska Nyttobostäder vid tidpunkten för Erbjudandets offentliggörande.

4.19 Uttalande från Aktiemarknadsnämnden

Aktiemarknadsnämnden har, i uttalande 2023:56, uttalat sig om förenligheten av skillnaden i fråga om vederlagets värde till stamaktieägare och preferensaktieägare med regel II.11 andra stycket i Takeover-reglerna. Aktiemarknadsnämnden konstaterade i sitt uttalande att skälighetskravet innebär att skillnaden i vederlag ska vara sakligt grundad i den meningen att det endast får återspegla faktiska skillnader i villkoren för de olika aktieslagen, att det ankommer på ALM Equity att fastställa det erbjudna

¹⁵ I den mån röstningsåtagandena omfattar aktier som innehas genom försäkring och den som innehar försäkringen inte har möjlighet att rösta för aktierna vid årsstämman har de som avgett röstningsåtagandena istället åtagit sig att tillse att den som innehar rösträtten inte röstar emot Fusionen.

¹⁶ Omfattande aktier som innehas direkt och indirekt.

¹⁷ Enligt aktiebolagslagen och Takeover-reglerna ska, vid beslut om godkännande av fusionsplanen i Svenska Nyttobostäder, aktier som innehas av ALM Equity eller dess dotterbolag inte beaktas. Aktier som innehas av ALM Equity och dess dotterbolag har därför inte beaktats vid beräkningen av andelen aktier och röster i Svenska Nyttobostäder som omfattas av röstningsåtaganden.

¹⁸ I den mån röstningsåtagandena omfattar aktier som innehas genom försäkring och den som innehar försäkringen inte har möjlighet att rösta för aktierna vid årsstämman har de som avgett röstningsåtagandena istället åtagit sig att tillse att den som innehar rösträtten inte röstar emot Fusionen.

¹⁹ Omfattande aktier som innehas direkt och indirekt.

vederlaget så att det är förenligt med reglerna och att det torde krävas att ALM Equity anlitar extern expertis vid bestämmande av vederlaget.

4.20 Finansiering

Fusionsvederlaget består av aktier i ALM Equity. Utbetalning av Fusionsvederlaget förutsätter att årsstämman i ALM Equity beslutar om emission av de stam- och preferensaktier i ALM Equity som ska utgöra Fusionsvederlag. Genomförandet är därför villkorat av att bolagsstämman fattar ett sådant beslut.

4.21 Intressekonflikter och närståendefrågor m.m.

ALM Equity äger, direkt eller indirekt, 38,8 procent av aktierna och 39,3 procent av rösterna i Svenska Nyttobostäder före Fusionen, vilket innebär att Svenska Nyttobostäder är ett intressebolag till ALM Equity. Därutöver innehar ALM Equity-delägda dotterbolag 20 639 695 stamaktier och 0 preferensaktier, motsvarande cirka 15,5 procent av antalet aktier och 15,7 procent av antalet röster, i Svenska Nyttobostäder.²⁰ ALM Equity äger eller kontrollerar inte några ytterligare finansiella instrument i Svenska Nyttobostäder som medför en finansiell exponering motsvarande aktieinnehav i Svenska Nyttobostäder vid dagen för Fusionsdokumentet.

Joakim Alm är verkställande direktör och styrelseledamot i ALM Equity samt styrelseledamot i Svenska Nyttobostäder samt aktieägare (direkt och indirekt) i såväl ALM Equity som Svenska Nyttobostäder och har åtagit sig att rösta för Fusionen vid bolagsstämmorna i ALM Equity och Svenska Nyttobostäder. Fredrik Arpe är tjänstledig från sin tjänst som vice verkställande direktör i ALM Equity och är verkställande direktör samt styrelseledamot i Svenska Nyttobostäder. I enlighet med Takeover-reglerna, har varken Joakim Alm eller Fredrik Arpe deltagit i och kommer inte att delta i ALM Equitys eller Svenska Nyttobostäders handläggning av eller beslut avseende Fusionen. Svenska Nyttobostäder företräds således av styrelseledamöterna Emma Norburg, Jonas Bengtsson och Hanna Andreen för att utvärdera och fatta beslut i relation till Fusionen.

Mot bakgrund av ovanstående närståenderelationer kommer bestämmelserna i avsnitt IV i Takeover-reglerna att tillämpas på Fusionen. Det innebär att Svenska Nyttobostäder har, i enlighet med bestämmelserna i avsnitt IV i Takeover-reglerna, inhämtat en s.k. fairness opinion från den oberoende experten KPMG AB, enligt vilken utbytesrelationen konstateras vara skälig för aktieägarna i Svenska Nyttobostäder. För ytterligare information rörande rekommendationen och fairness opinion, se avsnittet "*Fairness opinion från KPMG AB*".

4.22 Tillämplig lag och lagstiftning

Svensk lag är tillämplig på Fusionen, Fusionsdokumentet och de avtal som ingås i samband med Fusionen. För Fusionen gäller Takeover-reglerna utfärdade av Aktiemarknadens Självregleringskommitté och Aktiemarknadsnämndens besked om tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna. Tvist rörande, eller som uppkommer i anslutning till, Fusionen eller Fusionsdokumentet ska avgöras av svensk domstol exklusivt, med Stockholms tingsrätt som första instans.

4.23 Rådgivare

ALM Equity har anlitat Tangocm Capital Markets AB som finansiell rådgivare och Advokatfirman Schjødt AS, filial som legal rådgivare i samband med Fusionen.

Svenska Nyttobostäder har anlitat Advokatfirma DLA Piper Sweden KB som legal rådgivare i samband med Fusionen.

²⁰ Exklusive ALM Equitys andel av de aktier i Svenska Nyttobostäder som innehas av dessa dotterbolag.

4.24 Fairness opinion från Carlsquare AB



Fairness Opinion: Fusion ALM Equity och Svenska Nyttobostäder

Carlsquare Equity Research har av styrelsen i ALM Equity ("ALM Equity" eller "bolaget" med organisationsnummer 556549-1650) fått i uppdrag att utvärdera en transaktion där ALM Equity föreslås absorbera Svenska Nyttobostäder AB ("Svenska Nyttobostäder" med org.nr.559250-9607) genom en aktiebolagsrättslig fusion.

ALM Equity önskar fusionera in Svenska Nyttobostäder genom en aktiebolagsrättslig fusion. Aktieägare i Svenska Nyttobostäder erbjuds en ny stamaktie i ALM Equity för varje fjorton stamaktier i Svenska Nyttobostäder samt en ny preferensaktie i ALM Equity för varje 1,26 preferensaktie i Svenska Nyttobostäder. Fusionsvederlaget avseende preferensaktierna baseras på att fusionen verkställs och att preferensaktieägarna registreras som aktieägare i ALM Equitys aktiebok ("Ägarregistrering") senast sista vardagen i september 2024 (dvs avstämningsdagen för utdelning till innehavare av preferensaktier i ALM Equity). För det fall Ägarregistrering sker senare än sista vardagen i september 2024, ska fusionsvederlaget per preferensaktie i Svenska Nyttobostäder justeras upp så att det krävs 0,02 färre preferensaktier i Svenska Nyttobostäder för att erhålla en ny preferensaktie i ALM Equity för varje avstämningsdag för (kvartalsvis) utdelning till innehavare av preferensaktier i ALM Equity som passeras före Ägarregistrering. Det föregående innebär att om Ägarregistrering exempelvis sker efter sista vardagen i september 2024 men inte senare än sista vardagen i december 2024 ska fusionsvederlaget till preferensaktieägarna i Svenska Nyttobostäder justeras så att 1,24 preferensaktier i Svenska Nyttobostäder berättigar till erhållande av en (1) preferensaktie i ALM Equity. ALM Equity äger idag ca 39% av utestående aktier i Svenska Nyttobostäder.

Carlsquare har värderat ALM Equity genom en substansvärdering. Svenska Nyttobostäder har värderats genom att väga samman en substansvärdering, en kassaflödesvärdering och en jämförande värdering. Därefter har Carlsquare jämfört de motiverade marknadsvärdena för ALM Equity och Svenska Nyttobostäder med de föreslagna utbytesrelationerna mellan stam- och preferensaktier i ALM Equity och Svenska Nyttobostäder i fusionen.

Carlsquare bedömer att den föreslagna utbytesrelationen mellan stam- och preferensaktier i ALM Equity och Svenska Nyttobostäder innebär att en premie ges till stam- och preferensaktieägarna i Svenska Nyttobostäder. Tas emellertid hänsyn till synergier mellan bolagen samt att ALM Equity kan tillgodogöra sig ett högre substansvärde genom att ta över 100% av Svenska Nyttobostäder inklusive dess relativt stora byggriktportfölj finner vi att de föreslagna utbytesrelationerna mellan stam- och preferensaktier i de båda bolagen är skäligt även sett ur ALM Equitys aktieägares perspektiv.

Vidare är Carlsquare av uppfattningen att skillnaden i värde mellan vederlaget för stamaktier respektive preferensaktier i Svenska Nyttobostäder är sakligt grundad i den mening att den återspeglar faktiska skillnader i villkoren för de olika aktieslagen och att skillnaden i värde mellan vederlaget för stamaktier respektive preferensaktier således är skälig.

Stockholm 27 mars 2024

Bertil Nilsson
Senior Equity Analyst
Carlsquare AB

Fairness Opinion: Fusion ALM Equity och Svenska Nyttobostäder

Begränsningar, reservationer och friskrivning

Carlsquares utlåtande grundar sig på ekonomiska och marknadsmissiga faktorer samt övrig information tillgänglig per datum för underskrift av detta utlåtande. Förhållanden som lagts till grund för utlåtandet kan påverkas av annan information som Carlsquare inte fått ta eller kunnat ta del av. Carlsquare har antagit och förlitat sig på att den publika informationen liksom information som tillhandahållits av representanter för Uppdragsgivaren och som har använts som underlag för detta utlåtande, är fullständig och korrekt utan att använda någon oberoende verifiering av denna.

Carlsquare erhåller en fast ersättning från uppdragsgivaren som är oberoende av om erbjudandet fullföljs eller inte. Carlsquare har inget ägande i något av bolagen som omfattas av utlåtandet.

Utlåtandet riktar sig inte till U.S. Persons (såsom detta begrepp definieras i Regulation S i United States Securities Act och tolkas i United States Investment Companies Act 1940) och får heller inte spridas till sådana personer. Utlåtandet riktar sig heller inte till sådana fysiska och juridiska personer där distributionen av utlåtandet till sådana personer skulle innebära eller medföra risk för överträdelse av svensk eller utländsk lag eller författning.

Utlåtandet är underkastat svensk rätt och eventuell tvist i anledning av uppdraget skall avgöras av svensk domstol exklusivt.

4.25 Fairness opinion från KPMG AB



KPMG	Office address	Vasagatan 16
P.O. Box	Telephone	+46 8 723 98 29
SE-101 27 Stockholm	Internet	www.kpmg.se
Sweden		

To:
Independent members of the Board of Directors of Svenska Nyttobostäder AB (publ)

2024-03-27

Fairness opinion regarding the public offer from ALM Equity AB (publ)

KPMG Corporate Finance, a business unit within KPMG AB, has been retained by the independent members of the Board of Directors of Svenska Nyttobostäder AB (publ) ("Svenska Nyttobostäder" or the "Company") to opine on the fairness of the proposed public offer from ALM Equity AB (publ) ("ALM Equity" or the "Buyer") for the acquisition of Svenska Nyttobostäder, from a financial point of view.

In the proposed transaction presented to KPMG, ALM Equity will offer 0.07143 (1/14) ALM Equity share for every (1) Svenska Nyttobostäder share, and 0.79365 (1/1.26) ALM Equity preference share for every (1) Svenska Nyttobostäder preference share (the "Transaction").

The Transaction corresponds to an offer consideration of 17.9 SEK per Svenska Nyttobostäder share and 64.0 SEK per Svenska Nyttobostäder preference share, based on the closing share prices of Svenska Nyttobostäder's and ALM Equity's shares and preference shares as of March 27, 2024.

We were not requested to, and did not, solicit third-party indications of interest in acquiring all or any part of the Company. Furthermore, at your request, we have not negotiated the Transaction or advised you with respect to potential alternatives.

In connection with this fairness opinion, we have made certain reviews, analyses, and inquiries as we have deemed necessary and appropriate under the circumstances. Among others, we have:

- Reviewed information from the Company: business descriptions, historical financials and descriptions and valuations of the property portfolio;
- Reviewed information from ALM Equity: business descriptions, historical financials and valuations of the portfolio companies;
- Held interviews with management in the Company and ALM Equity;
- Held discussions with the Company's legal advisors DLA Piper and ALM Equity's legal advisors Schjødt;
- Reviewed a draft version of the merger document;

KPMG AB (Corp. ID No. 556043-4465), P.O. Box 382, SE-101 27 Stockholm, a Swedish limited liability company and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.



- Reviewed publicly available information, including historical market prices and trading volume for Svenska Nyttobostäder's and ALM Equity's publicly traded securities, market data, and competitor / peer financial information;
- Conducted certain other studies, analyses, and inquiries as we have deemed appropriate; and
- Conducted independent valuations of Svenska Nyttobostäder and ALM Equity, on a so called "going concern" basis, based on information provided by the Company and ALM Equity.

We have relied upon and assumed, without independent verification, the accuracy and completeness of the information presented and that upon which the opinion is based, including that available from public sources. Consequently, we take no responsibility for errors or omissions in information which has been presented to us or the implications such errors or omissions would have on our conclusions.

Our opinion is based on business, economic, market and other conditions as they exist and can be evaluated by us as of the date of this letter.

This fairness opinion from KPMG is only intended to serve as described in the context above, and may not be used for any other purposes.

Based upon the foregoing, and in reliance thereon, it is our opinion that the Transaction is fair to the shareholders of Svenska Nyttobostäder from a financial point of view.

Stockholm March 27, 2024

KPMG Corporate Finance

5. NYA ALM EQUITY

Nedanstående diskussion ger en översikt över Nya ALM Equity. Den baseras bland annat på antagandet att Fusionen och sammanslagningen av ALM Equity och Svenska Nyttobostäders genomförs på det sätt och enligt den tidplan som anges i Fusionsdokumentet. Det finns dock ingen garanti för att Fusionen kommer att genomföras eller att ALM Equity och Svenska Nyttobostäder kommer att slås samman på det sätt eller inom den tidsram som anges i Fusionsdokumentet, vilket kan leda till att uttalandena nedan avseende Nya ALM Equity inte förverkligas. Se även avsnitten "Fusionen" och "Riskfaktorer".

Detta avsnitt av Fusionsdokumentet innehåller framtidsinriktade uttalanden. Uttalandena syftar till att illustrera ALM Equitys ambition för Nya ALM Equity och ska inte uppfattas som prognoser eller av styrelsen beslutade finansiella mål. Det finns inga garantier för att utfallet av sammanslagningen av Bolagen inte väsentligen kommer skilja sig från det som uttrycks eller antyds i detta avsnitt på grund av ett flertal faktorer varav många är utanför Bolagens kontroll. Faktorer som kan orsaka eller bidra till sådana skillnader innefattar, men begränsas ej till, de faktorer som diskuteras i avsnittet "Riskfaktorer".

5.1 Nya ALM Equity

5.1.1 Skäl för Fusionen

ALM Equity förvärvar tillgångar för att skapa större värden. Värdeskapande sker genom paketering, finansiering och omstrukturering för att bygga självständiga och stabila verksamheter med långsiktigt hållbar tillväxt. Svenska Nyttobostäder äger och förvaltar fastigheter med nyproducerade och yteffektiva lägenheter. ALM Equity är sedan Svenska Nyttobostäders grundande Svenska Nyttobostäders största aktieägare. ALM Equitys aktieinnehav i Svenska Nyttobostäder, direkt eller indirekt, uppgår per dagen för Fusionsdokumentet till 51 518 391 stamaktier och 0 preferensaktier, motsvarande cirka 38,8 procent av antalet aktier och 39,3 procent av antalet röster i Svenska Nyttobostäder. Till följd av sitt stora innehav i Svenska Nyttobostäder utövar ALM Equity dessutom ägarstyrning genom sin representant i valberedningen och möjlighet att påverka sammansättningen av Svenska Nyttobostäders styrelse. Svenska Nyttobostäder var ett onoterat dotterbolag till ALM Equity fram till november 2020, då det knoppades av genom en notering av Svenska Nyttobostäders aktier på Nasdaq First North.

Styrelserna har utrett följderna av ett samgående mellan Bolagen och Styrelserna ser en övertygande strategisk fördel med en sammanslagning av ALM Equity och Svenska Nyttobostäder.

Styrelserna har kunnat konstatera att Svenska Nyttobostäders affärsmodell har behövt anpassas efter avgöranden i domstol beträffande blockhyresavtal. För att anpassa verksamheten har Svenska Nyttobostäder utvecklat sin affärsstrategi genom att bland annat implementera en ny uthyrningsmodell som innebär att hyresförhållanden med företagsförmedlare successivt fasas ut och att Svenska Nyttobostäder istället agerar direkt mot kund vid ingående av alla nya hyresavtal. Svenska Nyttobostäders organisation var ursprungligen byggd för så kallade single tenant-fastigheter, dvs fastigheter med endast en blockavtalshyresgäst, men sedan den nya affärsmodellen implementerats har organisationen anpassats. Den nya uthyrningsmodellen är mer personalintensiv och den organisatoriska omställningen tar tid. I Nya ALM Equity bedöms utvecklingen av organisationen och uthyrningsmodellen kunna få ett bättre resurstöd för att landa i en stabilare och mer effektiv förvaltning av Svenska Nyttobostäders fastighetsbestånd.

Vidare innehar Svenska Nyttobostäder per den 31 december 2023 byggrätter till ett bokfört värde om cirka 1 319 mkr som kräver kapital och personalresurser för att förverkligas. Marknaden för sådana projekt har radikalt förändrats den senaste tiden. ALM Equity har, såväl självständigt som tillsammans med andra, väsentligt fler verktyg till hands för att navigera och hantera den förändrade marknaden. De sammanslagna organisationerna skulle ha större tillgång till kapital- och bredare kompetensmässiga resurser vilket bedöms vara en fördel för fastighetsutvecklingsverksamheten.

Styrelsen för ALM Equity har även identifierat flera möjligheter för Nya ALM Equity att genomföra värdeskapande utveckling och avyttringar. Det ligger i ALM Equitys natur att kreativt förädla och paketera tillgångar som är anpassade efter rådande marknadsläge på ett sätt som samtidigt synliggör

värden. I praktiken kommer det Nya ALM Equity att utvärdera lämplig finansieringsstruktur och marknad för de olika tillgångarna för att synliggöra värden, skapa likviditet och lägga grund för framtida affärer. Utvärderingen innefattar även potentiella samarbeten, strukturaffärer och alternativa finansieringskällor. ALM Equity har en grundplan för varje tillgång i Svenska Nyttobostäders portfölj. Vid fullt genomförande uppskattar ALM Equity att handlingsplanen kan skapa aktieägarvärden om sammanlagt cirka 5 mdkr över tid, vilket motsvarar cirka 288 kr per stamaktie i ALM Equity efter Fusionen.²¹

Sammantaget anser Styrelserna att Nya ALM Equity får bättre förutsättningar för att tillvarata möjligheter i den befintliga förvaltningsportföljen och utveckla byggrätter för att maximera värdet för aktieägarna på både kort och lång sikt.

5.1.2 Verksamheten i Nya ALM Equity i sammandrag

Sammanläggningen förväntas medföra en ökad takt i verksamheten inom fastighetsutveckling som får tillskott av cirka 2 100 enheter från Svenska Nyttobostäder vilka beräknas kunna utvecklas och säljas externt som bostadsrätter eller förvaltningsobjekt. Värdet bedöms uppgå till cirka 6,3 mdkr och medföra vinster om cirka 1,1 mdkr över en bedömd tidsperiod om cirka sex år. Sådana försäljningar bedöms över tid kunna frigöra likvida medel om cirka 2,3 mdkr. Nya ALM Equity skulle därmed inneha en av Sveriges ledande fastighetsutvecklingsverksamheter med en byggrättsportfölj om närmare 2 900 byggrätter, varav 2 100 byggrätter redo för produktionsstart, för kommande utvecklingsprojekt som huvudsakligen är koncentrerade till Stockholm. Inom fastighetsutveckling avses möjligheten att involvera joint venture-partners eller institutioner i syfte att uppnå en hävstångseffekt på investerat kapital undersökas, för att därigenom möjliggöra större förvärv och snabbare utvecklingstakt.

Nya ALM Equitys förvaltningsportfölj skulle efter Fusionen uppgå till totalt cirka 3 300 förvaltningsbostäder, som antingen är färdigställda eller nära färdigställande. Den preliminära avsikten avseende dessa förvaltningsbostäder är att ompaketera och sälja drygt 1 000 av dem i form av bostadsrätter. Sådana försäljningar avses ske under en tidsram om cirka tre år till ett bedömt värde om cirka 3,2 mdkr och medföra positiva resultateffekter om cirka 0,4 mdkr, en reducerad skuldsättning om cirka 1,9 mdkr och frigjord likviditet om cirka 1,3 mdkr. Den bedömda totala nettolikviditetseffekten om cirka 3,6 mdkr avses att användas för att reducera skuldsättningen ytterligare och investera i tillgångarna.

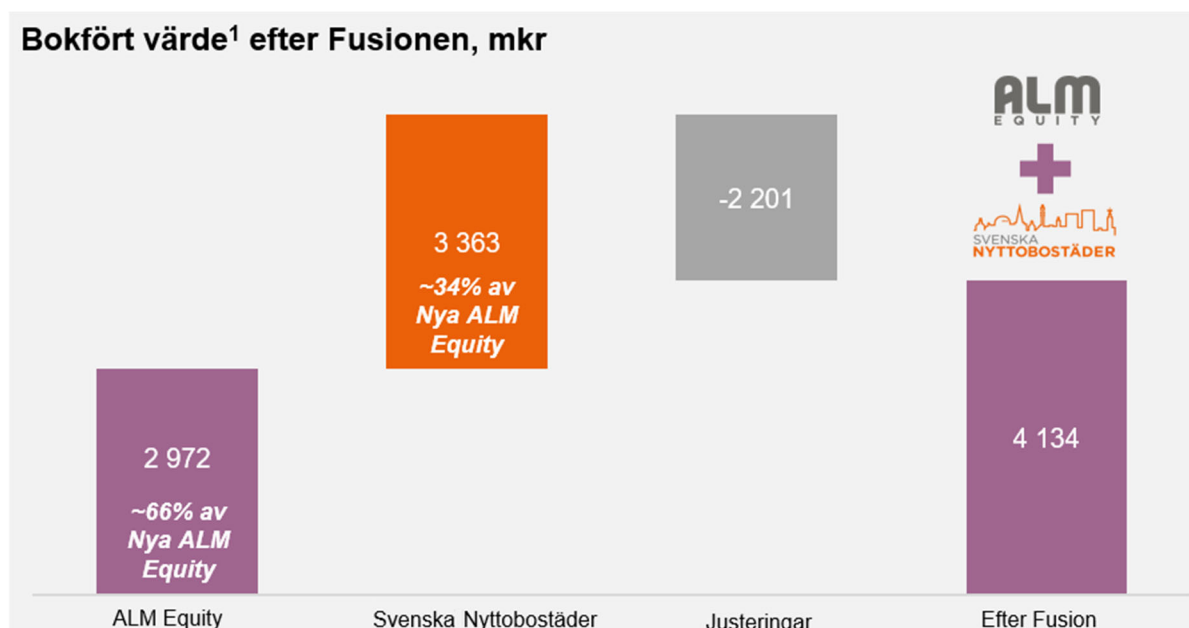
Den förväntade kvarvarande förvaltningsportföljen om närmare 2 300 bostäder efter dessa åtgärder värderas för närvarande till cirka 4,5 mdkr, motsvarande en direktavkastning om cirka 4,5 procent och ett löpande driftnetto om cirka 200 mkr. Skuldsättningen beräknas uppgå till cirka 3 mdkr med en belåningsgrad om cirka 67 procent. Den långsiktiga planen för förvaltningsportföljen är att öka driftnettot genom att optimera intäkter och kostnader inom den löpande förvaltningsverksamheten.

Med befintliga förvaltningsfastigheter har Nya ALM Equity ett stabilt kassaflöde som är värdefullt från två perspektiv: (i) det balanserar den mer volatila utvecklingsverksamheten, och (ii) portföljen av befintliga fastigheter ger förutsättningar att göra värdeskapande transaktioner och att resa kapital till utvecklingsverksamheten.

Sammanfattningsvis kommer Nya ALM Equity att ha egna större operativa verksamheter inom tre verksamhetsområden: (i) *Entreprenad* som per den 31 december 2023 hade en orderstock om cirka 1,6 mdkr, (ii) *Förvaltning* som efter Fusionens genomförande kommer att ha en portfölj om närmare 2 300 bostäder för långsiktig förvaltning, samt (iii) *Fastighetsutveckling* som efter Fusionens genomförandet kommer att ha en portfölj om cirka 3 900 enheter, varav drygt 1 000 är färdiga bostäder som avses ompaketeras och säljas som bostadsrätter, 2 100 byggrätter är redo för byggstart och ytterligare närmare 800 byggrätter är under utveckling.

²¹ Antalet stamaktier i ALM Equity efter Fusionen baseras på antagandena att ALM Equitys direkta och indirekta innehav i Svenska Nyttobostäder per dagen för detta Fusionsdokument är oförändrat per dagen för Genomförandet och att inga nya aktier i Svenska Nyttobostäder eller ALM Equity emitteras före Genomförandet.

Efter Fusionen kommer Svenska Nyttobostäder att lösas upp och samtliga tillgångar kommer att övergå till ALM Equity och inkluderas i ALM Equitys befintliga tillgångar. Nedan illustreras Nya ALM Equitys bokförda tillgångsmassa efter att Fusionen är genomförd.



¹ Preliminära siffror baserade på proformabalansräkningen per den 31 december 2023. Se avsnittet "Proformaredovisning – Proformabalansräkning per den 31 december 2023".

5.1.3 Affärsidé, mål och strategi

Fusionen är i linje med ALM Equitys affärsmodell att förvärva och förädla tillgångar utifrån rådande marknadsläge och efterfrågan. Nya ALM Equity ger möjlighet att fokusera på värdeskapande fastighetsutveckling med koncentration kring det framtida bostadssegmentet och Stockholmsmarknaden. Kompetensområdena sträcker sig från detaljplaneutveckling i tidiga skeden till projektering och produktion av bostäder i alla upplåtelseformer. Affärsmodellen bygger på att ALM Equity aktivt bearbetar sina tillgångar för att finansiera och skapa värden under samtliga marknadsförhållanden. Under 2025 har Nya ALM Equity målsättningen att genomföra ett listbyte, från Nasdaq First North till Nasdaqs huvudlista, för att förbättra likviditeten i aktierna.

5.2 Ekonomiska synergieffekter

ALM Equity bedömer att den föreslagna sammanslagningen av ALM Equity och Svenska Nyttobostäder förväntas skapa betydande värde för samtliga intressenter genom de synergier som uppskattas uppkomma till följd av samordningen av bolagens verksamheter. Synergierna uppskattas bestå av:

Intäktssynergier: Effekterna av föreslagen hantering av fastighetsportföljen förväntas få stegvist genomslag under kommande sexårsperiod. Totalt beräknas effekterna uppgå till cirka 1,5 mdkr redovisade i bruttoresultatet, varav utvecklingsportföljen beräknas tillföra cirka 1,1 mdkr och avyttring/konvertering med cirka 0,4 mdkr.

Operationella kostnadssynergier: De totala operationella kostnadssynergierna förväntas uppgå till cirka 20 mkr årligen och förväntas få full effekt inom två år. De operationella synergierna förväntas uppstå genom överlappande kunskap och kompetens inom olika områden samt genom minskad central administration i Nya ALM Equity.

Finansiella synergier: Det förväntas uppstå finansiella synergier relaterade till förbättrade förutsättningar att erhålla finansiering på mer fördelaktiga villkor. ALM Equity bedömer dock att de finansiella synergierna inte går att kvantifiera per dagen för Fusionsdokumentet.

5.3 Organisation

För att realisera de synergier som beskrivs ovan kommer integrationen av Bolagen sannolikt att innebära vissa organisatoriska och operationella förändringar, samt förändringar för de anställda, i den sammanslagna koncernen.

Vilka specifika åtgärder som kommer att vidtas i samband med integrationen kommer att beslutas efter Fusionens genomförande efter en noggrann utvärdering av den sammanslagna verksamheten.

Några bonusarrangemang eller liknande har inte erbjudits någon medarbetare i Bolagen inför offentliggörandet av Fusionen.

5.4 Aktiekapital och aktieägare

För en beskrivning av Bolagets ägarförhållanden efter Fusionens fullföljande se avsnitt "*Aktier och aktiekapital – Ägarförhållanden*".

6. PROFORMAREDOVISNING

ALM Equitys absorption av Svenska Nyttobostäder bedöms ha en väsentlig påverkan på ALM Equitys finansiella ställning och resultat. Syftet med den konsoliderade proformainformationen i detta avsnitt är att redovisa den hypotetiska effekt som Fusionen hade haft på ALM Equitys konsoliderade resultaträkning avseende perioden 1 januari 2023 – 31 december 2023 om transaktionen genomförts den 1 januari 2023 och på den konsoliderade balansräkningen per den 31 december 2023 om transaktionen genomförts på denna dag. Proformainformationen har endast illustrativt syfte. Den hypotetiska resultat som anges i proformainformationen syftar inte till att beskriva, och kan avvika från, ALM Equitys faktiska finansiella ställning och resultat. Proformainformationen är inte representativ för hur ALM Equitys finansiella ställning och resultat kommer att se ut i framtiden. Investorerare bör således vara försiktiga med att lägga för stor vikt vid proformainformationen.

Proformainformationen bör läsas tillsammans med den övriga informationen i Fusionsdokumentet.

6.1 Bakgrund

Styrelserna i ALM Equity AB respektive Svenska Nyttobostäder AB offentliggjorde den 28 mars 2024 ett förslag om fusion av Bolagen. Styrelserna har enhälligt beslutat om formerna för ett samgående genom en gemensam Fusionsplan. Fusionen genomförs genom att ALM Equity som övertagande bolag absorberar Svenska Nyttobostäder. Årsstämmor i ALM Equity och Svenska Nyttobostäder som ska behandla beslut avseende Fusionen kommer att äga rum den 10 juni 2024. Fusionen beräknas vara genomförd den 2 september 2024.

Av Fusionsplanen följer att en stamaktie i Svenska Nyttobostäder berättigar innehavaren att erhålla 1/14 ny stamaktie i ALM Equity och att en preferensaktie i Svenska Nyttobostäder berättigar innehavaren att erhålla 1/1,26 ny preferensaktie i ALM Equity.

Fusionen har vid upprättandet av proformaredovisningen för koncernredovisningsändamål redovisats som ett rörelseförvärv enligt IFRS 3 där ALM Equity förvärvar Svenska Nyttobostäder.

6.2 Antaganden och bedömningar

Genomförandet förutsätter att ett antal villkor uppfylls eller avstås ifrån enligt Fusionsplanen. Proformainformationen är upprättad under antagandet att Fusionen verkställs senast 30 september 2024 enligt oförändrade villkor. Vederlaget har i proformaredovisningen beräknats utifrån stängningskurser på Nasdaq First North för ALM Equitys stamaktier respektive preferensaktier den 27 mars 2024 vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet.

6.3 Grunder för proformaredovisningen

6.3.1 Uppställningsform

Då Bolagen har olika uppställningsform för sina resultat- och balansräkningar har, med anledning av denna proformaredovisning, uppställningsformerna i Svenska Nyttobostäders finansiella rapporter justerats för att överensstämma med ALM Equitys uppställningsform, i den utsträckning detta varit möjligt. I några fall finns resultat- och balansräkningsposter i Svenska Nyttobostäder som saknar motsvarighet i ALM Equity. I dessa fall har ytterligare rad i resultat- eller balansräkning lagts till. I framtida finansiella rapporter, när Fusionen är genomförd, kan ytterligare anpassningar och harmoniseringar av uppställningsformat och klassificeringar aktualiseras.

Det finns 60 000 teckningsoptioner i Svenska Nyttobostäder. Enligt optionsvillkoren accelereras teckningsoptionernas inlösen i händelse av en fusion. Innehavarna har därför rätt att till och med 31 maj 2024 påkalla aktieteckning till en kurs om 148,20 kr. I proformaredovisningen har dessa potentiella aktier inte beaktats utifrån antagandet att det inte är sannolikt att teckningsrätterna nyttjas på grund av den höga teckningskursen.

Eftersom proformaredovisningen presenteras i mkr har siffror i proformaredovisningen och notupplysningar i vissa fall avrundats, vilket är anledningen till att tabeller och summeringar inte alltid summerar exakt.

6.3.2 Redovisningsprinciper

Proformaredovisningen är upprättad i enlighet med ALM Equitys redovisningsprinciper under International Financial Reporting Standards ("IFRS") såsom de antagits av EU. Mer information finns i ALM Equitys årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Svenska Nyttobostäder tillämpar även IFRS såsom de antagits av EU, se Svenska Nyttobostäders årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Vid upprättandet av proformaredovisningen har en analys gjorts av skillnader i ALM Equitys respektive Svenska Nyttobostäders tillämpning av IFRS.

6.3.3 Underlag

Proformainformationen för perioden 1 januari 2023 – 31 december 2023 och balansdagen den 31 december 2023 har upprättats med utgångspunkt i ALM Equitys och Svenska Nyttobostäders årsredovisningar för räkenskapsåret 1 januari 2023 – 31 december 2023. ALM Equity och Svenska Nyttobostäder har svenska kronor som redovisningsvaluta.

6.3.4 Övrigt

Inga proformajusteringar har beaktats avseende synergieffekter eller integrationskostnader om inget annat anges.

6.4 Proformajusteringar

Proformajusteringarna beskrivs nedan samt i noterna till proformaredovisningen. Om inget annat anges är justeringarna återkommande.

6.4.1 Justeringar av redovisningsprinciper

ALM Equity har genomfört en analys avseende väsentliga skillnader mellan ALM Equitys och Svenska Nyttobostäders redovisningsprinciper. ALM Equitys bedömning är att det inte föreligger några skillnader mellan ALM Equitys och Svenska Nyttobostäders redovisningsprinciper som medför några väsentliga effekter på den finansiella informationen.

6.4.2 Preliminär förvärvsanalys

Preliminära förvärvsanalys och proformainformation bygger på följande antaganden och beräkningar.

- Fusionsvederlag har beräknats till 1 546 mkr. Vederlaget består av nyemitterade aktier i ALM Equity. De nyemitterade aktierna består av totalt 5 673 153 stamaktier samt 1 578 852 preferensaktier. Baserat på ALM Equity aktiens stängningskurs dagen före för offentliggörandet av Fusionen den 27 mars 2024 om 250,0 kr för stamaktien och 80,7 kr för preferensaktien, vilket ger ett totalt vederlag om 1 546 mkr som använts i denna proformaredovisning. Det faktiska vederlaget kommer bestämmas utifrån ALM Equitys aktiekurser det datum när Fusionen verkställs, vilket beräknas ske i början av september 2024 enligt Fusionsplanen.
- Den preliminära förvärvsanalysen baseras på redovisade värden i Svenska Nyttobostäders balansräkning per 31 december 2023. Skillnaden mellan förvärvspris och de förvärvade nettotillgångarna redovisas som negativ goodwill i proformaredovisningen. Den slutliga förvärvsanalysen kommer baseras på verkligt värde på förvärvade tillgångar och skulder när fusionen genomförts. Den slutliga förvärvsanalysen kommer därför att avvika från den preliminära förvärvsredovisningen som används för proformaändamål.

Preliminär förvärvsredovisning, mkr	
Fusionsvederlag för ca 61%	1 546
Verkligt värde på intresseföretagsandelar	920
Köpeskilling	2 466
<hr/>	
Förvärvade nettotillgångar	3 363

Uppskjuten skatteskuld	0
Övriga justeringar	0
Negativ goodwill	-897

6.4.3 Resultat vid avyttring av intresseföretag

ALM Equity äger sedan tidigare aktier i Svenska Nyttobostäder vilka redovisas som andelar i intresseföretag. Ägandet motsvarar cirka 39 procent av kapitalet och rösterna i Svenska Nyttobostäder. I samband med transaktionen hanteras intresseföretagsandelarna utifrån IFRS redovisningstekniskt som att de är avyttrade. Eftersom det verkliga värdet vid transaktionstidpunkten, beräknat utifrån värde per aktie enligt fusionsvillkoren, var lägre än det redovisade värdet av andelar i intresseföretag resulterar avyttringen i en redovisningsmässig förlust som redovisas i resultaträkningen på raden Resultat från andelar i intresseföretag. Denna justering är av engångskaraktär. Resultatpåverkan är framräknad enligt nedan:

Beräkning avyttring intresseföretag	
ALM Equitys nuvarande ägande i Svenska Nyttobostäder, antal stamaktier	51 518 391
Stängningskurs för ALM Equitys stamaktie, den 27 mars 2024	250,00
Antal stamaktier i Svenska Nyttobostäder som ger en stamaktie i ALM Equity	14
Verkligt värde enligt fusionsvillkoren, mkr	920
<hr/>	
Redovisat värde på andelar i intresseföretag, mkr	1 838
Resultat vid avyttring andelar i intresseföretag, mkr	-918

6.4.4 Resultatandel i intresseföretag

ALM Equity har redovisat resultat från andelar i intresseföretag hänförligt till innehavet i Svenska Nyttobostäder om -877 mkr under räkenskapsåret 2023 bestående av resultatandel om -291 mkr samt nedskrivning av andelar i intresseföretag om -586 mkr. I proformaresultaträkningen justeras för denna resultat effekt eftersom proformaresultaträkningen är upprättad som om Svenska Nyttobostäder ingått som dotterföretag i Koncernen under hela räkenskapsåret 2023 och några resultatandelar från intresseföretag är då inte aktuella. Denna justering är av engångskaraktär eftersom Svenska Nyttobostäder-koncernen kommer ingå i koncernredovisningen efter Genomförandet.

6.4.5 Transaktionskostnader

ALM Equitys transaktionskostnader för förvärvet kostnadsförs i perioden efter den 31 december 2023 men antas i proformahänseende ha skett i perioden före den 1 januari 2023 och påverkar därmed endast proformabalansräkningen. Denna justering är av engångskaraktär och beräknas totalt uppgå till 18 mkr.

6.4.6 Utdelning av övriga kortfristiga tillgångar till aktieägare inför transaktion

ALM Equity har i balansräkningen per 31 december 2023 ett ytterligare aktieinnehav i Svenska Nyttobostäder redovisat till 503 mkr på raden Övriga kortfristiga tillgångar. Detta aktieinnehav ingår inte i Andelar i intresseföretag utan är avsett för externa investerare i projektbolag. Aktierna ska delas ut genom sakutdelning så snart de färdigställt och levererat respektive pågående projekt till Svenska Nyttobostäder. Sakutdelningen förväntas ske efter Genomförandet. Samtliga externa investerare har ingått en överenskommelse om att de godkänner att deras aktier byts ut till aktier i ALM Equity. Det innebär att dessa aktier inte ska undantas från Fusionsvederlaget. Av denna anledning har denna transaktion illustrerats i proformaredovisningen, som om utdelningen skett innan Fusionen genomförs. Utdelningen genomförs som en sakutdelning och värdet på utdelningen i proformahänseende uppgår till 503 mkr vilket motsvarar redovisat värde per 31 december 2023. Innehavet har under räkenskapsåret 2023 medfört en negativ resultat effekt om 835 mkr, vilken elimineras bort i proformaresultaträkningen eftersom ingen resultat effekt hade uppkommit om utdelning skett före Fusionen. Denna justering är av engångskaraktär.

6.4.7 Transaktioner mellan ALM Equity och Svenska Nyttobostäder

I proformaresultaträkningen har positiva bruttoresultateffekter om 376 mkr från transaktioner mellan Svenska Nyttobostäder och ALM Equity under 2023 justerats för då dessa skulle ha eliminerats i koncernredovisningen om förvärvet hade varit genomfört den 1 januari 2023 vilket är antagandet för proformaresultaträkningen. Den största effekten avser finansiella effekter från ALM Småa Bostads frånträde från den projektportfölj som var del av den finansiella omstruktureringen av Svenska Nyttobostäder som kommunicerades i januari 2023. Även resultateffekter från andra projekt som sålts från ALM Equity till Svenska Nyttobostäder har under 2023 eliminerats i denna proformajustering.

Fordringar och skulder mellan ALM Equity och Svenska Nyttobostäder elimineras i proformabalansräkningen för att illustrera att företagen ingår i samma koncern.

Justering för dessa specifika transaktioner är av engångskaraktär, men andra framtida transaktioner mellan ALM Equity och Svenska Nyttobostäder kommer justeras på motsvarande sätt eftersom Svenska Nyttobostäder kommer ingå i koncernredovisningen som dotterbolag efter Genomförandet.

6.4.8 Omklassificering av projekt till förvaltningsfastigheter

Inom ALM Equity finns fem fastigheter i produktion som historiskt har klassificerats som omsättningstillgångar på raden Pågående bostadsprojekt då syftet utifrån ALM Equitys perspektiv var att sälja dessa till Svenska Nyttobostäder. Dessa tillgångar har inom ALM Equity redovisats till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde. I Nya ALM Equity där ALM Equity och Svenska Nyttobostäder ingår i samma rapporterade enhet förändras syftet med dessa fastighetsinnehav och de bedöms uppfylla kriterierna för att redovisas som förvaltningsfastigheter som redovisas till verkligt värde. I proformaresultaträkningen har det därför illustrerats bedömda värdoförändringar under räkenskapsåret om 220 mkr samt en negativ skatteeffekt på dessa om 45 mkr under antagandet att dessa värdoförändringar har uppkommit under 2023. Omklassificeringen är en justering av engångskaraktär men värdoförändringar kommer redovisas löpande i framtida rapportperioder.

6.4.9 Övriga proformajusteringar

Svenska Nyttobostäder har, som ett led i ett incitamentsprogram till ledande befattningshavare och andra anställda, emitterat sammanlagt 60 000 teckningsoptioner i enlighet med beslut vid årsstämman som hölls den 27 maj 2021. Fusionen omfattar inte teckningsoptionerna. Teckningsoptionerna emitterades vederlagsfritt till ett av Svenska Nyttobostäder helägt dotterbolag för vidareöverlåtelse på marknadsmässiga villkor till anställda i Svenska Nyttobostäder. Per dagen för Fusionsdokumentet har 36 000 teckningsoptioner överlåtit till anställda. Varje teckningsoption berättigar innehavaren att under perioden från och med den 1 mars 2026 till och med den 15 mars 2026 teckna sig för en ny stamaktie i Svenska Nyttobostäder till en teckningskurs om 148,20 kr. Teckningskursen motsvarar 130 procent av det genomsnittliga volymviktade priset för Svenska Nyttobostäders stamaktie på Nasdaq First North under perioden från och med den 17 maj 2021 till och med den 26 maj 2021.

Enligt villkoren för teckningsoptionerna accelereras teckningsoptionernas utnyttjandeperiod i händelse av en fusion. Teckning av aktier genom nyttjande av teckningsoptionerna måste i händelse av en fusion ske senast den tionde kalenderdagen före den bolagsstämma vid vilken fusionsplanen ska godkännas. Innehavare har därmed rätt att när som helst fram till och med den 31 maj 2024 påkalla aktieteckning. Teckningsoptioner som inte har utnyttjats under ovan angiven period kan inte användas för att påkalla aktieteckning. I proforma har det utgått från att inga aktier tecknas till följd av att dagens aktiekurser är väsentligt lägre än teckningskursen. Ingen justering görs därför i proformaredovisningen.

6.5 Proformaresultaträkning för perioden 1 januari 2023 – 31 december 2023

Den konsoliderade proformaresultaträkningen för perioden 1 januari 2023 – 31 december 2023 har upprättats som om förvärvet av Svenska Nyttobostäder hade ägt rum den 1 januari 2023.

Belopp i mkr	ALM Equity jan-dec 2023	Svenska Nytto- bostäder jan- dec 2023	Förvärvs- justeringar	Proforma- justeringar	Proforma jan-dec 2023	NOT
Nettoomsättning	2 386	231	0	-1 837	780	B
Produktions- och driftskostnader	-2 144	-70	0	1 448	-766	B
Bruttoresultat	242	161	0	-389	14	
Försäljnings- och administrationskostnader	-80	-70	0	13	-137	B
Övriga intäkter och kostnader	0	-110	0	0	-110	
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	897	0	897	A
Resultat från andelar i intresseföretag	-1 818	0	-918	877	-1 859	A,C
Rörelseresultat före värdeförändringar	-1 656	-19	-20	501	-1 194	
Oreal. värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-17	-625	0	220	-422	E
Nedskrivning goodwill	0	-7	0	0	-7	
Rörelseresultat	-1 673	-651	-20	721	-1 623	
Finansiella intäkter	31	0	0	0	31	
Finansiella kostnader	-271	-202	0	0	-473	
Resultat från övriga kortfristiga tillgångar	-835	0	0	835	0	D
Oreal. värdeförändringar finansiella instrument	12	-18	0	0	-6	
Resultat efter finansiella poster	-2 736	-871	-20	1 556	-2 071	
Skatt	28	123	0	-62	89	E,F
Periodens resultat	-2 708	-748	-20	1 494	-1 982	
<i>Periodens övriga totalresultat</i>						
Övrigt totalresultat	0	0	0	0	0	
Periodens övriga totalresultat	0	0	0	0	0	
Periodens totalresultat	-2 708	-748	-20	1 494	-1 982	
Årets resultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	-1 982	-730	-20	727	-2 005	B
Innehav utan bestämmande inflytande	-726	-18	0	767	23	B
Årets totalresultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	-1 982	-730	-20	727	-2 005	
Innehav utan bestämmande inflytande	-726	-18	0	767	23	

6.6 Noter till Proformaresultaträkning

Svenska Nyttobostäders resultaträkningsuppställning har anpassats till ALM Equitys uppställning. Hyresintäkter och driftkostnader placeras i bruttoresultatet som Nettoomsättning respektive

Produktions- och driftskostnader. Vidare har Centrala kostnader presenterats om Försäljnings- och administrationskostnader. I några fall finns resultaträkningsposter i Svenska Nyttobostäder som saknar motsvarighet i ALM Equity. I dessa fall har ytterligare rad i resultaträkningen lagts till. Resultatuppställningen för Nya ALM Equity har justerats så orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och förvaltade andelar i bostadsrätter redovisas i rörelseresultatet medan orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument redovisas tillsammans med de finansiella posterna. Uppställningen av resultaträkningen har också kompletterats med ett rörelseresultat före värdeförändringar.

Not A: Resultateffekterna från förvävsredovisningen består av två effekter som delvis motverkar varandra. Dels redovisas en förlust vid den redovisningsmässiga avyttringen av andelar i intresseföretag om -918 mkr eftersom det redovisningsmässiga värdet på innehavet överstiger det verkliga värdet och dels uppkommer en vinst om 897 mkr som följd av att den preliminära förvävsredovisningen visar att förvärvade nettotillgångar är högre än förvävspriset (negativ goodwill). Transaktionerna förväntas inte att medföra några skattekonsekvenser varvid ingen skatteeffekt redovisats. Dessa justeringar är av engångskaraktär.

Not B: I proformaresultaträkningen har positiva bruttoresultateffekter om 376 mkr från transaktioner mellan Svenska Nyttobostäder och ALM Equity under 2023 justerats för då dessa skulle ha eliminerats i koncernredovisningen om förvärvet hade varit genomfört den 1 januari 2023 vilket är antagandet för proformaresultaträkningen. Den största effekten avser finansiella effekter från ALM Småa Bostads frånträde från den projektportfölj som var del av den finansiella omstruktureringen av Svenska Nyttobostäder som kommunicerades i januari 2023. Även resultateffekter från andra projekt som sålts från ALM Equity till Svenska Nyttobostäder under 2023 har eliminerats i denna proformajustering. En omfördelning om 13 mkr av det som Svenska Nyttobostäder redovisat som centralkostnader till produktions- och driftkostnader då det är mer rättvisande utifrån ALM Equitys fördelning. Proformajusteringen innebär totalt en minskning av intäkter om 1 837 mkr samt en minskning av produktionskostnaderna om 1 448 mkr. Transaktionerna förväntas inte medföra några skattekonsekvenser varvid ingen skatteeffekt redovisas. Justeringarna är av engångskaraktär.

Not C: ALM Equity har redovisat resultat från andelar i intresseföretag hänförligt till innehavet i Svenska Nyttobostäder om -877 mkr under räkenskapsåret 2023 bestående av resultatandel om -291 mkr samt nedskrivning av andelar i intresseföretag om -586 mkr. I proformaresultaträkningen justeras för denna resultateffekt eftersom proformaresultaträkningen är upprättad som om Svenska Nyttobostäder ingått som dotterföretag i koncernen under hela räkenskapsåret 2023 och några resultatandelar från intresseföretag är då inte aktuella. Justeringarna är av engångskaraktär och inga skattekonsekvenser bedöms uppkomma.

Not D: Justering av resultateffekt avseende Övriga kortfristiga tillgångar då tillgångarna ur proformahänseende antas ha delats ut före Genomförandet. Justeringarna är av engångskaraktär och inga skattekonsekvenser bedöms uppkomma.

Not E: Den del av pågående projekt inom ALM Equity som avses för förvaltningsverksamheten inom Svenska Nyttobostäder klassificeras om till förvaltningsfastigheter under uppförande. En orealiserad värdeförändring om 220 mkr samt en uppskjuten skatteeffekt om 45 mkr redovisas under antagandet att dessa värdeförändringar har uppkommit under 2023.

Not F: En skatteeffekt om -18 mkr har redovisats till följd av att förutsättningar för att nyttja underskott begränsats i och med Fusionen. Justeringen är av engångskaraktär.

6.7 Proformabalansräkning per den 31 december 2023

Den konsoliderade proformabalansräkningen har upprättats som om förvärvet av Svenska Nyttobostäder hade ägt rum den 31 december 2023.

Belopp i mkr	ALM Equity 231231	Svenska Nytto- bostäder 231231	Förvärvs- justeringar	Proforma- justeringar	PRO-FORMA 231231	NOT
TILLGÅNGAR						
Anläggningstillgångar						
Immateriella tillgångar	17	0		0	17	
Maskiner och inventarier	3	2		0	5	
Förvaltningsfastigheter	84	4 370		0	4 454	
Förvaltningsfastigheter under uppförande	0	0		1 605	1 605	B
Förvaltade andelar i bostadrättslokaler	44	0		0	44	
Förbättringsarbeten på annans fastighet	0	26		0	26	
Nyttjanderättstillgångar	24	37		0	61	
Derivat	0	25		0	25	
Andelar i intressebolag	2 683	0	-1 838	0	845	A
Finansiella anläggningstillgångar	1 267	0		0	1 267	
Uppskjuten skattefordran	3	0		0	3	
Summa anläggningstillgångar	4 125	4 460	-1 838	1 605	8 352	
Omsättningstillgångar						
Exploateringsfastigheter	258	1 319		0	1 577	
Pågående bostadsprojekt	1 860	0		-1 385	475	B
Andelar i bostads- och äganderätter	73	364		0	437	
Kundfordringar	107	25		-26	106	C
Fordran intressebolag	22	773		-795	0	C
Övriga kortfristiga fordringar	235	63		-8	290	F
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30	27		0	57	
Övriga kortfristiga tillgångar	503	0		-503	0	D
Likvida medel	444	50		-10	484	F
Summa omsättningstillgångar	3 532	2 621	0	-2 727	3 426	
Summa tillgångar	7 657	7 081	-1 838	-1 122	11 778	

EGET KAPITAL OCH SKULDER						
Aktiekapital	253	5	68	0	326	
Övrigt tillskjutet kapital	1 461	3 702	-2 229	0	2 934	
Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	762	-390	369	62	803	
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 476	3 317	-1 792	62	4 063	
Innehav utan bestämmande inflytande	496	46	-46	-425	71	
Eget kapital inklusive minoritets andel	2 972	3 363	-1 838	-363	4 134	G
Långfristiga skulder						
Långfristiga räntebärande obligationslån	1 600	0		0	1 600	
Långfristiga räntebärande lån till kreditinstitut	296	1 314		-15	1 595	C
Övriga långfristiga skulder	0	0		0	0	
Leasingskuld	12	37		0	49	
Uppskjuten skatteskuld	29	20		62	111	E
Övriga avsättningar	20	0		0	20	
Summa långfristiga skulder	1 957	1 371	0	47	3 375	
Kortfristiga räntebärande obligationslån	0	400		0	400	
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	1 464	1 808		0	3 272	
Efterställda räntebärande reverslån	19	0		0	19	
Leverantörsskulder	35	56		-26	65	C
Skuld intressebolag	773	7		-780	0	C
Aktuell skatteskuld	25	11		0	36	
Övriga kortfristiga skulder, icke räntebärande	189	20		0	209	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	223	45		0	268	
Summa kortfristiga skulder	2 728	2 347	0	-806	4 269	
Summa skulder och eget kapital	7 657	7 081	-1 838	-1 122	11 778	

6.8 Noter till Proformabalansräkning

Not A: ALM Equitys redovisade värde på andelar i intresseföretag om 1 838 mkr justeras bort då de redovisningsmässigt betraktas som avyttrade.

Not B: Omklassificering och en orealiserad värdeförändring av fyra fastigheter i produktion då syftet med innehaven i den nya koncernen är att de ska nyttjas som förvaltningsfastigheter.

Not C: Fordringar och skulder om totalt 821 mkr mellan ALM Equity och Svenska Nyttobostäder elimineras i proformabalansräkningen för att illustrera att företagen ingår i samma koncern. 773 mkr avser förskott avseende leverans av pågående projekt och resterande poster avser övriga mindre fordringar och skulder.

Not D: Utdelning av aktieinnehav i Svenska Nyttobostäder hänförligt till projektinvesterare redovisade till 503 mkr på raden Övriga korta tillgångar beräknas delas ut genom sakutdelning till dem innan fusionen. Denna justering är av engångskaraktär.

Not E: Uppskjuten skatt om 45 mkr har beräknats på de orealiserade värdeförändringar som redovisas på de fastigheter under produktion som värderas till verkligt värde. En skatteeffekt om 17 mkr har redovisats till följd av att förutsättningar för att nyttja underskott begränsats i och med Fusionen.

Not F: ALM Equitys transaktionskostnader för förvärvet kostnadsförs i perioden efter den 31 december 2023 men antas i proformahänseende ha skett i perioden före den 1 januari 2023 och påverkar därmed endast proformabalansräkningen. Denna justering är av engångskaraktär och beräknas totalt uppgå till 18 mkr. Denna justering är av engångskaraktär.

Not G: Eget kapital har justerats för nyemissionen som utgör fusionsvederlaget, den negativa goodwill som uppstår i fusionen samt förlusten på andelar i intresseföretag. Dessutom minskas det egna kapitalet med förvärvade nettotillgångar i Svenska Nyttobostäder, transaktionskostnader. Nedan summeras effekterna på eget kapital i proformabalansräkningen:

Påverkan Eget kapital:	
Fusionsvederlag, betalning med aktier	1 546
Negativ goodwill	897
Uppskjuten skatt	-17
Transaktionskostnader	-18
Värdejustering förvaltningsfastigheter under uppförande*	175
Resultateffekt vid avyttring intresseföretag	-918
Förvärvade nettotillgångar Svenska Nyttobostäder	-3 363
Förvärvets påverkan på Eget kapital	-1 698
Utdelning aktieinnehav i Svenska Nyttobostäder	-503
Total påverkan på Eget kapital	-2 201

* Avser värdejustering fastigheter som omklassificeras till förvaltningsfastigheter om 220 mkr med avdrag för uppskjuten skatteskuld om 45 mkr.

6.9 Revisorns rapport avseende proformaredovisning

Oberoende revisors bestyrkanderapport om sammanställning av finansiell proformainformation i ett fusionsdokument

Till styrelsen i ALM Equity AB (publ), org.nr 556549-1650

Report om sammanställning av finansiell proformainformation i ett fusionsdokument

Vi har slutfört vårt bestyrkandeuppdrag att rapportera om styrelsens sammanställning av finansiell proformainformation för ALM Equity AB (publ) ("Bolaget"). Den finansiella proformainformationen består av proformabalansräkningen per 31 december 2023, proformaresultaträkningen för perioden fram till den 31 december 2023 och tillhörande noter som återfinns på sidorna 45-53 i det fusionsdokument som är utfärdat av Bolaget. De tillämpliga kriterierna som är grunden utifrån vilken styrelsen har sammanställt den finansiella proformainformationen är angivna i takeover-reglerna som utfärdats av Aktiemarknadens självregleringskommitté ("Takeover-reglerna") som i sin tur hänvisar till den delegerade förordningen (EU) 2019/980 och beskrivs på sidan 2 i fusionsdokumentet.

Den finansiella proformainformationen har sammanställts av styrelsen för att illustrera effekten av fusionen med Svenska Nyttobostäder AB på Bolagets finansiella ställning per 31 december 2023 och dess finansiella resultat för perioden fram till 31 december 2023 som om transaktionen hade ägt rum den 31 december 2023 respektive 1 januari 2023. Som del av processen har information om Bolagets finansiella ställning och finansiella resultat hämtats av styrelsen från Bolagets finansiella rapporter för den period som slutade 31 december 2023, om vilka en revisors rapport har publicerats. Vidare har information om Svenska Nyttobostäder AB finansiella ställning och finansiella resultat hämtats av styrelsen från Svenska Nyttobostäder AB:s finansiella rapporter för den period som slutade 31 december 2023, om vilka en revisors rapport har publicerats.

Styrelsens ansvar för den finansiella proformainformationen

Styrelsen är ansvarig för sammanställningen av den finansiella proformainformationen i enlighet med kraven i Takeover-reglerna som i sin tur hänvisar till den delegerade förordningen (EU) 2019/980.

Vårt oberoende och vår kvalitetsstyrning

Vi har följt krav på oberoende och andra yrkesetiska krav i Sverige, som bygger på grundläggande principer om hederlighet, objektivitet, professionell kompetens och vederbörlig omsorg, sekretess och professionellt uppträdande.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om huruvida den finansiella proformainformationen, i alla väsentliga avseenden, har sammanställts korrekt av styrelsen i enlighet med Takeover-reglerna som i sin tur hänvisar till den delegerade förordningen (EU) 2019/980, på de angivna grunderna samt att dessa grunder överensstämmer med Bolagets redovisningsprinciper.

Vi har utfört uppdraget enligt International Standard on Assurance Engagements ISAE 3420 *Bestyrkandeuppdrag att rapportera om sammanställning av finansiell proformainformation i ett prospekt*, som har utfärdats av International Auditing and Assurance Standards Board. Standarden kräver att revisorn planerar och utför åtgärder i syfte att skaffa sig rimlig säkerhet om huruvida styrelsen har sammanställt, i alla väsentliga avseenden, den finansiella proformainformationen i enlighet med den delegerade förordningen.

För detta uppdrags syfte, är vi inte ansvariga för att uppdatera eller på nytt lämna rapporter eller lämna uttalanden om någon historisk information som har använts vid sammanställningen av den finansiella proformainformationen, inte heller har vi under uppdragets gång utfört någon revision eller översiktlig

granskning av den finansiella information som har använts vid sammanställningen av den finansiella proformainformationen.

Syftet med finansiell proformainformation i ett fusionsdokument är enbart att illustrera effekten av en betydelsefull händelse eller transaktion på Bolagets ojusterade finansiella information som om händelsen hade inträffat eller transaktionen hade genomförts vid en tidigare tidpunkt som har valts i illustrativt syfte. Därmed kan vi inte bestyrka att det faktiska utfallet för händelsen eller transaktionen per 1 januari 2023 respektive 31 december 2023 hade blivit som den har presenterats.

Ett bestyrkandeuppdrag, där uttalandet lämnas med rimlig säkerhet, att rapportera om huruvida den finansiella proformainformationen har sammanställts, i alla väsentliga avseenden, med grund i de tillämpliga kriterierna, innefattar att utföra åtgärder för att bedöma om de tillämpliga kriterier som används av styrelsen i sammanställningen av den finansiella proformainformationen ger en rimlig grund för att presentera de betydande effekter som är direkt hänförliga till händelsen eller transaktionen, samt att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis för att:

- Proformajusteringarna har sammanställts korrekt på de angivna grunderna.
- Den finansiella proformainformationen avspeglar den korrekta tillämpningen av dessa justeringar på den ojusterade finansiella informationen.
- De angivna grunderna överensstämmer med Bolagets redovisningsprinciper.

De valda åtgärderna beror på revisorns bedömning, med beaktande av hans eller hennes förståelse av karaktären på Bolaget, händelsen eller transaktionen för vilken den finansiella proformainformationen har sammanställts, och andra relevanta uppdragsförhållanden.

Uppdraget innefattar även att utvärdera den övergripande presentationen av den finansiella proformainformationen.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalande

Enligt vår uppfattning har den finansiella proformainformationen sammanställts, i alla väsentliga avseenden, enligt de grunder som anges på s. 45-53 och dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av Bolaget.

Stockholm den 7 maj 2024

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

7. INFORMATION OM ALM EQUITY

Vid tiden för publicering av Fusionsdokumentet har Fusionen mellan ALM Equity och Svenska Nyttobostäder ännu inte slutförts och processen att integrera Svenska Nyttobostäder i ALM Equitys verksamhet har inte påbörjats. Detta avsnitt innehåller endast information om ALM Equitys verksamhet före Fusionen, om inte annat anges.

De framtidsinriktade uttalanden som anges i detta avsnitt utgör inga garantier för framtida utfall och faktiska händelser och omständigheter kan komma att avvika väsentligt från nuvarande förväntningar. Ett antal faktorer kan orsaka eller bidra till sådana avvikelser, varav vissa eller samtliga kan ligga utanför Bolagets kontroll. Se exempelvis avsnittet "Riskfaktorer".

7.1 Marknadsöversikt

En del av informationen som återges nedan har hämtats från tredje part, däribland allmänt tillgängliga branschpublikationer och branschrapporter. Bolaget anser att dessa branschpublikationer och branschrapporter är tillförlitliga, men Bolaget har inte självständigt verifierat dem och kan inte garantera dess riktighet eller fullständighet. Information från tredje part har återgivits korrekt i Fusionsdokumentet och såvitt Bolaget känner till och kan utvärdera av information som offentliggjorts av berörd tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

Därutöver har Bolaget gjort ett antal uttalanden i Fusionsdokumentet avseende sin bransch och sin konkurrenssituation inom branschen. Dessa uttalanden är baserade på Bolagets erfarenhet och egen undersökning avseende marknadsförhållandena. Bolaget kan inte garantera att något av dessa antaganden är riktiga eller att de på ett korrekt sätt reflekterar dess marknadsposition inom branschen och Bolaget kan inte genomgående garantera att interna undersökningar eller information har blivit verifierade av oberoende källor, som kan ha uppskattningar eller åsikter avseende branschrelaterad information som skiljer sig från Bolagets.

7.1.1 Allmänt

Bolaget analyserar dess marknad för att anpassa Bolaget till nya förutsättningar och ta vara på lönsamma affärsmöjligheter. ALM Equity är ett bolag inom fastighetsbranschen som skapar värden genom att förvärva, förädla och investera i tillgångar som blir till nya verksamheter och självständiga bolag.

7.1.2 Ett nytt läge på marknaden

7.1.2.1 Allmänt

Det makroekonomiska läget under 2022 och 2023 har haft en påverkan för privatpersoner såväl som företag och den svenska fastighetsmarknaden är inget undantag. Konsekvenserna är tydliga på bostadsmarknaden med en kraftig inbromsning i byggtakten.²²

En rad negativa omvärldshändelser präglade 2022, med Rysslands invasion av Ukraina som den viktigaste. Det makroekonomiska läget försämrades under året, inflationen steg kraftigt och centralbanker runtom i världen höjde kontinuerligt sina styrräntor. Därtill skenade el- och bränslepriser i kombination med kraftigt stigande matpriser vilket sammantaget försämrade många människors ekonomi.²³

Efter flera år med en stabil inflation kännetecknades 2022 och 2023 istället av en kraftigt ökad inflation i många länder. Pandemin och kriget i Ukraina hade skapat en rad störningar i de globala värdekedjorna

²²<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostadsbyggande-och-ombyggnad/bygglov-nybyggnad-och-ombyggnad/pong/statistiknyhet/paborjad-nybyggnation-av-bostadslagenheter-2023-preliminara-uppgifter/>

²³<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/hushallens-ekonomi/inkomster-och-inkomstfordelning/inkomster-och-skatter/pong/statistiknyhet/inkomster-och-skatter-2022/>

vilket drivit upp inflationstakten. Under början av 2024 indikeras att inflationsökningen stannar av och att en viss stabilisering sker på ränte- och kapitalmarknaden.²⁴

7.1.2.2 Makroindikatorer

2023 präglades av negativa omvärldshändelser, däribland Rysslands fortsatta invasion av Ukraina och bankkrisen i USA med ett antal nischbanker i centrum som båda varit orosmoln på världsscenen. Den globala ekonomin ställdes påverkades negativt av skenande inflationsciffror och som följd styrrentehöjningar från världens centralbanker. I Sverige steg livsmedelspriser och bolåneräntor kraftigt samtidigt som den svenska kronan försvagades under året, vilket sammantaget försämrade hushållens ekonomi.

Under 2023 har inflationsbekämpningen varit högt på centralbankernas agenda till följd av den kraftiga inflationsökningen. I Sverige har Riksbanken höjt styrräntan ett flertal gånger för att dämpa inflationstrycket. Vid årsskiftet låg styrräntan på 4,00 procent och i februari samt i mars 2024 lämnades styrräntan oförändrad. Riksbanken har flaggat för att sänkningar kan komma redan under första halvåret av 2024, förutsatt att inflationsutsikterna inte försämras framåt.²⁵

7.1.2.3 Fastighetsmarknaden

Rådande ränteläge har tillsammans med den nuvarande situationen på kapitalmarknaden skapat betydande utmaningar för fastighetsbolagens finansieringsmöjligheter och tillgången på likviditet. Flera bolag har omvärderat sin finansieringsstrategi i den utsträckning det varit möjligt för att i allt högre grad välja bankfinansiering som den primära finansieringskällan. Bankerna har i sin tur haft strängare krav på räntetäckning och belåningsgrad. Som ett resultat har många bolag tvingats se över sina balansräkningar och ibland behövt genomföra större transaktioner för att minska skuldsättningen och öka på likviditeten. Konsekvenserna på nyproduktionsmarknaden har också varit tydliga eftersom tillgången på byggnadskreditiv till rimliga nivåer från bankerna blivit begränsad vilket lett till en minskad nyproduktion av bostäder.

Samtidigt har företagsobligationsmarknaden under året varit återhållsam och uppvisat en ökad selektivitet där kreditbetyg och verksamhetsbransch påverkat intresset. Enligt Finansinspektionen uppgår fastighetsbolagens upplåning via obligationsmarknaden i Sverige till cirka 60 procent av alla företagsobligationer. Under året har flera fastighetsbolag valt att återköpa obligationer i stället för att refinansiera dem på obligationsmarknaden.²⁶

De höga energipriserna under 2022 satte ökat fokus på energieffektivitet och minskad energianvändning i både Sverige och EU. Jämfört med 2022 var energipriserna under 2023 lägre, men energieffektivitet är fortsatt ett prioriterat område. EU:s reviderade direktiv kring byggnaders energiprestanda (EPBD) kommer att ställa höga krav på energioptimering, både gällande nya byggnader och befintligt bestånd. Detta kommer att driva på en förflyttning i den svenska fastighetssektorn och sannolikt öka investeringar i energieffektiviseringar.²⁷

Inbromsningen i antalet nybyggnationer och ökade materialkostnader under 2023 påverkade bolag som är verksamma inom entreprenad. Enligt SCB minskade antalet nybyggnationer under 2023 med cirka 49 procent jämfört med föregående år. Samtidigt minskade kostnaderna för insatsvaror tidigt i byggprocessen, enligt SCB, jämfört med 2022 medan insatsvaror i slutskedet fortfarande ligger på höga nivåer. Boverkets prognoser pekar på att samtliga byggmaterialpriser kan komma att minska under 2024

²⁴<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/priser-och-konsumtion/konsumentprisindex/konsumentprisindex-kpi/pong/statistiknyhet/konsumentprisindex-kpi-mars-2024/>

²⁵ <https://www.riksbank.se/sv/penningpolitik/penningpolitisk-rapport/2024/penningpolitiskt-beslut-mars-2024/>

²⁶ <https://www.fi.se/contentassets/ad79bee9d7a74ae189e8aa025b47eabd/fi-analys-41-fastighetsftg-minska-skuld.pdf>

²⁷<https://www.energiforetagen.se/48f7b3/globalassets/dokument/eu/2023/slutanalys-av-reviderade-eu-direktivet-om-byggnaders-energi-prestanda-jan.-2024.pdf>

i takt med att räntorna faller samt att materialförsörjningen i byggindustrin har återgått till läget före pandemin.²⁸

De ekonomiska förutsättningarna har sammantaget lett till en utmanande fastighetsmarknad, vilket på olika sätt påverkar bolagen i ALM Equitys portfölj. Medan vissa byggstarter har gått långsammare, i jämförelse med för ett par år sedan, har alla portföljbolag arbetat aktivt i färdigställandet av projekt utifrån rådande situation. Klövern, som under året kapitaliserades, har byggstartat 800 bostäder och 2xA Entreprenad har haft hög sysselsättning och fyllt orderstocken.

7.1.2.4 *Transaktioner på fastighetsmarknaden*

Transaktionsvolymerna under 2023 var historiskt låga som en konsekvens av den makroekonomiska utvecklingen i Sverige. Under året genomfördes transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden till ett sammanlagt värde om 87,7 mdkr, vilket motsvarar en nedgång med 57 procent jämfört med 2022.²⁹ Även om transaktioner ägt rum har det funnits en betydande skillnad mellan de prisförväntningar som säljare och köpare har. Samtidigt har detta skapat möjligheter för andra aktörer att ta plats såsom kapitalstarka fastighetsfonder samt privata- och utländska investerare.

Under 2023 var intresset från utländska investerare av den svenska fastighetsmarknaden stor och deras andel av investeringar i Sverige låg över det historiska genomsnittet.³⁰ Ett exempel på det är NREP:s investering i Klövern. För helåret 2023 sjönk transaktionsvolymen för bostadssegmentet i Sverige med 59 procent jämfört med 2022.³¹ Enligt Colliers, fortsatte Stockholm att dominera transaktionsmarknaden som stod för cirka 39 procent av den totala volymen.³²

7.1.2.5 *Bostadsmarknaden*

Boverket prognoser för det nationella behovet av bostäder för åren 2023 till 2030 visar att det årligen behöver tillkomma cirka 67 000 nya bostäder för att motsvara befolkningsökningen i landet. Samtidigt har en underliggande brist på bostäder byggts upp under de två senaste decennierna. Bostadsbehoven varierar över hela landet, men det är framför allt i storstäderna som bristen är mest påtaglig.³³ Att hitta en ekonomiskt överkomlig bostad är en stor utmaning för många, särskilt med tanke på den ansträngda ekonomiska situationen för hushållen och den yngre generationen.

Byggstarter av bostäder (bygglov) och färdigställande av bostäder i Sverige³⁴

²⁸ <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/byggprognos/rev-oktober-2023/>

²⁹ Colliers Nordics Monthly January 2024

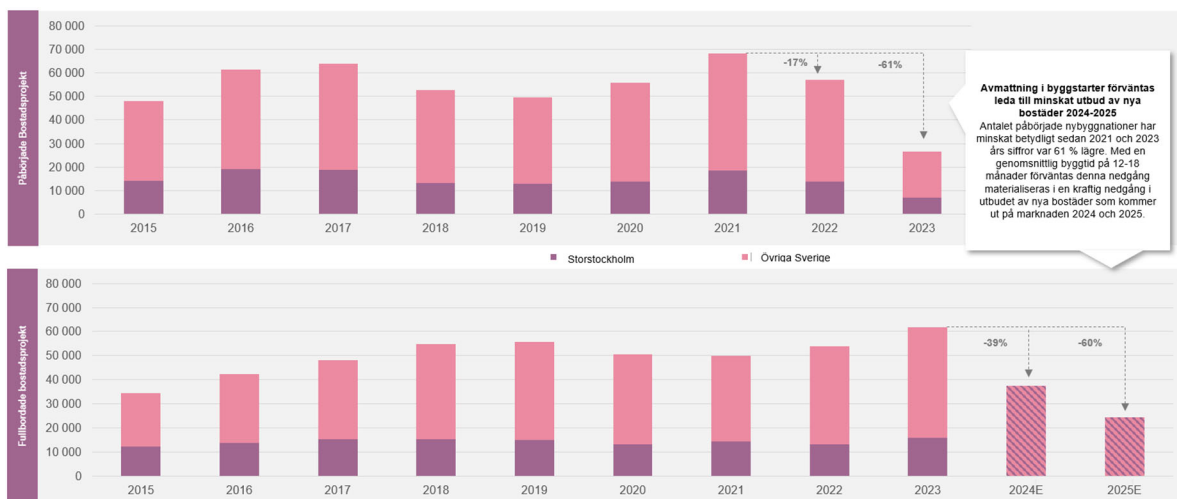
³⁰ NewSec Property Outlook Spring 2024

³¹ JLL Nordic Outlook February 2024

³² Colliers Nordics Monthly January 2024

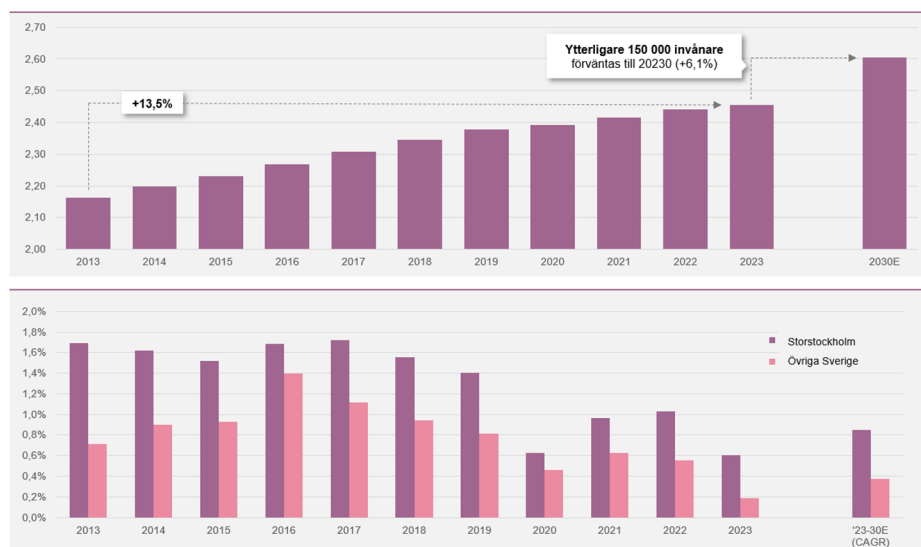
³³ <https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2023/boverkets-byggprognos-juni-2023.pdf>

³⁴ Statistics Sweden och Boverket.



Den kraftiga nedgången av nybyggnation av bostäder i Sverige, som illustreras av grafen ovan, innebär att det under 2023 påbörjades 29 350 bostäder, en minskning med 49 procent jämfört med 2022 enligt SCB. Byggtakten bedöms dessutom falla ytterligare under 2024 för att sedan återhämta sig något under 2025 enligt Boverkets prognoser. Bostadsförsörjningen är fortsatt en av de största utmaningarna i regionen och den genomsnittliga väntetiden på en hyresrätt i Stockholm är åtta år. Det befintliga fastighetsbeståndet i regionen präglas av ineffektiv ytanvändning och trots att 40 procent av hushållen är ensamhushåll är enbart 5 procent av lägenheterna 30 kvadratmeter eller mindre.³⁵

Befolkningstillväxten i Stockholm och övriga Sverige³⁶



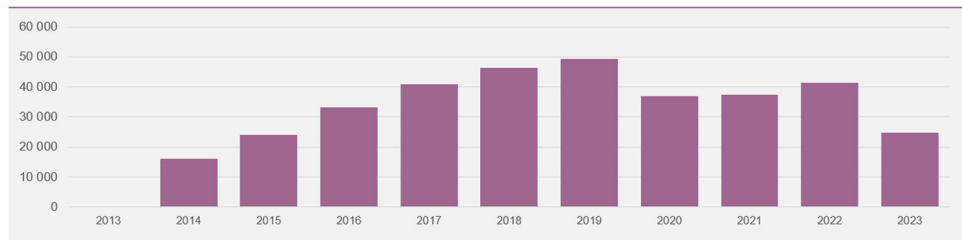
Den kumulativa bostadsbristen i Stockholm³⁷

³⁵ Statistics Sweden (2022)

³⁶ SCB

³⁷ Statistics Sweden (2022)

Kummulativ bostadsbrist



Trots försämrade köpkraft, högre bostadsräntor och minskat antal nya bostäder har priserna på bostadsrätter i Sverige, enligt Svensk Mäklarstatistik, visat motståndskraft under 2023 även om nivån ligger betydligt lägre jämfört med toppnoteringen i mars 2022. I Stockholmsområdet har priserna för bostadslägenheter under 2023 stigit jämfört med utgången av 2022. De stigande levnadskostnaderna för hushållen har samtidigt lett till en ökad pessimism där många ser över sina utgifter. Konsument sentimentet ser ut att bli oförändrat fram till andra halvan av 2024 då konjunktoren spås vända svagt uppåt enligt Konjunkturinstitutet.³⁸ ALM Equitys bedömning är att sämre köpkraft och konsument sentiment kommer att öka efterfrågan på prisvärda och yteffektiva bostäder. I en marknad med ekonomiskt ansträngda hushåll är fastigheterna i ALM Equitys portföljbolag väl positionerade för att möta efterfrågan på bostadsmarknaden.

7.1.2.6 Bostadsrätter

Den totala försäljningen av bostäder gick ner under 2022 och första halvan av 2023 men försäljningen återhämtade sig något under andra halvan av 2023 och första kvartalet 2024. Sedan första kvartalet 2022 har antalet sålda lägenheter minskat med cirka 25 procent. Transaktionsvolymerna är dock på väg upp och har under de senaste sju månaderna ökat med cirka 8 procent.³⁹

Bostadspriserna i Storstockholmsregionen har fluktuerat över tid. Under 2022 nådde priserna en topp för att sedan följas av en markant nedgång. Jämfört med toppen 2022 ligger den generella prisnivån på bostäder i regionen cirka 6,9 procent lägre. Enrumslägenheter har dock sett en starkare återhämtning än övriga bostadsbeståndet och ligger efter första kvartalet 2024 cirka 3,1 procent under toppnoteringen 2022. Under det senaste året har enrumslägenheter ökat 5,5 procent i jämförelse med lägenheter om fyra rum eller större som enbart ökat 0,7 procent.⁴⁰ Enligt Bolaget stödjer detta ALM Equitys fokus på mindre och yteffektiva lägenheter.

³⁸<https://www.konj.se/publikationer/konjunkturlaget/konjunkturlaget/2023-09-27-hog-inflation-och-stigande-rantor-urholkar-hushallens-kopkraft.html>

³⁹ Mäklarstatistik

⁴⁰ Mäklarstatistik

7.2 Verksamhetsöversikt

7.2.1 Strategisk verksamhetsutveckling

ALM Equity förvärvar och utvecklar tillgångar i fastighetsbranschen i syfte att skapa större värden. Värdeskapande sker genom paketering, finansiering och omstrukturering för att bygga självständiga och stabila verksamheter med långsiktigt hållbar tillväxt.

7.2.2 Vision

ALM Equity ska vara det mest lönsamma och innovativa bolaget inom fastighetsbranschen.

7.2.3 Affärsidé

ALM Equity utvecklar och investerar i tillgångar och verksamheter inom fastighetsbranschen utifrån den framtida marknadens behov. Genom aktiva insatser driver ALM Equity de initiativ som bedöms skapa högst värde på lång sikt.

7.2.4 Strategier

Investera i tillgångar och affärsidéer där lönsamma tillväxtpotentialer kan tillvaratas och utvecklas för att resultera i hög och långsiktig avkastning.

Driva värdeskapande initiativ vid uppbyggnad och utveckling av verksamheterna.

Arbeta för att verksamheterna ska ha en hållbar och skalbar affärsmodell med flexibilitet att anpassa sig till omvärldsförändringar och framtida utmaningar.

Arbeta innovativt och snabbriktigt för att hitta lönsamma investeringar och potentiella finansieringsmöjligheter.

Driva verksamheterna med fokus på väsentliga hållbarhetsfrågor som bidrar till att ALM Equitys övergripande affärs mål uppnås såväl som ett hållbart samhälle.

7.2.5 Värdegrund

ALM Equitys värdegrund består av fyra värdeord som tillsammans ska vägleda vårt beslutsfattande och dagliga arbete med syfte att skapa långsiktiga värden för Koncernen och för samhället i stort.

- Schyssthet
- Utveckling
- Resultatfokus
- Engagemang

7.2.6 Bolagets historia

Sedan år 2006 har ALM Equity färdigställt över 4 500 bostäder i Storstockholmsområdet. Nedan följer en sammanfattning av de viktigaste händelserna under Bolagets historia.

2017

ALM Equity förvärvar bostadsutvecklaren Småa. 2xA Entreprenad bildas från ALM Equitys tidigare bolag 2xA Projektpartner med huvudverksamhet inom byggprojektledning och Småas entreprenadverksamhet.

2020

Svenska Nyttobostäder noteras på Nasdaq First North.

2021

ALM Equity förvärvar bostadsutvecklaren Järntorget Byggintressenter.

2022

ALM Equity och Corem Property Group bildar fastighetsbolaget Klövern.

ALM Equity blir storägare i bostadsutvecklaren Aros Bostad (numera Besqab) efter strukturaffär.

2023

ALM Equity bidrar till förändringar i Svenska Nyttobostädernas kapitalstruktur och justerar villkor i leveransavtalen med bolaget.

NREP går in som ny huvudägare i Klövern och åtar sig att tillföra finansiering.

7.2.7 Affärsmodell

7.2.7.1 Allmänt

ALM Equitys affärsmodell utgår från ambitionen att bygga verksamheter som utvecklar fastighetsbranschen. Utvecklingen sker genom att ALM Equity vågar utmana och hitta nya vägar till lönsamma investeringar utifrån marknadens framtida behov.

Investeringar görs i affärsmöjligheter och tillgångar med god tillväxt potential där ALM Equity kan tillföra ett större värde och verka för hållbar utveckling. Investeringarna utvärderas utifrån värde, potential och risk samt hur väl de kompletterar bolagets strategi.

Insatserna är anpassade efter verksamheternas behov och mognadsfas. Värdeskapande sker genom paketering, finansiering och omstrukturering av tillgångar för att maximera avkastningen.

Kapital som frigörs vid ägarspridning, börsnotering eller löpande utdelning återinvesteras i befintliga verksamheter och nya affärsmöjligheter.

7.2.7.2 Investeringar

Förvärv sker enligt bolagets investeringskriterier av tillgångar med god tillväxtpotential där ALM Equity kan tillföra större värden och en hållbar utveckling.

7.2.7.3 Värdeskapande ägarinsatser

Uppbyggnad av nya bolag

Under uppbyggnadsfasen sker ett operativt arbete med att strukturera och optimera tillgångar och ta tillvara på nya affärsmöjligheter för att skapa självständiga verksamheter med långsiktigt hållbar tillväxt.

Utveckling av självständiga bolag

Tillsammans med verksamheterna drivs initiativ för ökad tillväxt och fortsatt utveckling i syfte att uppnå och behålla maximal riskjusterad avkastning på eget kapital.

7.2.7.4 Återinvestering

Frigjort kapital återinvesteras i nya affärer och i befintliga portföljbolag.

7.2.7.5 Avkastning

Kapital frigörs genom avkastning från verksamheterna, ägarspridning eller börsnotering.

7.2.7.6 Nettoomsättning fördelat på rörelsesegment

Sedan den 30 juni 2023 är innehaven i bolagsportföljen samt Koncernens övriga verksamhet uppdelad på segmenten ALM Småa Bostad, 2xA Entreprenad, Övriga Koncerninnehav och Intresseinnehav. ALM Equitys segment har fördelats utifrån hur Bolaget arbetar och följer upp de olika innehaven och deras verksamheter baserat på insyn och styrningsmodell. I Övriga Koncerninnehav ingår Your Block. I

Intresseinnehaven ingår Klöver, Svenska Nyttobostäder och Besqab / Aros Bostad. I segmentsrapporteringen återfinns även en kolumn benämnd Koncern Generell som innefattar moderbolaget och de övergripande koncernjusteringarna.

Merparten av Koncernens verksamheter är koncentrerade till Stockholmsregionen. I Bolagets intressebolag Besqab / Aros Bostad är det geografiska fokuset på områden med goda kommunikationer inom Storstockholm, Uppsala och Mälardalen.

Nedanstående tabell visar nettoomsättning inom respektive segment för perioden som täcks av den Historiska Finansiella Informationen. Eftersom Bolaget justerade sin segmentsrapportering i samband med delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 september 2023 har nedanstående siffror inte reviderats.

Totala intäkter, mkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
ALM Småa Bostad	2 242	6 609	3 159
2xA Entreprenad	681	1 136	1 252
Övriga koncerninnehav	200	488	3 425
Intresseinnehav	0	1	0
Koncern Generell	-632	-1 503	-1 168
Summa	2 491	6 731	6 668

7.2.8 Portföljbolagen

7.2.8.1 Andel av bedömda marknadsvärden

ALM Equity värderar sina innehav kvartalsvis. Onoterade koncerninnehav värderas externt av PwC. Svenska Nyttobostäder och Besqab AB (publ) (tidigare Aros Bostadsutveckling AB) är noterade bolag där värdena utgår från börskurserna per aktuell bokslutsdag. Klöver AB värderas utifrån en diskonterad kassaflödesmodell. Marknadsvärdet fördelas på ALM Equitys aktieägare enligt följande: 1,2 mdkr till preferensaktieägarna och 3,1 mdkr till stamaktieägarna. Det motsvarar ett justerat substansvärde per stamaktie om 281 kr. Andelen av bedömda marknadsvärden uppgår till 4,3 mdkr per den 31 december 2023.⁴¹

ALM Equitys andel av bedömda marknadsvärde om 4,3 mdkr är uppdelat till innehav i Klöver om 1,3 mdkr, Svenska Nyttobostäder om 0,7 mdkr, Besqab / Aros Bostad om 0,8 mdkr, ALM Småa Bostad om 0,5 mdkr, 2xA Entreprenad om 1,2 mdkr samt ALM Equitys tillgångar om -0,2 mdkr.

7.2.8.2 Rapporteringsstruktur

Rapportering utgår från bolagsportföljen och de större innehaven, vilka är verksamma inom följande områden inom fastighetsbranschen; fastighetsförvaltning, fastighetsutveckling, entreprenad och digitala tjänster.

7.2.8.3 Klöver

Klöver är ett förvaltningsbolag som utvecklar, äger och förvaltar hyresbostäder till privatmarknaden i Stockholm och Mälardalen. Klöver erbjuder ytfunktionella bostäder anpassade för framtidens hållbara livsstil. Klöver bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning. Innehavet faller inom segmentet som benämns intresseinnehav.

⁴¹ För bolag med justerade substansvärden är marknadsvärderingen genomförd av PwC. Justerade substansvärden definieras i delårsrapporten för andra kvartalet "extern kassaflödesvärdering av verksamheternas tillgångar samt noterade bolag till bokslutsdagens börskurs. Syftet är att belysa verkliga värden i bolagsportföljen". För noterade bolag är värderingen baserad på börsvärdet vid bokslutsdagen. Your Block är inte marknadsvärderade utan är en del av moderbolagets tillgångar.

ALM Equitys nominella ägarandel i Klöveren uppgick per den 31 december 2023 till 19 procent.⁴² Röstandelen uppgick till 19 procent. Per den 31 december 2023 är det redovisade aktievärdet 1,3 mdkr.⁴³ Justerat substansvärde är 7,9 mdkr varav ALM Equitys del är 1,3 mdkr.

Joakim Alm från ALM Equity sitter i Klöverens styrelse. Klöverens största aktieägare är fastighetsinvesteraren Nrep.

18 068 stycken enheter finns i fastighetsportföljen, varav 468 enheter är inom förvaltning och 800 stycken under produktion, 16 800 enheter är ej produktionsstartade, varav 4 400 innehar lagakraftvunnen detaljplan.

Nyckeltal	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Enheter i förvaltning	468	420
Enheter i fastighetsportföljen	18 068	24 328
Fastighetsvärde, mkr	7 157	8 482
Resultat från intressebolag, mkr ¹	-252	-790
Oreal. värdeförändringar, Mk ¹	15	-

¹ Klöveren redovisas som intressebolag fram till och med andra kvartalet 2023, innehavet omklassificeras därefter till Finansiell anläggningstillgång värderad till verkligt värde.

7.2.8.4 Svenska Nyttobostäder

Svenska Nyttobostäder är ett noterat förvaltningsbolag som äger och förvaltar nyproducerade fastigheter i kommunikationsnära lägen inom Stockholmsområdet. Hyresgästerna är privatpersoner, myndigheter och företag. Svenska Nyttobostäder bedriver främst verksamhet inom fastighetsförvaltning men har även möjlighet att avyttra projektfastigheter som förvaltningsobjekt eller som bostads- eller äganderätter mot privatmarknaden. Innehavet faller inom segmentet som benämns intresseinnehav.

ALM Equitys nominella ägarandel i Svenska Nyttobostäder uppgick per den 31 december 2023 till 39 procent. Röstandelen uppgick till 39 procent. Per den 31 december 2023 är det redovisade aktievärdet 1,8 mdkr. Det totala börsvärdet uppgår till 1,9 mdkr varav ALM Equitys del uppgår till 0,7 mdkr.

Följande personer från ALM Equitys sitter i Svenska Nyttobostäders styrelse: Joakim Alm och Fredrik Arpe. Fredrik Arpe är även tillförordnad verkställande direktör i Svenska Nyttobostäder. Svenska Nyttobostäders största aktieägare är ALM Equity via dotterbolag. Svenska Nyttobostäders aktier är sedan 4 november 2020 noterade på marknadsplatsen Nasdaq First North.

Per den 31 december 2023 finns 5 377 enheter i fastighetsportföljen, varav 2 072 enheter är inom förvaltning och 1 063 enheter är under produktion, vilka tillträds vid färdigställande. 2 084 enheter är ej produktionsstartade, varav samtliga innehar lagakraftvunnen detaljplan. 158 enheter är under försäljning.

För mer information om Svenska Nyttobostäder se avsnitten "*Nya ALM Equity*" och "*Information om Svenska Nyttobostäder*".

Nyckeltal	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Enheter i förvaltning	2 072	2 003
Enheter i fastighetsportföljen ¹	5 377	5 870
Fastighetsvärde, mkr ¹	8 282	12 495
Resultat från intressebolag, mkr	-291	-9

⁴² ALM Equity har tillsammans med Corem Property Group och Broskeppet Bostad under 2023 avyttrat 51 procent av innehavet i Klöveren till Nrep. Nrep har i samband med avyttringen tillfört 1 000 mkr till Klöveren genom riktade nyemissioner där Nrep var ensam tecknare. I framtida emissioner kommer övriga ägare att ha rätt att försvara sina ägarandelar. ALM Equitys andel har spänts ut till cirka 16 procent efter de riktade emissionerna till Nrep.

⁴³ Redovisat aktievärde justerat med skulden för tillskott till Bolaget om 0,6 mdkr.

1 Inkluderar samtliga förvärvade men ej tillträdde fastigheter, där fastighetsvärdet för ej tillträdde uppskattas till ett beräknat värde vid färdigställandet.

7.2.8.5 Besqab / Aros Bostad

Besqab (tidigare Aros Bostad) är ett noterat bolag som erbjuder välplanerade bostäder av hög kvalitet som står sig över tid. Geografiskt fokus är områden med goda kommunikationer inom Storstockholm, Uppsala och Mälardalen. Besqab bedriver verksamhet inom fastighetsutveckling. Innehavet faller inom segmentet som benämns intresseinnehav. ALM Equitys nominella ägarandel i Besqab uppgick per den 31 december 2023 till 27 procent. Röstandelen uppgick till 27 procent. Inräknat konvertibler innehar ALM Equity en ägarandel om 29 procent i Besqab. Per den 31 december 2023 är det redovisade aktievärdet 0,8 mdkr. Det totala börsvärdet uppgår till 2,8 mdkr varav ALM Equitys del uppgår till 0,8 mdkr.

Det bolag som tidigare hette Aros Bostad har gått samman med det bolag som tidigare hette Besqab AB (publ) efter ett offentligt uppköpserbud till aktieägarna i dåvarande Besqab AB (publ). ALM Equitys ägarandel i det sammanslagna bolaget som ändrat namn till Besqab AB (publ), uppgår till cirka 15 procent. ALM Equitys inflytande har därmed begränsat så innehavet klassificeras om till Finansiell anläggningstillgång. Det nya bolaget får en betydligt starkare marknadsposition med en bred portfölj av utvecklingsprojekt och förvaltningsfastigheter.

6 137 enheter fanns i byggrättsportföljen per den 31 december 2023, varav 745 enheter består av färdiga byggrätter. 4 210 enheter är under planprocessen.

Nyckeltal	2023	2022
	jan-dec	jan-dec ¹
Enheter i produktion	1 182	1 179
Byggrätter i projektportföljen	6 137	6 527
Bokförda projektvärden, mkr ²	973	528
Resultat från intressebolag, mkr	35	-4

¹ Bolaget kom in i ALM Equitys intressegemenskap under andra halvåret av 2022, jämförelsetalen från kvartal 1 2022 är hämtade från deras tidigare rapportering.

² Bokförda projektvärden avser pågående arbeten och projektfastigheter.

7.2.8.6 ALM Småa Bostad

ALM Småa Bostad är ett bolag med fokus på större stadsutvecklingsprojekt som genom fyra varumärken erbjuder ett brett utbud av bostäder med service och kommersiella inslag i kommunikationsnära lägen. ALM Småa Bostad bedriver verksamhet inom fastighetsutveckling. Innehavet faller inom segmentet som benämns koncerninnehav.

ALM Equitys ägarandel i ALM Småa Bostad uppgick per den 31 december 2023 till 100 procent. Per den 31 december 2023 är det justerade substansvärde 0,5 mdkr.

2 241 enheter finns i byggrättsportföljen, varav 639 enheter är under produktion, 75 enheter är färdiga byggrätter och 1 527 enheter är under planprocessen. Vidare har 849 enheter av dessa sålts till Besqab / Aros Bostad men ännu ej tillträtts. Byggrätterna har ett bokfört värde om cirka 0,3 mdkr.

Nyckeltal ¹⁾	2023	2022
	jan-dec	jan-dec ¹
Nettoomsättning, mkr	2 242	6 609
Rörelseresultat, mkr	226	1 422
Rörelsemarginal, %	10	22
Balansomslutning, mkr	6 254	6 258
Eget kapital, mkr	3 089	3 417
Försäljningsgrad, %	99	100
Exploateringsfastigheter, mkr	258	1 493
Pågående bostadsprojekt, mkr	2 124	2 214

¹ Presenterade siffror för helåret 2022 är justerade till följd av omdisponeringen i rapporteringen av segmentet.

7.2.8.7 2xA Entreprenad

2xA Entreprenad erbjuder totalentreprenad vid ny, till- eller ombyggnationer av fastigheter, liksom andra entreprenadtjänster i specifika delar av fastighetsprojekt. En samarbetspartner som ritar, optimerar, effektiviserar och uppför både små och stora projekt. 2xA Entreprenad bedriver verksamhet inom entreprenad. Innehavet faller inom segmentet som benämns koncerninnehav.

ALM Equitys nominella ägarandel i 2xA Entreprenad uppgick per den 31 december 2023 till 80 procent. Per den 31 december 2023 uppgår det justerade substansvärde till 1,2 mdkr varav ALM Equitys del uppgår till 1,2 mdkr.

Nyckeltal ¹⁾	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Nettoomsättning, mkr	681	1 136
Rörelseresultat, mkr	45	77
Rörelsemarginal, %	7	7
Balansomslutning, mkr	1 609	1 726
Eget kapital, mkr	1 481	1 442
Orderingång, mkr	1 516	257
Orderstock, mkr	1 589	523
Byggstartade enheter	381	186
Färdigställda enheter	557	650

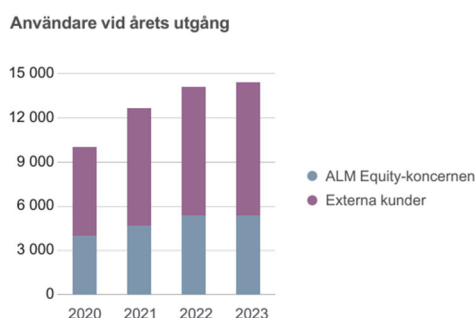
1) Tabellen visar 2xA Entreprenad-koncernens totala finansiella rapportering varav ALM Equitys andel uppgår till 80 procent. 20 procent av aktierna avyttrades under tredje kvartalet 2022 och i samband med det tillskötts tidigare skuld till ALM Equity som aktieägartillskott.

7.2.8.8 YourBlock

YourBlock är en mobil plattform med syfte att förenkla kommunikation och samarbete i företag, föreningar och boenden. Plattformen erbjuder kostnadseffektiva och användarvänliga tjänster för digital gemenskap, delningsekonomi och styrning av digitala accesser i fastigheter. YourBlock bedriver verksamhet inom digitala tjänster. Innehavet faller inom segmentet som benämns koncerninnehav.

ALM Equitys nominella ägarandel i YourBlock uppgick per den 31 december 2023 till 50 procent. Det finns inget justerat substansvärde då bolaget inte är marknadsvärderat.

I nedan diagram framgår antalet användare för perioden 1 okt– 31 december 2022 till och med perioden 1 okt– 31 december 2023.



Nyckeltal	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Användare av app	14 400	14 050
Användare i fastigheter med digitala lås	1 875	1 670
Dörrar med digitala lås	575	555
Fastigheter med digitala lås	10	9

7.2.9 Agerande på trender och drivkrafter

7.2.9.1 ALM Equity agerar på trender och drivkrafter för att matcha den framtida marknadens behov

Bolaget ser makrotrender som urbanisering med en växande befolkning och fortsatt inflyttning till storstäder samt en digitalisering som rullar på i en allt snabbare takt. Klimatförändringarna fortsätter att ställa krav på ett hållbart agerande och påverkar investeringsklimatet.

Sammantaget är detta starka drivkrafter som ALM Equity agerar på när Bolaget letar nya affärsmöjligheter, bygger verksamheter och utvecklar tillgångar. ALM Equity är lyhörda, innovativa och agerar snabbt för att hitta nya vägar till lönsamma investeringar och affärsmöjligheter.

7.2.9.2 Fortsatt bostadsbrist

Bolagets bedömning är att bostadsförsörjningen i Stockholm är en stor utmaning och tillskottet av bostäder motsvarar inte befolkningsökningen. Situationen är särskilt utmanande för människor med lägre inkomster eller tillfälliga anställningar. Det förändrade ekonomiska läget med försvagad köpkraft som följd gör också att efterfrågan på mindre bostäder som är ytfunktionella och energieffektiva ökar.

Hur påverkar det ALM Equity?

Genom ALM Equitys portföljbolag och deras satsningar kan Bolaget möta marknadens efterfrågan och bidra till att minska bostadsbristen i de regioner de är verksamma. Bolagen utvecklar och förvaltar en stor variation av bostäder; allt från hyresrätter, studentbostäder, företagslägenheter, till lägenheter och hus i bostadsrättsform. Bolagen är verksamma i olika delar av värdekedjan men förenas i en gemensam boendeidé om hållbara och yteffektiva bostäder i kommunikationsnära lägen. Stort fokus läggs på energieffektiva system för att ge förutsättningar till ett klimatsmart och sparsamt boende.

7.2.9.3 Digitalisering

Digitaliseringen är en av de största utvecklingsmöjligheterna inom fastighetssektorn idag. Olika digitala lösningar kan öka allt från effektivitet och hållbarhet i byggprocessen, till en automatiserad förvaltning och en effektivare dialog med hyresgäster. Rätt nyttjade kan digitala lösningar bidra till att minska kostnader och höja kvaliteten i många delar av värdekedjan inom fastighetsbranschen.

Hur påverkar det ALM Equity?

Digitalisering genomsyrar på olika sätt alla ALM Equitys portföljbolag. Bolaget investerade tidigt i ett bolag som utvecklar digitala tjänster för att förenkla kommunikation, tillgänglighet och delningsekonomi i fastigheter. En satsning som även bidrar till en effektiviserad fastighetsförvaltning och bättre driftsnetto liksom trivsamma och hållbara boendemiljöer genom ökad digital gemenskap. Entreprenadbolagen i Koncernen ser också stora möjligheter med till exempel digital modellering och virtuella konstruktionsritningar för att effektivisera hela byggprocessen.

7.2.9.4 Flexibelt arbetsliv

Idag har många människor ett flexibelt arbetsliv där boendet för även ska fungera som arbetsplats. Mer tid spenderas i bostaden vilket ställer krav på utveckling av olika funktioner. En bostad ska inte bara vara en trivsam, fungerande och attraktiv hemmiljö utan även tillgodose en värdefull fritid med träning, hobbies och möjligheter till socialt umgänge

Hur påverkar det ALM Equity?

Bolagen inom Koncernen arbetar efter ett helhetstänk kring att bo och leva. De är på olika sätt med och bidrar till levande stadsdelar och skapandet av attraktiva boendemiljöer, från tidig detaljplaneprocess till vidareutveckling av befintliga stadsdelar. Det finns ett tydligt fokus på att erbjuda flexibla och kundpassade boendemiljöer där den sociala gemenskapen främjas genom bland annat delningstjänster, målgruppsanpassade gemensamhetsytor, kringsservice och grönområden.

7.2.9.5 Klimatanpassning av fastigheter

De pågående klimatförändringarna påverkar hela samhället med effekter på både ekosystem och många samhällssektorer. Fastighetsägare behöver arbeta aktivt för att löpande klimatsäkra sina fastighetsbestånd och skydda sig mot exceptionella väderhändelser såsom översvämningar eller extremhetta.

Hur påverkar det ALM Equity?

Många försäkringsbolag har flaggat att de inte kommer att ersätta skador på grund av förväntade händelser kopplat till klimatförändringar. ALM Equitys portföljbolag är främst verksamma inom storstadsregioner men Bolaget kommer se över portföljbolagens fastighetsbestånd och säkerställa att de förvaltande bolagen analyserar både risker och vilka förebyggande åtgärder som kan genomföras direkt. Fastighetsutvecklingsbolagen behöver till exempel redan i projekteringsfasen planera för att fastigheter ska klara potentiella värmeböljor, översvämningar och andra klimatrelaterade händelser.

7.2.9.6 Nya ramverk för hållbarhetsrapportering

Efterfrågan på transparent information om företagens hållbarhetsarbete är större än någonsin och idag ställs allt högre krav på marknadens aktörer att lämna en kontinuerlig och transparent redovisning av sitt hållbarhetsarbete. De senaste åren har en rad olika ramverk, standarder och direktiv tagits fram vilket kommer fortsätta att ställa krav på åtgärder och rapportering för att säkra ett förtroende bland intressenter såsom till exempel långivare och allmänheten.

Hur påverkar det ALM Equity?

ALM Equity är positiv till ökad transparens och jämförbarhet inom hållbarhetsrapportering. Koncernen är i dagsläget inte skyldig att rapportera i enlighet med EU-taxonomin och berörs inte av det nya direktivet CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) förrän om några år. Det pågår dock redan nu planering och arbete för att rapportera i enlighet med dessa riktlinjer.

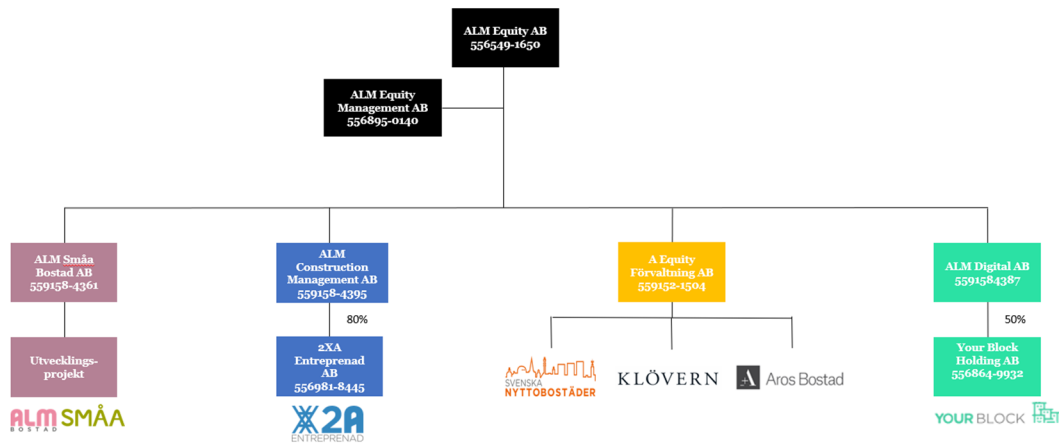
7.2.10 Utdelningspolicy

ALM Equity är ett tillväxtbolag och har tills vidare för avsikt att huvudsakligen investera överlikviditet i verksamheten. Utdelningsförslag baseras på Bolagets likviditet och bedömd framtida finansiell ställning med beaktande av rådande konjunktur. Ambitionen är att varje år åtminstone föreslå utdelning på preferensaktierna. Se även avsnitt "*Information om ALM Equity – Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden – Utdelningspolicy*".

7.2.11 Översikt över koncernstrukturen

Koncernens verksamhet bedrivs huvudsakligen via direkt och indirekt ägda dotterbolag och Bolaget är i hög grad beroende av sina dotterbolag för att generera vinst och kassaflöde. ALM Equity är moderbolag i Koncernen.

Nedanstående diagram illustrerar de viktigaste dotterbolagen i Koncernen per dagen för Fusionsdokumentet. Samtliga av dessa bolag är etablerade i Sverige och är helägda direkt eller indirekt av ALM Equity.



7.2.12 Medarbetare

Per den 31 december 2023 hade Koncernen 70 anställda. Koncernen har medarbetarteam i sina olika verksamheter, däribland entreprenad, fastighetsutveckling samt central stab- och ekonomi. Inom entreprenad arbetar 41 personer i Stockholm och en person i Bodafors. Inom fastighetsutveckling arbetar samtliga elva personer i Stockholm. Inom central stab- och ekonomi arbetar tio personer i Stockholm och sju personer i Tranås.

7.3 Utvald finansiell information

Detta avsnitt innehåller utvald historisk konsoliderad finansiell information som, om inget annat anges, har hämtats från ALM Equitys reviderade finansiella rapporter per och för de räkenskapsår som avslutades den 31 december 2023, 2022 och 2021, vilka har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) samt IFRS och reviderats av ALM Equitys oberoende revisor Ernst & Young Aktiebolag (den "Historiska Finansiella Informationen").

Utöver vad som uttryckligen anges häri, har ingen finansiell information i Fusionsdokumentet reviderats eller granskats av Koncernens revisor.

Informationen i detta avsnitt ska läsas tillsammans med avsnittet "Information om ALM Equity – Kommentarer till den utvalda finansiella informationen" samt den Historiska Finansiella Informationen.

7.3.1 Koncernens resultaträkning

mkr	Januari – december		
	2023 (reviderat)	2022 (reviderat)	2021 (reviderat)
Nettoomsättning	2 386	6 902	2 096
Övriga intäkter	-	-	3 161
Produktions- och driftskostnader	-2 144	-5 175	-1 934
Bruttoresultat	242	1 727	3 323
Försäljnings- och administrationskostnader	-80	-121	-168
Resultat från andelar i dotterbolag	-	-14	-14
Resultat från andelar i intressebolag	-1 818	-2 304	174
Rörelseresultat	-1 656	-712	3 315
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	31	8	7
Finansiella kostnader	-271	-212	-226
Resultat från övriga kortfristiga tillgångar	-835	-	-
Resultat efter finansiella poster	-2 731	-916	3 096
Orealiserade värdeförändringar ¹⁾	-5	257	361
Resultat före skatt	-2 736	-659	3 457
Skatt	28	83	-34
ÅRETS/PERIODENS RESULTAT	-2 708	-576	3 423
<i>Övrigt totalresultat</i>			
Övrigt totalresultat	0	0	0
<i>Årets/periodens övriga totalresultat efter skatt</i>	0	0	0
ÅRETS/PERIODENS TOTALRESULTAT	-2 708	-576	3 423
Årets/periodens resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare	-1 982	-717	3 386
Innehav utan bestämmande inflytande	-726	141	37
Årets/periodens totalresultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare	-1 982	-717	3 386
Innehav utan bestämmande inflytande	-726	141	37
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	-193,78	-78,63	314,42
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	-193,78	-78,63	312,40

¹⁾ Posten "Orealiserade värdeförändringar" redovisas inte separat i ALM Equitys årsredovisning från 2021 utan anges som "Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument", "Orealiserade värdeförändringar andelar i bostadsrättslokaler", "Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter" och "Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter under uppförande". Denna siffra är hämtad från Bolagets interna information och är ej reviderad eller översiktligt granskad.

7.3.2 Koncernens balansräkning

mkr	Per den 31 december		
	2023 (reviderat)	2022 (reviderat)	2021 (reviderat)
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	17	19	18
Maskiner och inventarier	3	5	5
Förvaltningsfastigheter	84	92	94
Förvaltningsfastigheter under uppförande	-	-	755
Andelar i bostadsrättslokaler	44	45	50
Nyttjanderättstillgångar	24	29	63
Andelar i intressebolag	2 683	6 295	3 328
Övriga anläggningstillgångar	1 267	-	3
Uppskjuten skattefordran	3	1	6
Summa anläggningstillgångar	4 125	6 486	4 322
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	258	1 478	3 872
Pågående bostadsprojekt	1 860	1 831	2 150
Andelar i bostads- och äganderätter	73	108	192
Pågående produktion för annans räkning	0	4	6
Kundfordringar	107	135	68
Fordran andelar enligt kapitalandelsmetoden	22	7	6
Aktuell skattefordran	0	1	-
Övriga kortfristiga fordringar	235	332	492
Kortfristiga placeringar	-	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30	63	70
Likvida medel	444	1 073	1 954
Summa omsättningstillgångar	3 532	5 032	8 810
SUMMA TILLGÅNGAR	7 657	11 518	13 132

mkr	Per den 31 december		
	2023 (reviderat)	2022 (reviderat)	2021 (reviderat)
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital*	253	251	249
Övrigt tillskjutet kapital*	1 461	1 855	1 733
Balanserade vinstmedel inklusive årets/periodens resultat	762	2 864	3 957
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 476	4 970	5 939
Innehav utan bestämmande inflytande	496	786	1 215
Summa eget kapital	2 972	5 756	7 154
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande obligationslån	1 600	1 600	2 200
Långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut	296	427	439
Övriga långfristiga skulder	-	578	14
Derivatinstrument	-	-	2
Leasingskuld	12	28	65
Uppskjuten skatteskuld	29	74	262
Övriga avsättningar	20	19	28
Summa långfristiga skulder	1 957	2 726	3 010
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande obligationslån	-	600	-
Kortfristiga räntebärande skulder från kreditinstitut	1 464	1 425	2 022
Efterställda räntebärande reverslån	19	228	333
Leverantörsskulder	35	84	94
Skuld andelar enligt kapitalandelsmetoden	773	-	8
Aktuell skatteskuld	25	20	15
Övriga kortfristiga skulder	189	404	224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	223	275	272
Summa kortfristiga skulder	2 728	3 036	2 968
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 657	11 518	13 132

7.3.3 Koncernens kassaflödesanalys

mkr	Januari – december		
	2023 (reviderat)	2022 (reviderat)	2021 (reviderat)
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat	-1 656	-712	3 315
Justering ej kassaflödespåverkande poster	1 457	647	-3 262
Erhållen ränta	43	8	5
Erlagd ränta	-297	-212	-227
Betald skatt	-11	-16	-46
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	-464	-285	-215
<i>Kassaflöde från förändringar rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning exploateringsfastigheter	-26	-20	-11
Ökning/minskning pågående bostadsprojekt	-379	-480	751
Ökning/minskning andelar i bostads- och äganderätter	36	84	182
Ökning/minskning rörelsefordringar	-41	51	252
Ökning/minskning rörelseskulder	-240	262	-127
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 114	-388	832
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Avyttring dotterbolag, nettopåverkan	-	-	-
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-11	-61	-1 475
Förvärv im-/materiella anläggningstillgångar	-2	-	-4
Avyttring materiella anläggningstillgångar	-	-	-
Investeringar i rörelseförvärv	-	-	-1 112
Utdelningar från intressebolag	134	4	1
Förvärv finansiella anläggningstillgångar	-78	-213	-
Avyttring finansiella anläggningstillgångar	727	-13	-
Avyttring dotterbolag	-	-354	372
Kassaflöde från investeringsverksamheten	770	-637	-2 218

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna obligationslån	-	-	1 381
Amorterade obligationslån	-600	-	-
Upptagna lån	504	1 176	1 588
Amortering lån	-166	-884	-841
Nyemissioner/Teckningsoptioner inkl kostnader	118	17	338
Nyemissioner inkl kostnader koncernbolag	-	-	244
Utbetald utdelning preferensaktieägare	-120	-120	-103
Transaktioner innehav utan bestämmande inflytande ¹⁾	-21	-45	11
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-285	144	2 618
Årets/periodens kassaflöde	-629	-881	1 232
Avstämning kassaflöde			
Likvida medel vid årets/periodens början	1 073	1 954	722
Årets/periodens kassaflöde	-629	-881	1 232
Likvida medel vid årets/periodens slut	444	1 073	1 954

¹⁾ Posten "Transaktioner utan bestämmande inflytande" redovisas i årsredovisningen för 2021 och 2022 fördelat på "Externa aktieägartillskott" och "Transaktioner utan bestämmande inflytande".

7.3.4 Nyckeltal

I nedan stående avsnitt presenterar ALM Equity vissa nyckeltal. Nyckeltalen har hämtats från ALM Equitys konsoliderade finansiella rapporter och noter per de datum och perioder som anges nedan. Vissa av nyckeltalen är s.k. alternativa nyckeltal som inte definierats enligt IFRS. ALM Equity använder dessa alternativa nyckeltal för att följa den underliggande utvecklingen av ALM Equitys verksamhet och anser att de hjälper investerare att förstå ALM Equitys utveckling från period till period samt underlättar en jämförelse med liknande bolag. Eftersom inte alla bolag beräknar dessa alternativa nyckeltal på samma sätt, kan det sätt på vilket ALM Equity har valt att beräkna de alternativa nyckeltalen som presenteras i Fusionsdokumentet innebära att dessa nyckeltal inte är jämförbara med liknande mått som används av andra bolag. Följaktligen ska inte alternativa nyckeltal ses som substitut till poster i en resultaträkning, balansräkning eller rapport över kassaflöden som har beräknats enligt IFRS.

	Januari – december		
	2023 (reviderat)	2022 (reviderat)	2021 (reviderat)
Nettoomsättning, mkr	2 386	6 902	2 096
Periodens resultat, mkr	-2 708	-576	3 423
Avkastning på eget kapital, stamaktie %	-44	-10	54
Soliditet, %	39	50	54
Likvida medel, mkr	444	1 073	1 954
Eget kapital, mkr	2 972	5 756	7 154
Balansomslutning, mkr	7 657	11 518	13 132

7.3.4.1 Avstämningar

Rörelsemarginal (%)	Januari – december		
	2023 (reviderat)	2022 (reviderat)	2021 (reviderat)
Nettoomsättning, mkr	2 386	6 902	2 096
Rörelseresultat, mkr	-1 656	-712	3 315
Rörelsemarginal (%)	neg	neg	158

Resultat per aktie före utspädning (kr)	Januari – december		
	2023 (reviderat)	2022 (reviderat)	2021 (reviderat)
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-1 982 464 000	-716 807 000	3 386 878 000
Årets utdelning preferensaktier	120 372 000	120 149 000	110 613 000
Utgående antalet stamaktier	10 851 872	10 644 071	10 419 909
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)	-193,78	-78,63	314,42

Resultat per aktie efter utspädning (kr)	Januari – december		
	2023 (reviderat)	2022 (reviderat)	2021 (reviderat)

Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-1 982 464 000	-716 807 000	3 386 878 000
Årets utdelning preferensaktier	120 372 000	120 149 000	110 613 000
Utgående antalet stamaktier	10 851 872	10 664 071	10 487 354
Effekter av utestående stamaktier för teckningsoptioner	-	-	67 445
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)	-193,78	-78,63	312,4

Soliditet (%)	Januari – december		
	2023 (reviderat)	2022 (reviderat)	2021 (reviderat)
Eget kapital, mkr	2 972	5 756	7 154
Balansomslutning, mkr	7 657	11 518	13 132
Soliditet (%)	39	50	54

Avkastning på eget kapital (%)	Januari – december		
	2023 (reviderat)	2022 (reviderat)	2021 (reviderat)
Årets resultat (moderbolagets aktieägare), mkr	-1 982	-716	3 387
Utdelning preferensaktier, mkr	120	120	110
Ingående eget kapital (moderbolagets andel), mkr	4 970	5 939	2 325
Ingående antal preferensaktier	14 330 071	14 223 772	10 561 576
Andel av eget kapital per preferensaktie	122,10	122,10	122,10
Utgående eget kapital (moderbolagets andel), mkr	2 476	4 970	5 939
Utgående antal preferensaktier	14 330 071	14 330 071	14 223 772
Avkastning på eget kapital (%)	-44	-10	54

Eget kapital per stamaktie (kr)	Januari – december		
	2023 (reviderat)	2022 (reviderat)	2021 (reviderat)
Utgående eget kapital (moderbolagets andel), mkr	2 476	4 970	5 939
Utgående antal preferensaktier	14 330 071	14 330 071	14 223 772
Andel av eget kapital per preferensaktie	122,10	122,10	122,10
Utgående antal stamaktier	11 003 163	10 714 990	10 629 872
Eget kapital per stamaktie (kr)	65,88	300,54	395,33

Eget kapital per preferensaktie (kr)	Januari – december		
	2023 (reviderat)	2022 (reviderat)	2021 (reviderat)
Kvarvarande beslutad utdelning	2,10	2,10	2,10
Företrädesrätt vid likvidation	120,00	120,00	120,00
Eget kapital per preferensaktie (kr)	122,10	122,10	122,10

Justerat substansvärde, per stamaktie (kr)	Januari – december		
	2023 (reviderat)	2022 (reviderat)	2021 (reviderat)
Stamaktiernas andel av totalt substansvärde	3 093 934 178	5 982 305 086	10 482 129 167
Utgående antal stamaktier	11 003 163	10 714 990	10 629 872
Justerat substansvärde, per stamaktie (kr)	281	558	986

7.3.4.2 Nyckeltalsdefinitioner

ALM Equitys andel

ALM Equitys ägarandel, beräknad utifrån sitt aktieinnehav i förhållande till totalt antal aktier.

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare minskat med preferensaktieutdelningen i procent av det genomsnittliga egna kapitalet hänförligt till moderbolagets aktieägare minskat med preferenskapitalet. Belyser förmågan att generera vinst på stamaktieägarnas kapital.

Belåningsgrad

Lån från kreditinstitut och investerare i förhållande till det totala fastighetsvärdet. Belyser den finansiella risken. Beräkningarna utgår från respektive intressebolags egen rapportering.

Eget kapital per preferensaktie

Preferensaktiens företrädesrätt vid likvidation av Bolaget (120 kr per preferensaktie) samt aktiens kvarvarande rätt till beslutad utdelning. Belyser preferensaktieägarnas andel av bolagets egna kapital per aktie.

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital vid periodens utgång i relation till antalet stamaktier vid periodens utgång efter att hänsyn tagits till preferenskapitalet och minoritetens andel av det egna kapitalet. Belyser stamaktieägarnas andel av bolagets egna kapital per aktie.

Enheter

Begreppet enheter inkluderar bostadsrätter, förvaltningsbostäder, lokaler och hotellrum.

Justerat substansvärde

Extern kassaflödesvärdering av verksamheternas tillgångar samt noterade bolag till bokslutsdagens börskurs. Syftet är att belysa verkliga värden i bolagsportföljen.

Justerat substansvärde per stamaktie

Substansvärdet minskat med preferensaktieägarnas kapital genom antalet stamaktier. Belyser stamaktieägarnas andel av det justerade substansvärdet.

Orderingång

Värdet av nytecknade entreprenadavtal och förändringar i befintliga entreprenadavtal under perioden. Belyser entreprenadverksamhetens tillkommande åtaganden.

Orderstock

Värdet på olevererade beställningar inom entreprenad i slutet av perioden. Belyser värdet av kvarvarande leveranser i befintliga avtal.

Nominell ägarandel

ALM Equitys andel av portföljbolagets aktier per aktuell bokslutsdag. Belyser ALM Equitys andel av respektive portföljbolag.

Resultat per stamaktie

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i relation till genomsnittligt antal stamaktier sedan hänsyn tagits till preferensaktiernas och minoritetens del av resultatet för perioden. Belyser stamaktieägarnas andel av bolagets resultat efter skatt per aktie.

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av omsättningen. Belyser lönsamheten före finansiella poster och skatt.

Segment

Anger vilka områden inom fastighetsbranschen som portföljbolagen är verksamma inom med utgångspunkt på dess kärnverksamheter. Vidare belyser den vilken del i segmentsredovisningen som Bolaget inkluderas inom.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen. Belyser räntekänslighet och finansiella stabilitet.

7.4 Kommentarer till den utvalda finansiella informationen

Kommentarer till den utvalda finansiella informationen i detta avsnitt är avsett att underlätta förståelsen av faktorer som påverkar Koncernens resultat och finansiella ställning. Avsnittet bör läsas tillsammans med avsnittet "Information om ALM Equity – Utvald finansiell information" samt den Historiska Finansiella Informationen med tillhörande noter.

I diskussionen omnämns vissa poster och operationella mått som inte presenterats i enlighet med IFRS. Definitioner och förklaringar av dessa mått återfinns i avsnittet "Information om ALM Equity – Utvald finansiell information – Nyckeltal".

Kommentarer till den utvalda finansiella informationen innehåller framtidsinriktad information som återspeglar Koncernens nuvarande förväntningar, uppskattningar, antaganden och prognoser gällande Koncernens bransch, verksamhet, strategi och framtida resultat. Denna framtidsinriktade information utgör inga garantier för framtida resultat och Koncernens faktiska resultat kan skilja sig väsentligt från de som redogörs för i denna framtidsinriktade information. Faktorer som kan orsaka eller bidra till skillnader innefattar, men begränsas inte till, de som diskuteras nedan och på annan plats i Fusionsdokumentet, i synnerhet avsnittet "Riskfaktorer".

7.4.1 Nyckelfaktorer som påverkar Koncernens rörelseresultat

ALM Equity anser att ett antal faktorer direkt och indirekt påverkar Koncernens finansiella ställning och resultat. Dessa faktorer erbjuder möjligheter för Bolaget och dess verksamhet, men de kan även utgöra risker och utmaningar som Koncernen framgångsrikt måste hantera för att förbättra sin framtida finansiella ställning och resultat. Dessa faktorer innefattar:

- Makroekonomiska faktorer
- Finansiering
- Värdeförändring på fastigheter och intressebolag

7.4.1.1 Makroekonomiska faktorer

ALM Equitys verksamhet och resultat påverkas av flera makroekonomiska och demografiska faktorer bortom Bolagets kontroll. En konjunkturedgång med ökad arbetslöshet, minskad tillväxt, sämre lönsamhet för företag och svårighet att få finansiering som följd kan resultera i minskad efterfrågan på kontors-, logistik- och lagerlokaler sjunkande marknadshyror, ökad vakans och dyrare finansieringskostnader. Viktiga mått för att mäta denna utveckling innefattar BNP, sysselsättning, inflation och räntemiljön. Dessa faktorer påverkar ALM Equitys löpande verksamhet, värdet på Bolagets fastigheter samt Bolagets kostnader.

7.4.1.2 Finansiering

Koncernens finansiering består primärt av eget kapital, icke räntebärande samt räntebärande skulder såsom banklån, obligationslån och byggkreditiv. Moderbolaget har per den 31 december 2023 utestående obligationslån om 1 600 mkr. Övriga räntebärande och icke räntebärande skulder är upptagna direkt av Koncernens fastighetsägande koncernbolag. Motparter är framförallt svenska affärsbanker, institutioner, privata investerare, leverantörer och privatkunder. ALM Equitys finansiering är beroende av bank- och kapitalmarknadens villkor, vilka påverkas av bland annat fluktuationer i räntenivåer och inflation, uppfyllande av finansiella åtaganden och ALM Equitys finansiella ställning vid tidpunkten för finansieringen. Räntekostnader utgör en av ALM Equitys enskilt största kostnadsposter. ALM Equity är därmed exponerat mot risken för förändringar i marknadsräntor och lånemarginaler.

7.4.1.3 Värdeförändring på fastigheter och intressebolag

Fastigheternas värde påverkas av, och bedömningen görs mot bakgrund av, ett antal faktorer som till exempel marknads- utbud, vakansgrad, hyresnivå, driftskostnader, restvärde, avkastningskrav, allmänna konjunkturutvecklingar, räntor och inflation. Om räntorna fortsätter att öka kommer det sätta

press på avkastningskraven, vilket innebär att marknadsvärdena riskerar att falla och i sin tur inverkar på Koncernens finansiella ställning och resultat. Det finns även en risk att värderingen av vissa fastigheter kan bli felaktig eller försämrats över tid. Det finns ingen garanti för att det framöver kommer att finnas en likvid marknad för ALM Equitys fastigheter.

Det föreligger en risk att faktiska värden på tillgångar faller och påkallar att tillgångens värde behöver skrivas ned. Tillgångar av väsentlighet i Koncernens balansräkning består bland annat av andelar i intressebolag. Andelar i intressebolag innefattande innehaven i Svenska Nyttobostäder, Besqab / Aros Bostad och Klöveren har en känslighet för hur värden på bolagens fastighets- och projektportföljer påverkar hur aktievärden står sig. Värdena påverkas också av omvärldsfaktorer som påverkar rörelsen på de handelsplattformar de verkar på, i dagsläget Nasdaq First North för Svenska Nyttobostäder och Besqab / Aros Bostad. Innehavet i andelar i intressebolag värderas kvartalsvis för att säkerställa att inga bestående värdeförändringar föreligger som föranleder nedskrivningsbehov.

7.4.2 Beskrivning av Koncernens nyckelposter

ALM Equitys resultat kan variera avsevärt till följd av enskilda strukturaffärer och beroende på hur utvecklings- och entreprenadprojekt färdigställs. Under perioden 31 december 2020 till och med den 31 december 2023 har det genomförts ett antal stora strukturaffärer som medfört engångseffekter som blir jämförelsestörande. Vidare har verksamheterna påverkats av både högre utvecklings-, entreprenad- och finansiella kostnader till följd av krig och pandemi under denna period.

- 2020 genomfördes noteringen av Svenska Nyttobostäder
- 2021 förvärvades Järntorget och Svenska Nyttobostäder övergick till att vara ett intressebolag
- 2022 genomfördes strukturaffärerna avseende Klöveren och Besqab / Aros Bostad
- 2023 genomfördes en omstrukturering av Svenska Nyttobostäders finansiella modell och deras avtal med ALM Småa Bostad omförhandlades. Vidare avyttrades 51 procent av innehavet i Klöveren.

7.4.2.1 Nettoomsättning

Nettoomsättningen utgörs av utvecklingsintäkter, entreprenadintäkter, leasing-/hyresintäkter, lagerförsäljning bostadsrättsandelar, avyttrade projekt/fastigheter samt vissa övriga intäkter.

Utvecklingsintäkter avser intäkter där ALM Småa Bostad färdigställt och lämnat över utvecklingsprojekt till externa slutkunder. Entreprenadintäkter avser intäkter från externa entreprenaduppdrag inom Koncernens entreprenadverksamheter där prestationsåtagandet redovisas över tid. Leasing- och hyresintäkter avser intäkter från hyresobjekt. Lagerförsäljning av bostadsrättsandelar hänförs till ALM Småa Bostads lager av bostadsrätter från tidigare färdigställda projekt. Intäkterna kommer från avtal med externa kunder om försäljning av bostadsrätt från lagret och de redovisas när samtliga avtalsvillkor för frånträde är uppfyllda. Avyttrade projekt/fastigheter avser avtal med extern part om försäljning av ett projekt/fastighet där samtliga avtalsvillkor för transaktionernas genomförande är uppfyllda. Detta innefattar inte projekt som färdigställs av ALM Småa Bostad, de redovisas på raden projektintäkter.

7.4.2.2 Produktions- och driftkostnader

Produktions- och driftkostnaderna består framförallt av utvecklingskostnader, entreprenadkostnader, kostnader hänförliga lagret av bostadsrättsandelar, kostnader hänförliga till avyttrade projekt/fastigheter, drift och förvaltningskostnader.

Utvecklingskostnader avser kostnader för utvecklingsprojekt som ALM Småa Bostad färdigställt och lämnat över till externa slutkunder. Entreprenadkostnader avser kostnader från underentreprenörer till de externa entreprenaduppdragen inom Koncernens entreprenadverksamheter där prestationsåtagandet redovisas över tid. Drift- och förvaltningskostnader avser kostnader hänförliga till Koncernens uthyrningsobjekt och fastigheter. Kostnader för bostadsrättsandelar hänförs till ALM Småa Bostads lager av bostadsrätter från tidigare färdigställda utvecklingsprojekt. Kostnader hänförliga till avyttrade projekt/fastigheter avser kostnader vid avtal med extern part om försäljning av ett projekt/fastighet där samtliga avtalsvillkor för transaktionernas genomförande är uppfyllda. Detta

innefattar inte utvecklingsprojekt som färdigställs av ALM Småa Bostad, de inkluderas i utvecklingskostnader.

7.4.2.3 Försäljnings- och administrationskostnader

Försäljnings- och administrationskostnaderna avser de centrala overheadkostnaderna såsom kontorskostnader, personalomkostnader, system, licenser och kontorsmaterial.

7.4.2.4 Resultat från andelar i intressebolag

Resultat från intressebolag innefattar Koncernens andel av intressebolagets redovisade resultat och värdeförändringar.

7.4.2.5 Rörelseresultat

Rörelseresultatet innefattar samtliga intäkter och kostnader från ALM Equitys verksamheter, resultat från intressebolag och centrala koncernkostnader.

7.4.2.6 Resultat före skatt

Resultatet före skatt visar resultatet efter finansiella poster och orealiserade värdeförändringar.

7.4.2.7 Skatt

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas i sin helhet, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dess redovisade värden. Temporära skillnader beaktas inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterbolag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade.

Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

7.4.2.8 Årets resultat

Årets resultat illustrerar det slutliga nettoresultatet efter skatt och bokslutsdispositioner.

7.4.2.9 Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

Kassaflöde från den löpande verksamheten består av förändringar relaterade till den ordinarie rörelsen före förändringarna i rörelsekapitalet.

7.4.2.10 Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflöde från den löpande verksamheten består av förändringar relaterade till den ordinarie rörelsen.

7.4.2.11 Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten är hänförligt till investeringar i samt köp och försäljning av anläggningstillgångar.

7.4.2.12 Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten reflekterar hur Bolaget attraherar kapital.

7.4.3 Jämförelse resultatutfall avseende Koncernen 2021 - 2023

7.4.3.1 Nettoomsättning

Intäktssområde (mkr)	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Avyttring fastigheter/projekt	1 354	5 269	22
Fastighetsutveckling	701	1 247	1 489
Entreprenad	242	112	21
Försäljning av bostadsrätter	60	173	378
Leasingintäkter	13	30	171
Övriga intäkter	16	71	15
Total nettoomsättning	2 386	6 902	2 096

ALM Equitys nettoomsättning kommer i huvudsak från avyttring av fastigheter/projekt och fastighetsutveckling. Intäkterna redovisas enligt IFRS 15 när kontrollen övergår till köparen vilket medför stötvisa intäkter utifrån hur utvecklingsprojekt färdigställs och när avyttringar av fastigheter/projekt genomförs. Entreprenadintäkterna har historiskt i huvudsak kommit från avtal med koncerninterna bolag vilket innebär att de varit relativt låga. Efter strukturaffärerna med Besqab / Aros Bostad, Klöver och Nyttobostäder samt att 2xA Entreprenad signerat avtal med helt fristående parter blir effekten att entreprenadintäkterna som följer med ut i Koncernen ökar.

Intäkter från avyttring av fastigheter/projekt kommer under 2022 från strukturaffärerna avseende Klöver (4 355 mkr) och Besqab / Aros Bostad (857 mkr). Under 2023 kommer motsvarande intäkter från den uppdaterade uppgörelsen med Svenska Nyttobostäder där samtliga ej produktionsstartade byggrätter övergick till dem för egen utveckling.

Till följd av att ALM Småa Bostad senaste åren framförallt levererat projekt till Svenska Nyttobostäder så har inte heller lagret av bostadsrätter ökat vilket också gör att de intäkterna minskat över tid.

Anledningen till att leasingintäkterna för året 2021 är väsentligt högre beror på att Svenska Nyttobostäder konsoliderades in till och med december 2021, därav också deras leasingintäkter.

Övriga intäkter var under 2022 något högre än normalt till följd av förmedling av tjänster/uthyrning av resurser skett tillfälligt till framförallt Klöver.

7.4.3.2 Produktions- och driftkostnader

Kostnadsområde (mkr)	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Avyttring fastigheter/projekt	-1 084	-3 628	-33
Produktions- och utvecklingskostnader	-995	-1 456	-1 778
Drift- och förvaltningskostnader	-18	-23	-68
Övriga kostnader	-47	-68	-55
Totalt produktion och drift	-2 144	-5 175	-1 934

Produktions- och driftkostnaderna drivs i huvudsak av kostnader från fastighetsutveckling och kostnader hänförliga till avyttring av fastigheter/projekt. Liksom intäkterna för motsvarande poster så redovisas de i samband med att kontrollen går över till köparen vilket medför att även de stora kostnaderna kommer

stötvis. För kostnader hänförliga till avyttring fastigheter/projekt, produktions- och utvecklingskostnader samt drift- och förvaltningskostnader är bakgrunden till förändringarna dessa som för intäktsidan.

7.4.3.3 Försäljnings- och administrationskostnader

Kostnadsområde (mkr)	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Övriga externa kostnader	-21	-39	-32
Personalkostnader	-45	-63	-98
Av- och nedskrivningar	-14	-19	-38
Totalt försäljning och administration	-80	-121	-168

Övriga externa kostnader innefattar kontorskostnader, börs- och rapporteringskostnader, verksamhetsövergripande utredningar och juridikkostnader samt system och licenskostnader. Personalkostnaderna avser delar av personalkostnaden som inte förs vidare till projekten. Förändringen i personalkostnaden kan hänföras till ovan nämnda strukturaffärer som påverkar omfattningen.

7.4.3.4 Resultat från andelar i intressebolag

Kostnadsområde (mkr)	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Resultat från kapitalandel	-498	-804	174
Resultat från försäljning av andelar	-452	0	0
Värdejusteringar av andelar	-868	-1 500	0
Totalt resultat från intressebolag	-1 818	-2 304	174

I slutet av 2021 klassificerades Svenska Nyttobostäder om till intressebolag och redovisas enligt kapitalandelsmetoden sedan december 2021. Under 2022 tillkom både innehavet i Klövern och Besqab / Aros Bostad. Till följd av det förändrade marknadsläget så blev andelarna i Svenska Nyttobostäder nedjusterade med 1,5 mdkr och resultatandelarna från både Klövern och Svenska Nyttobostäder påverkades av nedjusterade fastighetsvärden. Under 2023 genomförde ALM Equity en avyttring av 51 procent av Klövern vilket medförde en negativ resultat effekt om ca 1 mdkr inkluderat nedjustering av det kvarvarande innehavet.

7.4.3.5 Rörelseresultat

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Rörelseresultat (mkr)	-1 656	-712	3 315

Rörelseresultatet innefattar verksamheternas bruttoresultat justerat för centrala kostnader och inkluderat resultat från intressebolag, jämförelsen mellan perioder blir varierande till följd av att det blir engångseffekter vid projektavslut och strukturaffärer. 2020 noterades Svenska Nyttobostäder. 2021 förvärvades Järntorget och Svenska Nyttobostäder om klassificerades till intressebolag vilket medförde en större effekt om 3,1 mdkr. 2022 startade i en mer positiv bemärkelse när strukturaffären avseende Klövern genomfördes under andra kvartalet, andra halvåret medförde dock dels negativeffekt från att innehavet i Svenska Nyttobostäder skrevs ned med ca 1,5 mdkr och genomförandet av transaktionen med Besqab / Aros Bostad där de betalade med egna aktier fick en negativ effekt om 321 mkr till följd av att bokföringsmässig anskaffningskurs låg på 40,30 kr per aktie medan teckningskursen uppgick till 60 kr per stamaktie. Under 2023 kommer de stora effekterna av omstruktureringen av Svenska Nyttobostäder som medfört negativa effekter till följd av bokföringsmässiga anskaffningskurser är betydligt lägre än teckningskurserna. Vidare så har ALM Equity sålt 51 procent av innehavet i Klövern till ett värde om 1,2 mdkr och värderat sitt utspädda innehav i Klövern vilket totalt medfört resultat om -720 mkr.

7.4.3.6 Resultat före skatt

Beräkning resultat före skatt	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Rörelseresultat	-1 656	-712	3 315
Finansiella intäkter/kostnader	-240	-204	-219
Resultat från kortfristiga placeringar	-835	0	0
Orealiserade värdeförändringar	-5	257	361
Resultat före skatt	-2 736	-659	3 457

Resultat före skatt påverkas utöver rörelseresultat av de finansiella kostnaderna och orealiserade värdeförändringarna. Under 2021 och första kvartalet 2022 hänförs majoriteten av värdeförändringarna till förvaltningsfastigheter, efter att Svenska Nyttobostäder avkonsoliderades i slutet av 2021 så kvarstod endast en förvaltningsfastighet som sedan såldes in till Klöver under första kvartalet därefter består de orealiserade värdeförändringarna av värdering konvertibler i Besqab / Aros Bostad och nu också värderingen av innehavet i Klöver efter omklassificeringen av innehavet till Finansiell anläggningstillgång värderad till verkligt värde.

7.4.3.7 Skatt

Skatteområde (mkr)	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Aktuell skatt	-11	-13	13
Uppskjuten skatt	39	96	-47
Totalt skatt	28	83	-34

Uppskjuten skatt hänförs framför allt till orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och upptagna övervärden vid rörelseförvärv.

7.4.3.8 Årets/periodens resultat

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Periodens/årets resultat (mkr)	-2 708	-576	3 423

Periodens resultat visar på resultatet efter skatt, mer info om årens effekter i tidigare punkter.

7.4.3.9 Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital

Beräkning kassaflöde Löpande verksamheten	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Rörelseresultat	-1 656	-712	3 315
Ej kassaflödespåverkande	1 457	647	-3 262
Finansiella	-254	-204	-222
Betald skatt	-11	-16	-46
Kassaflöde före rörelsekapital	-464	-285	-215
Förändring utvecklingsfastigheter	-405	-500	740
Förändring lager av bostadsrätter	36	84	182
Förändring rörelsefordringar/skulder	-281	313	125
Kassaflöde från Löpande verksamheten	-1 114	-388	832

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital kommer framförallt från driftresultat, personalkostnader och betalda räntor.

Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital kommer framförallt från investeringar i exploateringsfastigheter och pågående projekt, gemensamt benämnda utvecklingsfastigheter ovan. Det

blir tydligt i kassaflödet att leveransen till Svenska Nyttobostäder betalas med aktier vilka inte är kassaflödespåverkande, därmed är förändringarna framförallt nedlagda kostnader.

7.4.3.10 Kassaflöde från investeringsverksamheten

Beräkning kassaflöden Investeringsverksamheten	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Investeringar förvaltningsfastigheter	-11	-61	-1 475
Investeringar rörelseförvärv	-	0	-1 112
Investeringar im-/materiella anläggningar	-2	0	-4
Avyttring av koncernbolag	-	-354	0
Utdelningar från intressebolag	134	4	1
Förvärv finansiella anläggningstillgångar	-78	-213	0
Avyttring finansiella anläggningstillgångar	727	-13	372
Kassaflöde Investeringsverksamheten	770	-637	-2 218

Kassaflöde från investeringsverksamheten var under 2021 framförallt hänförligt till investeringarna i förvaltningsfastigheter samt förvärvet av Järntorget 2021. Sedan Svenska Nyttobostäder avkonsoliderades har Koncernen inte längre någon väsentlig andel förvaltningsfastigheter och därmed är dessa investeringar betydligt lägre. Det positiva kassaflödet från avyttring finansiella tillgångar kommer från noteringen av Svenska Nyttobostäder. Kassaflödet från avyttring koncernbolag och förvärv av finansiella anläggningstillgångar under 2022 är framförallt hänförligt till strukturaffären för Klöveren där det tillskötts 300 mkr i aktieägartillskott kontant och det inför affären förvärvades investerarens andelar i vissa projekt. Utdelning från intressebolag 2023 kommer till största del från Klöveren i samband med transaktionen med Nrep, total 114 mkr.

7.4.3.11 Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Beräkning kassaflöden Finansieringsverksamheten	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Lån och obligationer	-262	292	2 128
Nyemissioner	118	17	582
Utdelningar	-120	-120	-103
Transaktioner minoriteter	-21	-45	11
Kassaflöde Finansieringsverksamheten	-285	144	2 618

Kassaflöde från finansieringsverksamheten kommer framförallt från lån och amorteringar till kreditinstitut och 2021 emitterades nya obligationer om 1,4 mdkr. Utvecklingsverksamheten har också en del projektinvesteringar som historiskt tillskjutit preferenskapital.

Nyemissioner infattar för 2021 även nyemissioner avseende Svenska Nyttobostäder, 244 mkr. Utdelningar består framförallt av utdelningar till ALM Equitys preferensaktieägare som erhåller 8,40 kr per preferensaktie. Utdelningar till minoritetsägare i utvecklingsprojekten hamnar på raden transaktioner minoriteter.

7.4.4 Väsentliga investeringar

Koncernens investeringar utgörs främst av fastighetsinvesteringar, däribland förvärv av fastigheter och bolag som äger fastigheter samt investeringar i renovering av fastigheter.

ALM Equity har genomfört följande väsentliga investeringar under perioden 1 januari 2021 till och med dagen för Prospektet.

Den 30 juni 2021 förvärvade ALM Equity Järntorget Byggintressenter för 1,7 mdkr.

I 25 februari 2022 tillsköt ALM Equity, tillsammans med Corem Property Group AB, byggrätter och kapital i Klöver AB.

Den 15 augusti 2022 avyttrade ALM Equity 1 500 byggrätter till Besqab / Aros Bostad mot betalning av en kombination av stamaktier, preferensaktier och konvertibler. Betalning skedde i två steg, genom apportemission av 9 942 470 stamaktier i Besqab / Aros Bostad till en kurs om 60 kr per aktie motsvarande cirka 17 procent av aktiekapitalet och apportemission av 2 953 161 preferensaktier i Besqab / Aros Bostad till en kurs om 86 kr per preferensaktie samt konvertibler som ska växlas till aktier under 2023/2024 i samband med beräknat tillträde.

Den 3 mars 2023 avtalade ALM Equity om förändrade villkor för kommande leveranser av fastigheter med Svenska Nyttobostäder. De sju fastigheter som var under pågående produktion kommer att färdigställas enligt tidigare upplägg med skillnaden att det omgående emitteras stamaktier om cirka 1,0 mdkr. De resterande elva byggrätterna enligt tidigare avtal om leverans till Svenska Nyttobostäder som ännu inte produktionsstartats samt ytterligare tre byggrätter säljs in till Svenska Nyttobostäder till ett marknadsmässigt värde. Betalning sker i form av nyemitterade stamaktier i Svenska Nyttobostäder till ett värde om cirka 1,3 mdkr.

I juli 2023 slutfördes en företrädesemission av stamaktier om cirka 204 mkr i Svenska Nyttobostäder. ALM Equity tecknade aktier för cirka 98 mkr. I samband med teckningen av stamaktierna beslutade Svenska Nyttobostäders styrelse om att tillåta kvittning av ett lån från ALM Equity (genom Bostadsnytta i Sverige AB) uppgående till cirka 31 mkr, motsvarande 885 696 stamaktier.

7.4.5 Väsentliga pågående investeringar

Bolaget har per dagen för Fusionsdokumentet inte gjort några väsentliga investeringar eller ingått några fasta åtaganden avseende väsentliga investeringar sedan den 31 december 2023.

7.4.6 Skuldsättning och finansiell ställning

ALM Equity verkar i en kapitalintensiv bransch. För vidareutveckling och utökning av verksamheter och tillgångar krävs kapital på både kort och lång sikt till en väl avvägd kostnad och risk. Koncernens likviditetsbehov härrör främst från behovet att betala ränta och amorteringar på lån, att finansiera förvärv av tillgångar, att finansiera investeringar i befintliga verksamheter och att finansiera rörelsekapitalbehoven. I takt med att befintliga krediter såsom bankfaciliteter och obligationer förfaller till betalning refinansierar Bolaget kreditförfallen genom upptagande av nya lån som en del i den löpande verksamheten.

För detaljerad information rörande Bolagets lånebehov, likviditets- flöden samt ränte- och kreditförfallostruktur hänvisas till noterna i ALM Equitys årsredovisning för perioden 1 januari–31 december 2022 (se särskilt not 29, Finansiella tillgångar och skulder samt not 30, Finansiella risker) vilken har införlivats genom hänvisning.

7.4.7 Likviditet och kapitalresurser

Koncernens huvudsakliga källa till likviditet har historiskt sett varit kassaflöde från den löpande verksamheten, utnyttjande av bankfaciliteter och obligationer samt försäljningar av fastigheter. Koncernens förmåga att generera kassaflöde från den löpande verksamheten beror på Koncernens framtida resultat, vilka i sin tur beror på en rad faktorer (se avsnittet "*Nyckelfaktorer som påverkar Koncernens rörelseresultat*"). För en detaljerad redogörelse över kassaflödet hänvisas till avsnitten Koncernens rapport över kassaflöden och Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag i Bolagets reviderade årsredovisning för perioden 1 januari–31 december 2023. Rapporterna är införlivade i Fusionsdokumentet genom hänvisning.

7.4.8 Begränsningar av kapitalresursernas användning

För vissa av Koncernens dotterbolag kan begränsningar att lämna utdelning och andra värdeöverföringar till moderbolaget göras gällande enligt vissa låneavtal. Sådana begränsningar kan aktualiseras om det föreligger uppsägningsgrund för ett relevant låneavtal eller om en

uppsägningsgrund är nära förestående, och i vissa likartade fall. Uppsägnings grundande händelser kan exempelvis vara brott mot kontrollägarbestämmelser i dotterbolaget eller att dotterbolag bryter mot finansiella kovenanter i låneavtal. Några begränsningar i kapitalresursernas användning föreligger för närvarande inte. Utöver begränsningar enligt vissa låneavtal föreligger inte några andra begränsningar i kapitalresursernas användning utöver vad som följer av lag.

7.4.9 Kreditförfall kommande 12 månader (från 31 december 2023)

Bolagets likvida medel per 31 december 2023 uppgick till 444 mkr. Per den 31 december 2023 uppgick på skuldsidan den räntebärande finansieringen från kreditinstitut till 3 360 mkr varav 1 600 mkr avser obligationslånen upptagna i moderbolaget. Finansiering specifikt kopplad till fastigheter och projekt är framför allt i form av kort projektfinansiering under uppförande som återbetalas när kunden tillträder, stor del av denna finansiering är kopplad till fastigheter som uppförs till Svenska Nyttobostäder där de har slutplaceringar klara inför kommande tillträden. För krediter som förfaller inom tolv månader, samt för det behov som finns att finansiera kommande investeringar som inte täcks av generellt kassaflöde, avser ALM Equity att refinansiera dem genom att uppta nya lån hos befintliga kreditgivare eller på kapitalmarknaden. Refinansiering sker i takt med att befintlig kredit förfaller till betalning. Mot bakgrund av att majoriteten av de krediter som förfaller till betalning är lån kopplade till projekt i produktion bedömer Bolaget att utsikterna för att refinansiera skulderna i takt med att de förfaller till betalning är goda.

Om något lån, av en händelse som idag inte går att förutse, inte skulle kunna refinansieras kan Bolaget genomföra nyemissioner, avyttra tillgångar antingen i form av marknadsnoterade aktier i Besqab / Aros Bostad eller Svenska Nyttobostäder alternativt onoterade aktier i Klöver. Per den 31 december 2023 uppgick börsvärdet för ALM Equitys andel av Besqab / Aros Bostad till 660 mkr, andel av Svenska Nyttobostäder till 726 mkr och värdet på aktierna i Klöver bedömdes uppgå till 1 267 mkr. Med ett längre tidsperspektiv, 2–6 månader, kan fastigheter eller byggrätter avyttras. För det fall samtliga ovan åtgärder skulle misslyckas, och Bolaget därigenom blir insolvent, kan de pantsatta tillgångarna tas i anspråk av pantavarna.

7.4.10 Väsentliga förändringar sedan den 31 december 2023

Den 28 mars 2024 offentliggjordes att styrelserna för ALM Equity och Svenska Nyttobostäder föreslår att bolagen går samman genom en aktiebolagsrättslig fusion.

Den 29 april 2024 offentliggjorde Bolaget en riktad nyemission om cirka 150 miljoner kr. Totalt emitterades 682 000 stamaktier innebärandes en utspädningseffekt om cirka 2,5 procent.

Utöver ovanstående bedömer ALM Equity att inga väsentliga förändringar har inträffat avseende Koncernens finansiella ställning och finansiella resultat efter den 31 december 2023 fram till dagen för Fusionsdokumentet.

7.4.11 Rörelsekapital och kapitalbehov

Det är Bolagets uppfattning att Koncernens tillgängliga rörelsekapital är tillräckligt för dess nuvarande behov under den kommande tolv månadersperioden. I detta sammanhang menas med rörelsekapital Koncernens förmåga att få tillgång till kapital för att uppfylla sina betalningsförpliktelser i takt med att de förfaller.

7.4.12 Väsentliga trender

Utöver vad som anges i avsnitten "*Risikfaktorer*", "*Information om ALM Equity – Marknadsöversikt*" och "*Information om ALM Equity – Verksamhetsöversikt*", finns per dagen för Fusionsdokumentet inte heller några för Bolaget kända trender, osäkerheter, krav, åtaganden eller händelser som med rimlig sannolikhet kommer att få en väsentlig inverkan på Bolagets utsikter för det innevarande räkenskapsåret.

7.5 Bolagsstyrning

7.5.1 Styrelse

Bolagets styrelse består av fem ordinarie ledamöter, inklusive styrelseordföranden, utan suppleanter, vilka valts för tiden intill slutet av årsstämman 2024. Tabellen nedan visar ledamöterna i styrelsen, när de först valdes in i styrelsen och huruvida de är oberoende i förhållande till Bolaget och/eller större aktieägare. Med större aktieägare avses i detta sammanhang ägare som direkt eller indirekt kontrollerar tio procent eller mer av aktierna eller rösterna i Bolaget. Om ett företag äger mer än 50 procent av aktierna eller andelarna eller rösterna i ett annat företag anses det förstnämnda företaget indirekt kontrollera det senare företags ägande i andra företag.

Namn	Befattning	Medlem sedan	Bolaget och bolagsledningen	Större aktieägare
Maria Wideroth	Styrelseordförande	2006	Nej	Nej
Joakim Alm	Styrelseledamot och verkställande direktör	2006	Nej	Nej
Johan Unger	Styrelseledamot	2006	Ja	Ja
Johan Wachtmeister	Styrelseledamot	2006	Ja	Ja
Gerard Versteegh	Styrelseledamot	2006	Ja	Ja

MARIA WIDEROTH

Född 1967. Styrelseordförande sedan 2006.	
<i>Utbildning och bakgrund</i>	Jur.kand. vid Stockholms universitet. Advokat och delägare i Landahl Advokatbyrå. Verksam på advokatbyrå sedan 1998 och är specialiserad inom fastighetsrätt och transaktioner
<i>Övriga nuvarande befattningar:</i>	Styrelseordförande i, Landahl Advokatbyrå AB, Landahl Advokatbyrå Komplementär AB, och Bromma Trädgård Parkering AB. Styrelseledamot i Advokatfirman Maria Wideroth AB och Maria Wideroth Förvaltnings AB.
<i>Tidigare befattning (senaste fem åren):</i>	Styrelseordförande i John Mattson EFIB AB, EFIB John Mattson Geografiboken Aktiebolag, John Mattson Ulvsunda AB, John Mattson HEFAB Fastighets AB, ÅK Parkering AB, Symfoni & Serenad Lounge AB och Symfoni parkering AB. Styrelseledamot i Klöver AB och Järfälla Parkering AB.
<i>Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav)</i>	Maria Wideroth, inklusive närstående, innehar, 8 700 stamaktier och 1 290 preferensaktier.

JOAKIM ALM

Född 1961. Styrelseledamot och verkställande direktör sedan 2006	
<i>Utbildning och bakgrund</i>	Ekonomistudier vid Uppsala universitet. Grundare av och verkställande direktör för gratisannonstidningar: Bargain Pages Ltd i England, 1989–1995, Admag Holding i Indien samt Admag Holding i Australien, 1997–1999. Affärsutvecklare på Interline Phone, 1999–2002. Verkställande direktör för Skarnvest AB 2004–2006. Grundare av ALM Equity AB (publ) 2006.
<i>Övriga nuvarande befattningar:</i>	Styrelseordförande i Tiririca Surf Hotel AB, Hemvid Bostad Holding AB och Last Mile Services AB. Styrelseledamot i Svenska Nyttobostäder AB (publ), Klöver AB, mycitywave AB, AP Towers AB, NFK Holding AB, Nordiska Fastighetskredit AB, Barracuda Hotel Holding AB, Ekonomipartner i Tranås AB, Qarlbo Property AB och i ALM Equitys koncernbolag. Styrelseledamot och verkställande direktör i Joakim Alm GPJ AB.
<i>Tidigare befattning (senaste fem åren):</i>	Styrelseledamot i Besqab AB (publ) och flertalet bolag som sålts till Klöver AB, Besqab / Aros Bostad eller för likvidering.
<i>Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav)</i>	Joakim Alm, inklusive närstående och försäkring, innehar 6 047 623 stamaktier, 611 023 preferensaktier och 4 000 teckningsoptioner i Bolaget.

JOHAN UNGER

Född 1961. Styrelseledamot sedan 2006	
<i>Utbildning och bakgrund</i>	Civilekonom vid Uppsala universitet. Revisor inom Arthur Andersen & Co 1985–1989. Under perioden 1990–2005 anställd i Hagströmer & Qviberg Fondkommission AB, partner 1992–2005. Chef för Corporate Finance verksamheten 1996–2005. Sedan 2006 egen verksamhet inom investeringar, finansiell rådgivning och styrelsearbete.
<i>Övriga nuvarande befattningar:</i>	Styrelseledamot i Johan Unger AB, Klövergården AB och Dizlin Pharmaceuticals AB. Styrelsesuppleant i WVE Group AB, Appostrophe AB och One Wave Aktiebolag.
<i>Tidigare befattning (senaste fem åren):</i>	Styrelseledamot i Klöver AB.
<i>Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav)</i>	Johan Unger, inklusive närstående, innehar, 154 360 stamaktier och 32 674 preferensaktier.

JOHAN WACHTMEISTER

Född 1959. Styrelseledamot sedan 2006.	
<i>Utbildning och bakgrund</i>	Civilingenjör vid Kungliga Tekniska Högskolan och Master of Business and Administration vid International Institute for Management Development. SEB/Enskilda 1989–1999: Vice verkställande direktör i SEB, chef för Corporate Banking inom affärsområde Merchant Banking. Verkställande direktör på Ledstiernan 1999–2006. Medgrundare av GHP Speciality Care AB, vice verkställande direktör 2006–2012. I dag egna investeringar genom bland annat MJW Invest AB.
<i>Övriga nuvarande befattningar:</i>	Styrelseordförande i JJCM AB, Reko Gårdar i Sverige AB, MJW Invest AB och JFSIW Konsult AB. Styrelseledamot i Wachtrosen Invest AB och EndoGyn Sverige AB.
<i>Tidigare befattning (senaste fem åren):</i>	Styrelseledamot i Capio Invest och förvaltning AB, Glocal Living AB, GHP International AB, GHP Speciality Care AB (publ), Bariatric and Diabetes Center Ajman AB och Refine Group Holding AB (publ).
<i>Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav)</i>	Johan Wachtmeister, inklusive närstående och försäkring, innehar, 619 492 stamaktier och 64 953 preferensaktier.

GERARD VERSTEEGH

Född 1960. Styrelseledamot sedan 2006.	
<i>Utbildning och bakgrund</i>	Civilekonom vid Stockholms universitet. Grundare av Commercial Estates Group Limited 1989. Arbete dessförinnan inom banksektorn i London, samt investerade i kontors- och industrifastigheter.
<i>Övriga nuvarande befattningar:</i>	Styrelseledamot i Alpha Works (Birmingham) Limited, Ampersand 2010 Limited, Ampersand Homes Limited, Anglo Scandinavian Estates Company II Limited, Anglo Scandinavian Estates Company Limited, Anglo Scandinavian Estates III Limited, ASE Company III (2) Limited, ASE Company III Limited, ASE Finance III (3) Limited, ASE II Bristol Limited, ASE II Developments Limited, ASE II Globe Point Limited, ASE II Holbeck Limited, ASE II One Globe Square Limited, ASE II Leeds Development Holdings Limited, ASE II Temple Properties 1 Limited, ASE II Temple Properties 2 Limited, ASE III (2) Finance Limited, ASE Finance III (3) Limited, ASE III (Bristol) Limited (formally ASE III Developments Limited), ASE III Finance Limited, ASE Holdings III Limited, ASE Real Estate A Limited, ASE Real Estate B Limited, Carlyon Bay Nominee Limited, CEG 1B Limited, CEG (Adastral Park) Limited, CEG Land Promotions I (Holdings) BV, CEG Land Promotions Limited, CEG LP1 (UK) Limited, CEG LP2 (UK) Limited, Chantryco Investments Limited, Commercial Estates Group Limited, Commercial Estates Management Limited, Commercial Estates Projects Limited, Dooba (Gibraltar) Holdings Limited, Dooba Developments Limited, Dooba Finance (UK) Limited, Dooba Finance I Limited, Dooba Investments II Limited, Dooba Investments III Limited, Dooba Investments IV Limited, Dooba Investments V Limited, Dooba Investments VII Limited, Dooba Properties 1 Limited, Dooba Properties 2 Limited, Dooba Properties 3 Limited, Excellenta (Jersey) Limited, Excellenta Company Limited, GMV Eight Limited, GMV Eleven Limited, GMV Five Limited, GMV Fourteen Limited, GMV Nine Limited, GMV Ten Limited, GMV Thirteen Limited, GMV Three Limited, GMV Twelve Limited, Kirkstall Development I Limited, Kirkstall Development II Limited (prev Kirkstall Homes I Limited), Kirkstall Estate Management Limited, KirkstallForge Investment Property I Limited, KirkstallForge Investment Property II Limited, Land Investment Projects Limited och Temple Quarter Estate Management Limited.
<i>Tidigare befattning (senaste fem åren):</i>	Styrelseledamot i Ibrend Limited och Port Eden Limited.
<i>Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav)</i>	Gerard Versteegh är indirekt förmånstagare till Dooba Investments Ltd som innehar 990 494 stamaktier och 155 696 preferensaktier.

7.5.2 Ledande befattningshavare

JOAKIM ALM

Född 1961. Verkställande direktör och styrelseledamot sedan 2006.

För mer information om Joakim Alm, se avsnittet "–Styrelse".

JOHN SJÖLUND

Född 1977. Chief Financial Officer sedan 2018

<i>Utbildning och bakgrund</i>	Civilekonom vid Luleå Tekniska Universitet. Bred finansiell bakgrund med 15 års erfarenhet inom Corporate Banking via olika positioner inom Swedbank, bland annat projektfinansiering av fastighetsprojekt. Har även erfarenhet från bostadsutvecklingsbranschen som finanschef på Serafim Fastigheter.
<i>Övriga nuvarande befattningar:</i>	Styrelseledamot i flertalet av ALM Equitys koncernbolag.
<i>Tidigare befattning (senaste fem åren):</i>	Styrelseledamot i flertalet bolag som sålts till Klöver, Besqab / Aros Bostad eller för likvidering.
<i>Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav)</i>	John Sjölund, inklusive närstående, innehar, 3 000 teckningsoptioner i Bolaget.

CAROLINA KARLSTRÖM

Född 1986. Business controller sedan 2016.

<i>Utbildning och bakgrund</i>	Redovisningsekonom via IHM Business School. Anställd hos ALM Equity sedan 2012, tidigare redovisningschef. Erfarenhet från arbete som ekonomiadministratör och miljösamordnare inom verkstadsindustrin.
<i>Övriga nuvarande befattningar:</i>	Styrelseledamot i flertalet av ALM Equitys koncernbolag.
<i>Tidigare befattning (senaste fem åren):</i>	Styrelseledamot i flertalet bolag som sålts till Klöver, Besqab / Aros Bostad eller för likvidering.
<i>Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav)</i>	Carolina Karlström, inklusive närstående, innehar 200 stamaktier, 91 preferensaktier och 2 000 teckningsoptioner i Bolaget.

7.5.3 Övriga upplysningar avseende styrelse och ledande befattningshavare

Det förekommer inga familjeband mellan några styrelseledamöter och ledande befattningshavare i Bolaget.

Flera styrelseledamöter och ledande befattningshavare har finansiella intressen i Bolaget genom direkta och indirekta innehav i Bolaget. Förutom detta föreligger inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan styrelseledamöternas och de ledande befattningshavarnas åtaganden gentemot Bolaget och deras privata intressen och/eller andra åtaganden.

Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) representerat ett företag som försatts i konkurs eller likvidation, eller varit föremål för konkursförvaltning (iii) bundits vid och/eller utfärdats påföljder för ett brott av reglerings- eller tillsynsmyndigheter (inbegripet erkända yrkessammansättningar) eller (iv) förbjudits av domstol att ingå som medlem av en emittents förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos en emittent.

Alla styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress Regeringsgatan 59, 111 56 Stockholm.

7.5.4 Extern revisor

På årsstämman den 23 maj 2023 omvaldes Ernst & Young Aktiebolag till revisor för perioden intill slutet av årsstämman 2024. Jonas Svensson var huvudansvarig revisor intill slutet av årsstämman 2021, varefter Fredric Hävrén är huvudansvarig revisor. Jonas Svensson och Fredric Hävrén är båda auktoriserade revisorer och medlemmar i FAR (branschorganisationen för auktoriserade revisorer). Ernst & Youngs kontorsadress är Hamngatan 26, våning 11, 111 47 Stockholm.

7.5.5 Bolagsstyrning

ALM Equity är ett svenskt publikt aktiebolag. Bolagsstyrningen i ALM Equity utgår från svenska lagstiftning, Nasdaq First Norths regelverk samt andra tillämpliga lagar, förordningar och regelverk. Till grund för styrningen ligger också bolagsordningen, styrelsens arbetsordning inklusive VD-instruktion samt andra antagna policys och riktlinjer. Då ALM Equitys aktier är noterade på Nasdaq First Norths omfattas inte bolaget av de juridiska krav som ställs för handel på en reglerad marknad. Bolaget är därmed inte heller skyldig att upprätta denna bolagsstyrningsrapport i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning. Koden utgör ändå en viktig del av ALM Equity riktlinjer för bolagsstyrning och beaktas i den mån det är ändamålsenligt.

För att säkerställa god styrning av Bolaget är ansvaret tydligt fördelat mellan aktieägare, styrelse, verkställande direktör och ledning. Till grund för styrningen ligger bolagsordningen, styrelsens arbetsordning, VD-instruktion, antagna policys och riktlinjer samt den svenska aktiebolagslagen och andra tillämpliga lagar; förordningar och regelverk.

7.5.5.1 Bolagsstämma

Enligt aktiebolagslagen är bolagsstämman Bolagets högsta beslutsfattande organ. På bolagsstämma utövar aktieägarna sin rösträtt i nyckelfrågor, till exempel fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av Bolagets resultat, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktör, val av styrelseledamöter och revisorer samt ersättning till styrelsen och revisorerna.

Årsstämma måste hållas inom sex månader från utgången av räkenskapsåret. Utöver årsstämman kan det kallas till extra bolagsstämma. Enligt bolagsordningen sker kallelse till bolagsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Svenska Dagbladet.

7.5.5.2 Rätt att delta i bolagsstämma

Aktieägare som vill delta i förhandlingarna på bolagsstämma ska dels vara införd i den av Euroclear Sweden förda aktieboken på avstämningsdagen, dels anmäla sig hos Bolaget för deltagande i bolagsstämman senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Aktieägare kan närvara vid bolagsstämmor personligen eller genom ombud och kan även biträdas av högst två personer. Vanligtvis är det möjligt för aktieägare att anmäla sig till bolagsstämman på flera olika sätt, vilka närmare anges i kallelsen till stämman. Aktieägare är berättigade att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar.

7.5.5.3 Initiativ från aktieägarna

Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på bolagsstämman måste skicka en skriftlig begäran härom till styrelsen. Begäran ska normalt vara styrelsen tillhanda senast sju veckor före bolagsstämman.

7.5.5.4 Valberedning

På årsstämman 2023 beslutades att följande principer och instruktioner ska gälla för hur ledamöter till valberedningen utses samt hur valberedningen ska arbeta.

Styrelsens ordförande ska, senast vid utgången av tredje kvartalet varje år, tillse att Bolagets röstmässigt tre största aktieägare eller ägargrupper, erbjuds att utse var sin representant att ingå i

valberedningen. Avstämningen baseras på Euroclear Swedens aktieägarförteckning (ägargrupperat) per den sista bankdagen i augusti. Avstår en eller flera aktieägare från att utse ledamot i valberedningen, kontaktas aktieägare i proportion till ägarandel med uppdrag att utse ledamot i valberedningen. Styrelsens ordförande ingår i valberedningen och är sammankallande till valberedningens första sammanträde. Valberedningens sammansättning ska offentliggöras så snart dess ledamöter utsetts. Ordförande i valberedningen ska, om inte ledamöterna enas om annat, vara den ledamot som röstmässigt representerar den störste aktieägaren. Valberedningen ska inneha sitt mandat till att ny valberedning utsetts. Arvode ska inte utgå till valberedningens ledamöter. Valberedningen kan inom sig och genom adjungering av erforderlig ytterligare ledamot/ledamöter, utse en för revisorstillättning särskilt utsedd valberedning. Sker sådant utseende ska även detta offentliggöras enligt vad som anges ovan i denna punkt. Härigenom ska alla aktieägare få kännedom om vilka personer som kan kontaktas i nomineringsfrågor. Ledamot ska lämna valberedningen om aktieägaren som utsett denne ledamot inte längre är en av de tre största aktieägarna, varefter ny aktieägare i storleksmässig turordning ska erbjudas att utse ledamot. Om ej särskilda skäl föreligger ska dock inga förändringar ske i valberedningens sammansättning om endast mindre förändringar i röstetal ägt rum eller förändringen inträffar senare än två månader före årsstämman. Aktieägare som utsett representant till ledamot i valberedningen äger rätt att entlediga sådan ledamot och utse ny representant till ledamot i valberedningen.

Valberedningen ska bereda och till årsstämman lämna förslag till:

- a) val av ordförande på stämman,
- b) val av ledamöter i Bolagets styrelse samt, i förekommande fall, annan särskild kommitté eller utskott som årsstämman kan besluta om att tillsätta,
- c) val av revisor och i förekommande fall revisorssuppleanter,
- d) arvoden till styrelseledamöter, revisorer och i förekommande fall till ledamöter i sådan annan särskild kommitté eller utskott som årsstämman beslutat att tillsätta samt
- e) eventuella förändringar i förfarandet för att utse valberedning.

Styrelsens ordförande ska på lämpligt sätt delge valberedningen information om styrelsens kompetensprofil och arbetsform. Bolaget ska på begäran av valberedningen tillhandahålla personella resurser såsom sekreterarhjälp för att underlätta valberedningens arbete. Vid behov ska Bolaget även svara för skäligen kostnader för externa konsulter som av valberedningen bedöms nödvändiga för att valberedningen ska kunna fullgöra sitt uppdrag.

Till ledamöter i valberedningen för tiden fram till årsstämman 2024 utsågs:

- Maria Wideroth (styrelseordförande ALM Equity AB och valberedningens ordförande),
- Gerhard Versteegh (styrelseledamot ALM Equity AB, utsedd av Dooba Investments Ltd)
- Johan Wachtmeister (styrelseledamot ALM Equity AB, utsedd av MJW Invest)
- Joakim Alm (verkställande direktör och styrelseledamot ALM Equity AB, utsedd av Joakim ALM GPJ AB).

Valberedningen ska sammanträda när så erfordras för att denna ska kunna fullgöra sina uppgifter, dock minst en gång årligen. Kallelse till sammanträde utfärdas av valberedningens ordförande (med undantag för det första sammanträdet som sammankallas av styrelsens ordförande). Ledamot kan begära att kommittén ska sammankallas. Valberedningen är beslutför om minst tre ledamöter deltar. Beslut i ärende får dock inte fattas om inte, såvitt möjligt, samtliga ledamöter fått tillfälle att delta i ärendets behandling. Som valberedningens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande ledamöterna röstar eller, vid lika röstetal, den mening som biträdes av valberedningens ordförande. Redogörelse för valberedningens arbete ska i god tid innan ordinarie årsstämma offentliggöras på Bolagets webbplats.

7.5.5.5 Styrelsen

Styrelsen har det yttersta ansvaret för Koncernens organisation och förvaltningen samt för att kontrollen av bokföringen, medelsförvaltningen och ekonomiska förhållanden i övrigt är betryggande. Styrelsen ska fastställa övergripande mål, väsentliga policys och strategiska planer för Koncernen liksom viktigare frågor som rör finansiering, förvärv, avyttringar och investeringar. Styrelsen ska också tillse att det finns goda kontrollverksamheter i Koncernen vad gäller den finansiella rapporteringen, intern kontroll och styrning samt att rapporteringen är upprättad i överensstämmelse med lag, tillämpliga redovisningsstandarder och övriga krav på noterade bolag.

Styrelsens arbete regleras av aktiebolagslagen och bolagsordningen. Därutöver styrs styrelsearbetet av den arbetsordning som styrelsen antar varje år i samband med styrelsemötet efter årsstämma. Enligt arbetsordningen ska styrelsen sammanträda i anslutning till att delårsrapport avlämnas och vid ett konstituerande sammanträde per år. Extra styrelsemöte sammankallas vid behov. Av arbetsordningen framgår även en årlig plan för styrelsearbetet och vilka ärenden som ska hanteras på respektive styrelsemöte. Arbetsordningen beskriver styrelsens arbetsuppgifter och ansvarsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktör. Instruktion till verkställande direktör och instruktion avseende ekonomisk rapportering fastställs årligen vid samma tidpunkt som styrelsens arbetsordning.

För närvarande består Bolagets styrelse av fem ordinarie ledamöter som valts av bolagsstämman. För en närmare beskrivning hänvisas till avsnittet "*–Styrelse*" och "*–Ledande befattningshavare*" ovan.

7.5.5.6 Kommittéer

Inom styrelsen finns inga utskott utsedda men det finns en delegerad ansvarsfördelning inom vissa områden där styrelseledamöterna ansvarar för frågor som de är sakkunniga inom och får i uppdrag att bereda ärenden gällande.

Bolaget har inte inrättat ett ersättningsutskott utan de frågor som ankommer på ett sådant hanteras av styrelsen. Styrelsen ska, minst var fjärde år, presentera förslag till riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor till ledande befattningshavare, för beslut av stämman, och sedan följa och utvärdera tillämpningen av dessa riktlinjer. Styrelsen ska även följa och utvärdera gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget.

Styrelsen fullgör de uppgifter som ankommer på ett revisionsutskott inom ramen för det ordinarie styrelsearbetet. Styrelsen ska upprätthålla och effektivisera kontakten med Koncernens revisorer, utöva tillsyn över rutinerna för redovisning och finansiell rapportering, utvärdera revisorernas arbete samt följa hur redovisningsprinciper och krav på redovisning utvecklas. Styrelsen har haft två protokollförda sammanträden med revisorerna under 2023. Under dessa sammanträden har bland annat revisorernas granskning av bolagets finansiella rapportering och bolagets interna kontroller avrapporterats.

7.5.5.7 Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

Den verkställande direktören är underordnad styrelsen och ansvarar för Bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören anges i arbetsordningen för styrelsen och instruktionen för verkställande direktör. Verkställande direktören ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information från ledningen inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på styrelsemötena.

Enligt instruktionerna för ekonomisk rapportering är den verkställande direktören ansvarig för ekonomisk rapportering i Bolaget och ska följaktligen säkerställa att styrelsen erhåller tillräckligt med information för att Styrelsen fortlöpande ska kunna utvärdera Bolagets finansiella ställning.

Verkställande direktör ska hålla styrelsen kontinuerligt informerad om utvecklingen av Bolagets verksamhet, omsättningens utveckling, Bolagets resultat och ekonomiska ställning, likviditets- och kreditläge, viktigare affärshändelser samt varje annan händelse, omständighet eller förhållande som kan antas vara av väsentlig betydelse för Bolagets aktieägare.

För en närmare beskrivning av verkställande direktör och ledande befattningshavare hänvisas till avsnitten "–Styrelse", "–Ledande befattningshavare" och "–Övriga upplysningar avseende styrelse och ledande befattningshavare".

7.5.6 Ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktör och ledande befattningshavare

7.5.6.1 Arvode till styrelsen

Vid årsstämman den 23 maj 2023 beslutades att arvoden utgår med sammanlagt 180 000 kr, fördelat med 60 000 kr till styrelseordföranden och med 40 000 kr till envar av de övriga av stämman valda styrelseledamöterna som ej är anställda i ALM Equity. Någon ersättning till styrelsen utöver styrelsearvode utgår ej. Arvodet till revisorerna utgår enligt godkänd räkning.

7.5.6.2 Arvode till styrelsen under räkenskapsåret 2023

Tabellen nedan visar samtliga arvoden som utbetalats till styrelseledamöter valda av bolagsstämman för räkenskapsåret 2023.

kr	Styrelsearvode	Pensionskostnad	Sociala kostnader inkl. löneskatt	Summa
Maria Wideroth	60 000	-	-	60 000
Johan Unger	40 000	-	-	40 000
Gerard Versteegh	40 000	-	-	40 000
Johan Wachtmeister	40 000	-	-	40 000
Joakim Alm	-	-	-	-
Summa	180 000	-	-	180 000

7.5.6.3 Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Vid årsstämman 2020 beslutades om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare enligt nedan.

Ersättning till verkställande direktör och övriga personer i företagsledningen ska utgöras av fast lön, rörlig ersättning och övriga förmåner samt pension. Den sammanlagda ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig samt stå i relation till ansvar och befogenheter. Den rörliga ersättningen ska aldrig kunna överstiga sex månadslöner.

Vid uppsägning av anställningsavtal från Bolagets sida ska uppsägningslön och avgångsvederlag sammantaget inte överstiga tolv månadslöner.

Pensionsförmåner ska vara avgiftsbestämda, om inte särskilda skäl motiverar något annat.

7.5.6.4 Ersättning för verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

Beslut om nuvarande ersättningsnivåer och övriga anställningsvillkor för den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare har fattats av styrelsen för Bolaget.

Tabellen nedan visar ersättning till den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare för räkenskapsåret 2023.

tkr	Grundlön och arvoden	Pensionskostnad	Rörlig ersättning	Övrig ersättning	Summa
Joakim Alm, verkställande direktör	2 520	756	345	0	3 759
Övriga ledande befattningshavare (2 st)	2 978	283	684	0	3 950
Summa	5 678	1 039	1 029	0	7 889

7.5.7 Intern kontroll

Enligt den svenska aktiebolagslagen ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Basen för den interna kontrollen utgörs av kontrollmiljön som består av olika delar vilka tillsammans formar den kultur och de värderingar som styr ALM Equity. Styrande för den interna kontrollen är de beslutsvägar, befogenheter och ansvar som dokumenterats och kommunicerats i styrande dokument såsom styrelsens arbetsordning, VD-instruktion, finanspolicy, attest- och rapporteringsinstruktioner samt andra interna policies, riktlinjer och manualer som vägleder det interna arbetet.

7.5.7.1 Styrning och uppföljning

Basen för den interna kontrollen utgörs av kontrollmiljön som består av olika delar vilka tillsammans formar den kultur och de värderingar som styr ALM Equity. Styrande för den interna kontrollen är de beslutsvägar, befogenheter och ansvar som dokumenterats och kommunicerats i styrande dokument såsom styrelsens arbetsordning, VD-instruktion, finanspolicy, attest- och rapporteringsinstruktioner samt andra interna policies, riktlinjer och manualer som vägleder arbetet.

Resultatutfallet följs löpande upp på flera nivåer inom Koncernen; från koncern - och bolagsnivå till förvaltnings- och projektnivå. Uppföljning sker mot budget och prognoser. Resultatet analyseras av respektive portföljbolag och av koncernstaben. Avrapportering sker till verkställande direktör och styrelse. På uppdrag av årsstämman ska ALM Equitys revisorer rapportera direkt till styrelsen minst en gång per år. Revisorerna ska rapportera sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Dessa iakttagelser avrapporteras sedan till styrelsen. Styrelsen protokollför rapporteringen och följer sedan upp protokollet vid ett senare sammanträde.

7.5.7.2 Riskbedömning

Riskhanteringen inom Koncernen är inbyggd i de processer och metoder som används för att värdera och begränsa risker samt för att säkerställa att de risker som Koncernen är utsatt för hanteras i enlighet med fastställda policies och riktlinjer. I enlighet med arbetsordningen gör styrelsen minst en gång om året en genomgång av den interna kontrollen tillsammans med ALM Equitys revisorer och genomgången behandlas av styrelsen vid närmast följande styrelsemöte. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och åtgärder fastställs för att reducera riskerna.

7.5.7.3 Kontrollaktiviteter

De risker som identifierats avseende den finansiella rapporteringen hanteras via Koncernens kontrollstrukturer och resulterar i ett antal kontrollaktiviteter. Kontrollaktiviteterna syftar till att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser. Aktiviteterna omfattar till exempel analytisk uppföljning på flera nivåer i organisationen och jämförelse av resultatposter, kontoavstämningar, uppföljning och avstämning av styrelsebeslut och av styrelsen fastställda policies, godkännande och redovisning av affärstransaktioner, fullmakts- och behörighetsstrukturer, firmatecknare, koncerngemensamma definitioner, mallar, rapporteringsverktyg samt redovisnings- och värderingsprinciper.

7.5.7.4 Information och kommunikation

ALM Equitys informationspolicy syftar till att ge en effektiv och korrekt informationsgivning avseende den finansiella rapporteringen. Även Bolagets insiderpolicy och finanspolicy behandlar information avseende Koncernens finansiella rapportering. Policies och riktlinjer avseende den finansiella rapporteringen samt uppdateringar och ändringar görs tillgängliga och kända för berörd personal. Styrelsen erhåller ytterligare information avseende riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering från revisorerna via information på styrelsemöten med revisorerna närvarande.

7.5.7.5 Verksamhetsstyrning

Bolaget har enligt investeringsstrategin för avsikt att fortsätta sin tillväxt genom att decentralisera verksamheten och fördela den i koncernbolag verksamma inom fastighetsbranschen. ALM Equity investerar i verksamheter som uppfyller Bolagets krav på god avkastning och balanserad risk. Varje investering prövas separat vid varje enskilt beslutstillfälle. Styrelsen ska vidare tillse att Bolaget har god intern kontroll och fortlöpande hålla sig informerad om och utvärdera att systemen för intern kontroll

fungerar. Styrelsen ska dessutom föra en kontinuerlig dialog med ALM Equitys revisorer och ledning för att ytterligare försäkra sig om att systemen för internkontroll fungerar.

7.5.7.6 Behov av internrevision

ALM Equitys finans-, ekonomi- och rapporteringsarbetet kontrolleras från Bolagets huvudkontor i Stockholm. Koncernbolagens redovisning och rapportering sker via Ekonomipartner i Tranås AB, ett koncernbolag beläget i Tranås. Uppföljning av resultat- och balansutfall görs kvartalsvis av de olika funktionerna inom Koncernen och av koncernledningen. Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision.

7.5.7.7 Revision

Revisorn ska granska Bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman.

Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolaget ha minst en revisor. Bolagets revisor är Ernst & Young Aktiebolag, med Fredric Hävrén som huvudansvarig revisor. Bolagets revisor presenteras närmare i avsnittet "*Extern revisor*".

7.6 Aktier och aktiekapital

7.6.1 Aktieinformation

Enligt Bolagets bolagsordning får Bolagets aktiekapital inte understiga 100 000 000 kr och inte överstiga 400 000 000 kr, och antalet aktier får inte understiga 10 000 000 och inte överstiga 40 000 000. Per den 31 december 2023 har Bolaget emitterat totalt 25 333 234 aktier, fördelat på 11 003 163 stamaktier och 14 330 071 preferensaktier. Aktiekapitalet uppgick per den 31 december 2023 till totalt 253 332 340 kr. Aktierna är denominerade i SEK och varje aktie har ett kvotvärde om 10 kr. Aktierna i Bolaget har emitterats i enlighet med svensk rätt. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara. Per dagen för Fusionsdokumentet uppgår Bolagets aktiekapital till 260 152 340 kr fördelat på 11 685 163 stamaktier och 14 330 071 preferensaktier.

Bolagets stamaktier och preferensaktier är noterade på Nasdaq First North, är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, eller ett erbjudande till följd av inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Inget offentligt uppköpserbjudande har lämnats avseende dessa aktier under innevarande eller föregående räkenskapsår.

Aktierna i Bolaget är registrerade i ett avstämningsregister enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register förs av Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm. Inga aktiebrev är utfärdade för Bolagets aktier. ISIN-koden för Bolagets stamaktie är SE0018741985 och för Bolagets preferensaktie är ISIN-koden SE0004109627.

7.6.2 Vissa rättigheter förenade med aktierna

Rättigheterna förenade med aktier emitterade av Bolaget, inklusive de som följer av bolagsordningen, kan endast ändras enligt de förfaranden som anges i aktiebolagslagen.

7.6.2.1 Rösträtt

Bolaget kan ge ut aktier av två aktieslag, stamaktier och preferensaktier.

Varje stamaktie i Bolaget berättigar innehavaren till tio röster på bolagsstämman, medan varje preferensaktie berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämman. Varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget.

7.6.2.2 Företrädesrätt till nya aktier

Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler vid en kontantemission eller en kvittningsemission har aktieägare som huvudregel företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till antalet aktier som innehades före emissionen. Aktier som inte tecknas av de i första hand berättigade aktieägarna ska erbjudas samtliga aktieägare samt att, om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av sistnämnda erbjudande kan ges ut, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning. Vid ökning av aktiekapitalet genom kontantemission eller kvittningsemission av endast ett aktieslag har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna endast i förhållande till det antal aktier av detta slag som de förut äger.

Det finns inget i bolagsordningen som begränsar Bolagets möjlighet att i enlighet med aktiebolagslagen emittera nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

7.6.2.3 Rätt till utdelning och behållning vid likvidation

Om Bolaget upplöses ska preferensaktier medföra företrädesrätt framför stamaktier att ur Bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie motsvarande vad som skulle erhållits om aktierna inlösts enligt vad som framgår av bolagsordningen, innan utskiftning sker till ägare av stamaktier. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel. För det fall överskott finns efter det att preferensaktieägarna erhållit fullt belopp enligt ovan, ska överskottet utskiftas till ägarna av stamaktier.

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman. Samtliga aktieägare som är registrerade i den av Euroclear Sweden förda aktieboken på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag är berättigade till utdelning. Utdelningen utbetalas normalt till aktieägarna genom Euroclear Sweden som ett kontant belopp per aktie, men betalning kan även ske i annat än kontanter ("**sakutdelning**"). Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear Sweden, kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet och sådan fordran är föremål för en tioårig preskriptionstid. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget.

Det finns inga restriktioner avseende rätten till utdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Aktieägare som inte har skattemässig hemvist i Sverige är normalt föremål för svensk kupongskatt, se även avsnittet "*Skattefrågor i Sverige*".

Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning har preferensaktierna företrädesrätt framför stamaktierna till utdelning enligt nedan.

7.6.2.4 Vinstutdelning

Preferensaktierna ska medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning per preferensaktie av ett belopp om åtta komma fyrtio (8,40) kr ("**Preferensutdelning**"), med kvartalsvis utbetalning om två komma tio (2,10) kr per preferensaktie, på sätt som närmare föreskrivs i bolagsordningen. Rätt till utdelning tillkommer den som innehar preferensaktier den sista vardagen i juni, september respektive december månad efter årsstämman samt mars månad året efter årsstämman

Om ingen vinstutdelning lämnats på preferensaktier, eller om endast vinstutdelning understigande Preferensutdelning lämnats, ska preferensaktierna medföra rätt att i tillägg till framtida Preferensutdelning erhålla ett belopp, jämnt fördelat på varje preferensaktie, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut enligt ovan och utbetalat belopp ("**Innestående Belopp**") innan utdelning till innehavare av stamaktier får ske. Innestående Belopp ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om åtta komma fem (8,5) procent, varvid uppräknings ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av del av vinstutdelningen skett (eller skulle ha skett, i det fall det inte skett någon utdelning alls). Även vinstutdelning av Innestående Belopp förutsätter att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning.

För det fall antalet preferensaktier ändras genom sammanläggning, uppdelning eller annan liknande bolagshändelse ska de belopp som preferensaktierna berättigar till omräknas för att återspegla denna förändring.

Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning eller skiftesandel.

Om överskjutande utdelning uppkommer sedan preferensaktier erhållit det belopp som respektive aktieägare är berättigad till enligt ovan, ska sådan överskjutande utdelning tillfalla stamaktie.

7.6.2.5 Omvandling och inlösen av aktier

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier efter beslut av bolagsstämman med enkel majoritet enligt vad som närmare framgår av bolagsordningen.

7.6.2.6 Aktiernas överlåtbarhet

Aktierna i Bolaget är fritt överlåtbara. ALM Equitys bolagsordning innehåller inte några bestämmelser som inskränker rätten att fritt överlåta aktierna.

7.6.2.7 Information om budplikt och inlösen av minoritetsaktier

Bolaget omfattas inte av nationell lagstiftning avseende offentliga uppköpserbudanden. Dock är Aktiemarknadens Självregleringskommittés takeover-regler för vissa handelsplattformar, liksom Aktiemarknadsnämndens tolkningar av densamma, tillämpligt på Bolaget. I takeover-reglerna för vissa

handelsplattformar finns bestämmelser om offentliga uppköpserbudanden, budplikt och försvarsåtgärder.

I händelse av att ett offentligt uppköpserbudande lämnas avseende aktierna i ALM Equity kan, per dagen för Fusionsdokumentet, Takeover-reglerna komma att tillämpas. Om styrelsen eller verkställande direktören i ALM Equity, på grund av information som härrör från den som avser att lämna ett offentligt uppköpserbudande avseende aktierna i Bolaget, har grundad anledning att anta att ett sådant erbjudande är nära förestående, eller om ett sådant erbjudande har lämnats, får Bolaget enligt Takeover-reglerna endast vidta åtgärder som är ägnade att försäkra förutsättningarna för erbjudandets lämnande eller genomförande efter beslut av bolagsstämman. ALM Equitys styrelse är, oaktat detta, inte förhindrad att söka efter alternativa erbjudanden.

Under ett offentligt uppköpserbudande står det aktieägarna fritt att bestämma huruvida de önskar avyttra sina aktier i det offentliga uppköpserbudandet. Efter ett offentligt uppköpserbudande kan den som lämnat erbjudandet, under vissa förutsättningar, vara berättigad att lösa in resterande aktieägare i enlighet med reglerna om tvångsinlösen i 22 kap. aktiebolagslagen. Tvångsinlösen innebär att en majoritetsaktieägare som innehar mer än nio tiondelar av aktierna i ett bolag, oavsett aktiernas röstvärde, har en lagstadgad rättighet att lösa in återstående aktier som inte redan innehas av majoritetsaktieägaren. På motsvarande sätt har den vars aktier kan lösas in rätt att få sina aktier inlösta av majoritetsaktieägaren. Vid tvångsinlösen ska skälig ersättning utges för de aktier som är föremål för tvångsinlösen, vilket utgör en del i det aktiebolagsrättsliga minoritetsskyddet och som har till syfte att skapa en rättvis behandling av samtliga aktieägare.

Inga offentliga uppköpserbudanden har lämnats avseende ALM Equitys aktier under innevarande eller föregående räkenskapsår.

7.6.3 Teckningsoptioner

Per dagen för Fusionsdokumentet finns det 100 000 utestående teckningsoptioner som berättigar till teckning av stamaktier. Per dagen för Fusionsdokumentet finns det, utöver dessa instrument, inte några teckningsoptioner, konvertibler eller andra aktierelaterade finansiella instrument i Bolaget.

Bolaget har ett incitamentsprogram för personal som omfattar 100 000 teckningsoptioner som berättigar till teckning av motsvarande antal stamaktier i Bolaget. Teckningsoptionerna emitterades vederlagsfritt till ett av Bolaget helägt dotterbolag, vilket därefter ska sälja teckningsoptionerna till marknadsvärde. Per dagen för Fusionsdokumentet har 65 085 teckningsoptioner överlåtits till anställda. Teckningskursen per aktie ska vara 1 250 kr. Teckning av stamaktier med stöd av teckningsoptionerna kan ske under perioden från och med den 15 september 2026 till och med den 30 september 2026. Vid fullt utnyttjande av alla utestående 100 000 teckningsoptioner kommer Bolagets aktiekapital att öka med 1 000 000 kr genom en nyemission av 100 000 stamaktier. Detta motsvarar en utspädningseffekt för Bolagets befintliga aktieägare om cirka 0,48 procent av det totalt antal aktier i Bolaget.

7.6.4 Aktiekapitalets utveckling

Tabellen nedan sammanfattar den historiska utvecklingen av ALM Equitys aktiekapital under den period som täcks av den Historiska Finansiella Informationen i Fusionsdokumentet (dvs. från 2021 fram till och med dagen för Fusionsdokumentet) samt de förändringar i antalet aktier, röster och aktiekapital som avses genomföras i samband med Fusionen. I samtliga händelser avseende aktiekapitalets utveckling har Bolagets kvotvärde uppgått till 10 kr.

Händelse	Tidpunkt	Förändring antal stamaktier	Förändring antal pref- aktier	Förändring antal aktier	Totalt antal stamaktier	Totalt antal pref-aktier	Totalt antal aktier	Förändring aktiekapital (kr)	Totalt aktiekapital (kr)
Nyemission ²	2021-05-29		3 000 000	3 000 000	10 207 600	13 561 576	23 769 176	30 000 000	237 691 760
Fondemission, genom fritt eget kapital	2021-05-27		102 076	102 076	10 207 600	13 663 652	23 871 252	1 020 760	238 712 520
Kvittningsemission ³	2021-06-30	422 272		422 272	10 629 872	13 663 652	24 293 524	4 222 720	242 935 240
Kvittningsemission ⁴	2021-06-30		50 350	50 350	10 629 872	13 714 002	24 343 874	503 500	243 438 740
Nyemission ⁵	2021-06-30		509 770	509 770	10 629 872	14 223 772	24 853 644	5 097 700	248 536 440
Nyemission ⁶	2022-05-25	28		28	10 629 900	14 223 772	24 853 672	280	248 536 720
Fondemission, genom fritt eget kapital	2022-05-25		106 299	106 299	10 629 900	14 330 071	24 959 971	1 062 990	249 599 710
Aktieteckning, teckningsoptioner	2022-10-31	85 090		85 090	10 714 990	14 330 071	25 045 061	850 900	250 450 610
Kvittningsemission ⁷	2023-07-10	288 173		288 173	11 003 163	14 330 071	25 333 234	2 881 730	253 332 340
Nyemission ⁸	2024-04-29	682 000		682 000	11 685 163	14 330 071	26 015 234	6 820 000	260 152 340
Nyemission i samband med Fusionen ⁹	2024-06-10	5 677 438	1 578 852	7 256 290	16 680 601	15 908 923	32 589 524	72 562 900	325 895 240

1 Apportemissionen skedde till teckningskursen 109 kr per preferensaktie.

2 Nyemissionen skedde till teckningskursen 114 kr per preferensaktie.

3 Kvittningsemissionen skedde till teckningskursen 726,598 kr per stamaktie.

4 Kvittningsemissionen skedde till teckningskursen 114 kr per preferensaktie.

5 Nyemissionen skedde till teckningskursen 114 kr per preferensaktie.

6 Nyemissionen skedde till teckningskursen 808,32 kr per stamaktie.

7 Kvittningsemissionen skedde till teckningskursen 409,783543 kr per stamaktie.

8 Nyemissionen skedde till teckningskursen 220 kr per stamaktie.

9. Baserat på antagandena att ALM Equitys direkta och indirekta innehav i Svenska Nyttobostäder per dagen för detta Fusionsdokument är oförändrat

per dagen för avstämningsdagen för utbetalning av Fusionsvederlaget, att samtliga utestående teckningsoptioner i Svenska Nyttobostäder utnyttjas för teckning av aktier i Svenska Nyttobostäder, att inga nya aktier i Svenska Nyttobostäder emitteras före Fusionens verkställande, och att fusionsvederlaget avseende preferensaktierna i Svenska Nyttobostäder uppgår till 1/1,26 ny preferensaktie i ALM Equity per en (1) preferensaktie i Svenska Nyttobostäder. Beräkningen tar inte hänsyn till de ytterligare vederlagsaktier som kan tillkomma till följd av att ALM Equity tillskjuter stamaktier i Svenska Nyttobostäder vid uppstående av Fraktioner för att säkerställa att samtliga stamaktieägare i Svenska Nyttobostäder erhåller hela stamaktier i ALM Equity.

7.6.5 Ägarförhållanden i ALM Equity

Såvitt Bolaget känner till har följande personer ett direkt eller indirekt innehav som motsvarar fem procent eller mer av antalet aktier eller röster i Bolaget per den 28 mars 2024 med därefter kända förändringar. Såvitt Bolaget känner till så kontrolleras inte Bolaget direkt eller indirekt av någon enskild person. För uppgift om styrelseledamöters och ledande befattningshavares aktieinnehav i Bolaget, se avsnittet "Information om ALM Equity – Bolagsstyrning".

Aktieägare	Antal stamaktier	Antal preferens- aktier	Aktier (%)	Röster (%)
Joakim Alm, inkl. närstående och försäkring	6 047 623	611 023	25,6	46,6
Dooba Investments Ltd	990 494	155 696	4,4	7,7
Övriga aktieägare	4 647 046	13 563 352	70,0	45,8
Totalt	11 685 163	14 330 071	100	100

7.6.6 Aktieägaravtal m.m.

Såvitt styrelsen känner till föreligger, utöver vad som anges i avsnittet "Aktieägare som stöder Fusionen", inga aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan några av Bolagets aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Såvitt styrelsen känner till finns det heller inga överenskommelser eller motsvarande avtal som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

7.6.7 Utspädning med anledning av Fusionen m.m.

Sammanlagt kan upp till 5 677 438 stamaktier och 1 578 852 preferensaktier i ALM Equity komma att emitteras som vederlag, innebärande en utspädning om cirka 21,8 procent av antalet aktier och 30,8 procent av antalet röster i Bolaget.⁴⁴

7.6.8 Ägarförhållanden i Nya ALM Equity

Baserat på uppgifter från Euroclear Sweden AB per den 29 december 2023 justerat för den riktade emissionen som Bolaget offentliggjorde den 29 april 2024 och på antagandena att ALM Equitys direkta och indirekta innehav i Svenska Nyttobostäder per dagen för detta Fusionsdokument är oförändrat per avstämningsdagen för utbetalning av Fusionsvederlaget, att samtliga utestående teckningsoptioner i Svenska Nyttobostäder utnyttjas för teckning av aktier i Svenska Nyttobostäder, att inga nya aktier i Svenska Nyttobostäder emitteras före avstämningsdagen för utbetalning av Fusionsvederlaget, och att Fusionsvederlaget avseende preferensaktierna i Svenska Nyttobostäder uppgår till 1/1,26 ny preferensaktie i ALM Equity per en (1) preferensaktie i Svenska Nyttobostäder samt justerat för senast kända uppgifter, får Nya ALM Equity följande ägarstruktur.

⁴⁴ Baserat på antagandena att ALM Equitys direkta och indirekta innehav i Svenska Nyttobostäder per dagen för detta Fusionsdokument är oförändrat per dagen för Genomförandet, att samtliga utestående teckningsoptioner i Svenska Nyttobostäder utnyttjas för teckning av aktier i Svenska Nyttobostäder, att inga nya aktier i Svenska Nyttobostäder eller ALM Equity emitteras före Genomförandet, och att fusionsvederlaget avseende preferensaktierna i Svenska Nyttobostäder uppgår till 1/1,26 ny preferensaktie i ALM Equity per en (1) preferensaktie i Svenska Nyttobostäder. Beräkningen tar inte hänsyn till de ytterligare vederlagsaktier som kan tillkomma till följd av att ALM Equity tillskjuter stamaktier i Svenska Nyttobostäder vid uppstående av Fraktioner för att säkerställa att samtliga stamaktieägare i Svenska Nyttobostäder erhåller hela stamaktier i ALM Equity.

Aktieägare	Aktier (%)	Röster (%)
Joakim Alm, inkl. närstående och försäkring	20,3	32,7
Bengtssons Tidnings Aktiebolag	4,2	7,4
Dooba Investments Ltd	3,4	5,3
Batten AB	2,4	4,1
Resona Holding AB	5,9	3,1
Johan Wachtmeister, inkl. närstående och försäkring	2,1	3,4
Dammskogen Förvaltning AB	1,3	2,2
Aeternum Capital AS	1,2	2,0
John Rosén	1,2	1,8
Kopparnäset Kapitalförvaltning	1,0	1,7
10 största aktieägarna	42,9	63,7
<i>Övriga aktieägare</i>	<i>57,1</i>	<i>36,3</i>
Totalt	100,0	100,0

7.6.9 Emissionsbemyndigande

Årsstämman beslutade den 23 maj 2023 att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om nyemission av högst 3 000 000 preferensaktier och/eller stamaktier innebärande en aktiekapitalökning om högst 30 000 000 kr. Emission ska kunna ske kontant, med villkor att nya aktier ska betalas med apportegendom eller genom kvittning eller i övrigt med villkor enligt 13 kap 5 § första stycket 6 aktiebolagslagen. Emission ska kunna ske med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Bemyndigandet kan utnyttjas vid ett eller flera tillfällen längst intill nästa årsstämma. Skälet till att avvikelse från företrädesrätten ska kunna ske är att Bolaget ska kunna finansiera eventuella förvärv av bolag eller rörelser, eller åstadkomma en ökad ägarspridning.

7.6.10 Utdelning och utdelningspolicy

De nyemitterade aktierna i Fusionen berättigar till utdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som inträffar närmast efter det att nyemissionen har registrerats vid Bolagsverket och aktierna har blivit införda i den av Euroclear förda aktieboken, samt för samtliga efterföljande perioder, förutsatt att utdelning beslutas.

ALM Equity är ett tillväxtbolag och har tills vidare för avsikt att huvudsakligen investera överlikviditet i verksamheten. Utdelningsförslag baseras på bolagets likviditet och bedömd framtida finansiell ställning med beaktande av rådande konjunktur. Ambitionen är att varje år åtminstone föreslå utdelning på preferensaktierna.

För räkenskapsåren 2021–2022 har utdelning lämnats i enlighet med nedanstående tabell. Disposition av vinstmedel avseende räkenskapsåret 2023 avses beslutas på årsstämman den 10 juni 2024; styrelsens förslag framgår av nedanstående tabell.

Räkenskapsår	Utdelning per stamaktie (kr)	Utdelning per preferensaktie (kr)
2021	1,20 ¹⁾	8,40
2022	0	8,40
2023	0	8,40

1) Utdelning om en (1) preferensaktie per 100 stamaktier har lämnats genom fondemission, vilket motsvarar ett inlösenvärde på cirka 1,20 kr per stamaktie.

7.6.11 Lock up-avtal

Inför genomförandet av den riktade nyemissionen som offentliggjordes den 29 april 2024 har styrelsen och ledningen i Bolaget ingått lock up-åtaganden som bland annat innebär att de har, med vissa sedvanliga undantag, åtagit sig att inte avyttra finansiella instrument i Bolaget som ägdes innan offentliggörandet av den riktade emissionen under en period om 180 dagar.

7.7 Bolagsordning

Bolagsordning för ALM Equity AB (publ), organisationsnummer 556549-1650, antagen vid årsstämma den 23 maj 2023.

Organisationsnummer 556549-1650

Bolagsordning för ALM Equity AB (publ)

1 FIRMA

Bolagets firma är ALM Equity AB (publ).

2 SÄTE

Bolagets styrelse skall ha sitt säte i Stockholms kommun.

3 VERKSAMHET

Bolaget skall via hel- och delägda bolag bedriva projektverksamhet avseende fastigheter och därtill hörande verksamhet.

4 AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet skall utgöra lägst 100.000.000 kronor och högst 400.000.000 kronor.

5 ANTAL AKTIER

Antalet aktier uppgår lägst till 10.000.000 och högst till 40.000.000

6 AKTIESLAG

Aktier må utges i Stamaktier och Preferensaktier. Stamaktie medför 10 röster och Preferensaktie medför 1 röst. Stamaktier och Preferensaktier må vardera utges till ett antal av högst 40.000.000.

6.1 Vinstutdelning

6.1.1 Preferensaktie skall, före Stamaktie, äga rätt till en årlig utdelning av bolagets för vinstutdelning tillgängliga medel enligt Aktiebolagslagen (SFS 2005:551) med ett belopp om åtta kronor och fyrtio öre (8,40) per Preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om två kronor och tio öre (2,10) per Preferensaktie. Avstämningsdagar för utbetalning skall vara sista vardagen i mars månad, juni månad, september månad och december månad.

6.1.2 Om ingen utdelning lämnats till preferensaktieägare, eller om endast utdelning understigande åtta kronor och fyrtio öre (8,40) per Preferensaktie och år lämnats under ett eller flera år skall Preferensaktie medföra rätt att av följande års utdelningsbara medel också erhålla inestående belopp hänförligt till skillnaden mellan beslutad utdelning per Preferensaktie under ett år och åtta kronor och fyrtio öre (8,40) ("**Innestående Belopp**") (beskrivet nedan och innefattande på Inestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp, enligt definition nedan) innan utdelning på Stamaktie sker. Om ingen utdelning lämnas eller om endast utdelning understigande åtta kronor och fyrtio öre (8,40) per Preferensaktie lämnats under ett eller flera år ankommer det på följande års årsstämma att fatta beslut om fördelningen

av den kvartalsvisa utbetalningen av Innestående Belopp. Preferensaktie skall i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

6.1.3 Vid varje kvartal läggs skillnaden mellan två kronor och tio öre (2,10) och utbetalad utdelning per Preferensaktie (förutsatt att den vid årsstämman beslutade utdelningen understiger åtta kronor och fyrtio öre (8,40) till Innestående Belopp. För det fall utdelning på Preferensaktie sker enligt beslut vid annan bolagsstämma än på årsstämma skall utdelat belopp på Preferensaktie dras från Innestående belopp. Avdraget skall ske per den dag då utbetalningen sker till preferensaktieägare och skall därvid anses utgöra reglering av den del av Innestående Belopp som uppkommit först i tiden. Innestående Belopp skall räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om 8,50 procent ("**Uppräkningsbeloppet**"). Härvid skall uppräkningsbeloppet ske fyra (4) gånger per år, varje gång med början från sista vardagen i mars månad, juni månad, september månad och december månad, och baseras på vid respektive tidpunkt Innestående Belopp under ett helt kalenderår. Ökning eller minskning av Innestående Belopp under respektive år skall beaktas genom justering av Uppräkningsbeloppet räknat från dag då tillägg respektive avdrag har skett från Innestående Belopp. Därvid skall Uppräkningsbeloppet justeras med den del av det för perioden upplupna Uppräkningsbeloppet som avser det belopp som lagts till eller dragits ifrån Innestående Belopp multiplicerad med den kvotdel av året som förflutit med avseende på sådan del. Vid slutet av nämnda kalenderår läggs upplupet Uppräkningsbelopp till Innestående Belopp och utgör därefter del av Innestående Belopp.

6.1.4 Om överskjutande utdelning uppkommer sedan Preferensaktier erhållit det belopp som respektive aktieägare är berättigad till enligt ovan, skall sådan överskjutande utdelning tillfalla Stamaktie.

6.2 Företrädesrätt vid upplösning

6.2.1 Upplöses Bolaget skall Preferensaktierna medföra rätt att ur Bolagets behållna tillgångar erhålla 120 kronor per aktie samt eventuellt Innestående Belopp (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp) enligt punkt 6.1.3 innan utskiftning sker till ägarna av Stamaktier. Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

6.2.2 För det fall överskott finns efter det att preferensaktieägare erhållit fullt belopp enligt ovan, skall överskottet utskiftas till ägarna av Stamaktier.

6.3 Nyemission m.m.

6.3.1 Vid ökning av aktiekapitalet genom kontantemission eller kvittningsemision har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna på så vis att en gammal aktie ger företrädesrätt till en ny aktie av samma slag, att aktier som inte tecknas av de i första hand berättigade aktieägarna skall erbjudas samtliga aktieägare samt att, om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av sistnämnda erbjudande kan ges ut, aktierna skall fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

6.3.2 Vid ökning av aktiekapitalet genom kontantemission eller kvittningsemision av endast ett aktieslag har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna endast i förhållande till det antal aktier av detta slag som de förut äger.

6.3.3 Vad som sagts ovan skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemision med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

6.3.4 Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemision ge ut teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner eller konvertibler som om

emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas med på grund av optionsrätten eller bytas ut mot konvertiblerna.

6.3.5 Ökning av aktiekapitalet genom fondemission får ske genom utgivande av Stamaktier och Preferensaktier. Därvid gäller att endast stamaktieägare har rätt till de nya aktierna. Fondaktierna fördelas mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal stamaktier de förut äger.

7 INLÖSENFÖRBEHÅLL

7.1 Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan äga rum efter beslut av bolagsstämman genom inlösen av Preferensaktier på följande grunder.

7.2 Bolagsstämman bestämmer det antal Preferensaktier som varje gång skall inlösas. Preferensaktier som skall inlösas fördelas pro rata bland Preferensaktieägarna. Om beslutet biträds av samtliga preferensaktieägare kan dock stämman besluta vilka Preferensaktier som skall inlösas.

7.3 Innehavare av till inlösen bestämd Preferensaktie skall vara skyldig att tre månader efter det att han underrättats om inlösningsbeslutet mottaga lösen för aktien med ett belopp beräknat som summan av 120 kronor plus Innestående Belopp enligt punkt 6.1.3 (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp till och med den dag då lösenbeloppet förfaller till betalning). Från den dag lösenbeloppet förfaller till betalning upphör all ränteberäkning därå.

8 STYRELSE

Styrelsen skall bestå av tre (3) till fem (5) ledamöter med högst tre (3) suppleanter. Ledamöterna och suppleanterna väljs årligen på årsstämman för tiden intill dess nästa årsstämma hållits.

9 REVISORSGRANSKNING

På ordinarie stämman utses revisorer för tid i enlighet med aktiebolagslagen.

10 KALLELSE

10.1 Kallelse till ordinarie bolagsstämman samt till extra bolagsstämman där fråga om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas skall utfärdas tidigast sex och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämman skall utfärdas tidigast sex och senast två veckor före stämman.

10.2 Kallelse till bolagsstämman skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och på bolagets webbplats. Vid samma tidpunkt som kallelse sker skall bolaget genom annonsering i Svenska Dagbladet upplysa om att kallelse till bolagsstämman har skett.

10.3 För att få delta i bolagsstämman skall aktieägare anmäla sig hos bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommar, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

10.4 Aktieägare får vid stämman medföra ett eller två biträden under förutsättning av att aktieägaren gjort anmälan härom på sätt som anges ovan.

10.5 Styrelsen kan bestämma att aktieägarna före bolagsstämman skall kunna utöva sin rösträtt per post.

10.6 Styrelsen får samla in fullmakter enligt det förfarande som anges i 7 kap. 4 § aktiebolagslagen (2005:551).

11 ÅRSSTÄMMA

Årsstämma skall avhållas inom sex (6) månader efter räkenskapsårets utgång. På årsstämma skall följande ärenden förekomma till behandling:

- a) Val av ordförande vid stämman,
- b) Upprättande och godkännande av röstlängd,
- c) Godkännande av dagordning,
- d) Val av en (1) eller två (2) justeringsmän,
- e) Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad,
- f) Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt i förekommande fall koncernredovisning och koncernrevisions berättelse,
- g) Beslut om
 - (i) fastställelse av resultaträkning och balansräkning samt i förekommande fall koncernresultaträkning och koncernbalansräkning,
 - (ii) dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen, samt
 - (iii) ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktör när sådan förekommer,
- h) Fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorerna,
- i) Val av styrelse samt revisor och revisorssuppleanter, och
- j) Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

12 RÄKENSKAPSÅR

Räkenskapsår är tiden 1 januari – 31 december.

13 AVSTÄMNINGSFÖRBEHÅLL

Bolagets aktier skall vara registrerade i ett avstämningsregister.

Förbehåll gäller enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

* * * * *

7.8 Legala frågor och kompletterande information

7.8.1 Allmän bolagsinformation

Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med svenska aktiebolagslagen. ALM Equity AB (publ) (org.nr 556549-1650) är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades 7 oktober 1997 och registrerades vid Bolagsverket 28 november 1997. Bolaget har sitt säte i Stockholm och dess telefonnummer är +46 (0)8-562 303 00. Bolagets LEI- kod är 549300FVH6QE042L3J12.

För en redogörelse av Bolagets koncernstruktur, se avsnittet "*Information om ALM Equity – Verksamhetsöversikt – Översikt över koncernstrukturen*".

7.8.2 Väsentliga avtal

Följande avtal (exkluderande avtal ingångna i den ordinarie verksamheten) har ingåtts av Koncernen inom två år omedelbart före datumet för Fusionsdokumentet och är, eller kan bli, väsentliga eller har ingåtts av Koncernen vid någon tidpunkt och innehåller villkor enligt vilka Koncernen har en skyldighet eller rättighet som är, eller kan bli, väsentlig för Koncernen per dagen för Fusionsdokumentet eller som väsentligen påverkas av Fusionen.

7.8.2.1 Avtal om försäljning av aktieinnehav i Klövern

Den 3 juli 2023 offentliggjorde Bolaget att Bolaget tillsammans med Corem Property Group och Broskeppet Bostad ingått avtal med fastighetsinvesteraren Nrep om att sälja 51 procent av aktierna i bostadsbolaget Klövern för cirka 2,5 mdkr, varav ALM Equitys del av köpeskillingen uppgår till cirka 1,2 mdkr. Den 17 augusti 2023 offentliggjorde Bolaget att avyttringen var genomförd. I samband med det genomförde Klövern en riktad nyemission om 1 mdkr där Nrep var ensam tecknare. Nrep äger efter emissionen 65 procent av Klövern och ALM Equitys ägarandel i Klövern uppgår till cirka 16 procent. 1 000 mkr har tillförts under andra halvan av 2023 genom riktade nyemissioner där Nrep var ensam tecknare.

NREP har vidare åtagit sig att teckna i kommande nyemissioner upp till 1 000 mkr innan övriga delägare får försvara sina andelar och hittills har totalt 480 mkr tecknats. Efter maximal nyemittering av aktier enligt ovan aggregerade belopp har Nrep, under en period av sex år efter avtalets ingående, fortsatt rätt att teckna aktier i framtida nyemissioner upp till 3 mdkr, och skyldighet att teckna aktier upp till 1,5 mdkr.

I och med transaktionen omklassificerades ALM Equitys innehav till Finansiella anläggningstillgångar till verkligt värde då ägarandelen späts ut till 16 procent med anledning av de riktade nyemissionerna. I samband med transaktionen betalade ALM Equity av skulder om 0,6 mdkr med avtalat förfall i juni 2024 och juni 2026. Transaktionen gav en positiv likviditetseffekt om 0,7 mdkr efter amorteringen av skulder. ALM Equitys andel i Klövern omklassificerades från andelar i intressebolag till finansiella tillgångar till verkligt värde i samband med transaktionens genomförande. Totalt bedömer ALM Equity att transaktionen medförde en negativ resultateffekt om cirka 0,9 mdkr vilken redovisades i andra kvartalet 2023. Resultateffekten innefattar även en nedjustering av det kvarvarande innehavet. I händelse av en framtida exit kan ALM Equity komma att erhålla en tilläggsköpeskillning om cirka 0,23 mdkr, som indexjusteras.

7.8.2.2 Avtal om förändrade villkor för kommande leveranser till Svenska Nyttobostäder

Den 3 mars 2023 offentliggjorde Bolaget att Bolaget tillsammans med investerare avtalat om förändrade villkor för kommande leveranser av fastigheter till Svenska Nyttobostäder. Villkorsändringarna innebär att Bolaget och övriga säljare istället för att erhålla nyemitterade preferensaktier i Svenska Nyttobostäder i samband med framtida tillträden av fastigheter, erhåller stamaktier i Svenska Nyttobostäder i en riktad nyemission. Sju fastigheter under pågående produktion ska enligt avtalet färdigställas enligt tidigare överenskommelser med skillnaden att det emitteras stamaktier om cirka 1,0 mdkr, motsvarande 35

procent av det sedan tidigare överenskomna överförsäljningsvärdet som ett förskott till säljarna, däribland Bolaget. Med anledning av ändringarna har Svenska Nyttobostäder även övertagit vissa lån från ALM Equity. De resterande, vid ursprungsavtalets ingående, ej produktionsstartade elva byggrätterna och ytterligare tre byggrätter har enligt avtalen sålts till Svenska Nyttobostäder till ett marknadsmässigt värde. Betalning har skett i form av nyemitterade stamaktier i Svenska Nyttobostäder till ett värde om cirka 1,3 mdkr. Avtalen villkorades av bolagsstämmobeslut i Svenska Nyttobostäder. Extra bolagsstämma i Svenska Nyttobostäder beslutade att godkänna avtalen.

7.8.2.3 Avtal med Besqab / Aros Bostad

Den 15 augusti 2022 offentliggjorde Bolaget att ALM Equity tecknat avtal om att avyttra cirka 1 500 byggrätter till Aros Bostadsutveckling AB (numera Besqab AB (publ)) mot betalning av en kombination av stamaktier, preferensaktier och konvertibler som motsvarar en ägarandel om cirka 35 procent i Besqab / Aros Bostad. Avtalet villkorades av stämmobeslut i Besqab / Aros Bostad och godkännande av finansiärer. Per dagen för Fusionsdokumenten har Bolaget frånträtt totalt 26 av 34 projekt. Resterande projekt kommer att övergå när de avtalsmässiga förutsättningarna infaller och ALM Equity erhåller ersättning för dessa.

7.8.2.4 Avtal med Corem Property Group

Den 25 februari 2022 offentliggjorde Bolaget att ALM Equity och Corem Property Group AB ingått avtal om att skapa ett gemensamt bolag, Klöver, vars syfte är att utveckla yteffektiva och klimatsmarta hyresbostäder för egen förvaltning, se mer information om Klöver i avsnittet "*Information om ALM Equity – Verksamhetsöversikt – Portföljbolagen – Klöver*".

7.8.3 Immateriella rättigheter

Koncernen har inte registrerat, äger inte och innehar inga licenser rörande immateriella rättigheter som skulle kunna ha en väsentlig inverkan på verksamheten förutom internetdomänen almequity.se. Immateriella rättigheter har ingen väsentlig effekt på Koncernens verksamhet eller lönsamhet.

7.8.4 Försäkring

Koncernen har tecknat sedvanliga försäkringar som är brukliga för företag inom den bransch som Koncernen verkar inom. Koncernen anser att försäkringarna, inklusive maximala försäkringsbelopp, undantag och begränsningar gällande ansvar och villkor för försäkringarna, stämmer överens med de försäkringar som andra företag inom samma bransch har och att de är lämpliga för Koncernens verksamhet. Det finns dock inga garantier för att Koncernen inte kommer att ådra sig några förluster eller utsättas för anspråk som överskrider försäkringarnas omfattning.

7.8.5 Rättsliga förfaranden

Koncernen blir, från tid till annan involverad i tvister, föremål för anspråk och negativa myndighetsbeslut som en del av den löpande verksamheten. Under de senaste tolv månaderna har Koncernen inte varit inblandad i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inklusive pågående eller eventuella framtida förfaranden som Koncernen känner till), som har haft, eller skulle kunna få, en väsentlig effekt på Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet. Koncernen har inte kännedom om några fakta eller omständigheter som skulle kunna förväntas leda till att några väsentliga anspråk görs gällande gentemot Koncernen inom en överskådlig framtid.

7.8.6 Närståendetransaktioner

I mars 2024 ingick ALM Equity och Svenska Nyttobostäder ett avtal enligt vilket ALM Equity ska tillhandahålla konsulttjänster inom projektledning och projektutveckling avseende utvalda delar av Svenska Nyttobostäders förvaltningsfastigheter. Enligt avtalet har ALM Equity rätt att fakturera Svenska

Nyttobostäder för godkända externa kostnader. ALM Equity har ingen rätt till ersättning för intern tid, dvs tid som lagts ned av ALM Equitys anställda. Avtalet gäller till och med den 30 juni 2024.

Förutom vad som anges ovan och som återges i not 37 i Bolagets reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2023, 2022 och 2021, har varken Bolaget, eller någon medlem i Koncernen, utfört några närståendetransaktioner under perioden från och med den 1 januari 2021 fram till datumet för Fusionsdokumentet.

7.8.7 Rådgivares intressen

ALM Equity har anlitat Tangocm Capital Markets AB som finansiell rådgivare och Advokatfirman Schjødt AS, filial som legal rådgivare i samband med Fusionen. Ingen av dessa rådgivare har ett väsentligt motstående intresse i Fusionen och var och en av dessa rådgivare kommer erhålla sedvanlig ersättning för sin rådgivning från Bolaget i samband med Fusionen.

7.8.8 Kostnader med anledning av Fusionen

De totala kostnaderna, för Koncernen med anledning av Fusionen beräknas uppgå till cirka 18 mkr.

7.8.9 Relevanta regelverk för Koncernens verksamhet

Koncernens verksamhet präglas i hög utsträckning av lagar och andra regler samt myndighetsbeslut avseende till exempel miljö, säkerhet, utyrning och den reglerade hyressättningen för bostäder. Koncernen måste efterleva kraven i ett antal svenska och nordiska koder, lagar och regleringar, inklusive detaljplanereglering, byggnadsstandarder, säkerhetsföreskrifter m.m. Koncernen är även föremål för reglering inom områden som arbetsmiljö, inklusive säkerhetsrelaterade frågor, hantering av asbest och asbestsanering samt lagar och förordningar som reglerar utsläpp av växthusgaser, bland annat energi- och elförbrukning. Vad avser skatterättsliga frågor hanteras dessa av Koncernen genom tolkningar av gällande och relevant skattelagstiftning samt andra skatteföreskrifter samt ställningstaganden från Skatteverket.

Verksamheten präglas även av extern reglering avseende bolagsstyrning, exempelvis genom aktiebolagslagen och de regler och rekommendationer som följer av listningen av Bolagets aktier på Nasdaq First North. För mer information om dessa regelverk och hur Bolaget tillämpar dessa, se avsnittet "*Information om ALM Equity – Bolagsstyrning*".

7.8.10 Miljöfaktorer som kan påverka användningen av Koncernens och dess intressebolags fastigheter

Det finns flera miljöfaktorer som kan påverka användningen av Koncernens och dess intressebolags fastigheter. Enligt gällande miljölagstiftning i Sverige och i övriga Norden har den som bedriver verksamhet som bidragit till förorening av en fastighet ett ansvar för sanering. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta sanering av en fastighet kan en eventuell förvärvare av fastigheten, som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, hållas ansvarig. Detta innebär att, under vissa omständigheter, kan Koncernen och/eller dess intressebolag åläggas att återställa en fastighet i ett skick som uppfyller relevant miljölagstiftnings krav. Ett sådant återställande kan omfatta sanering av misstänkt eller faktisk förorening i mark, vattenområden eller grundvatten. Föroreningar som kräver åtgärder kan vidare upptäckas på fastigheter och i byggnader, särskilt vid renoveringsprocesser eller när byggnader uppgraderas för miljöcertifiering. Åtgärder för att ta bort sådana föroreningar eller åtgärda sådana föroreningar kan krävas som en del av Koncernens och dess intressebolags fortlöpande verksamhet.

7.8.11 Viktig information om beskattning

Skattelagstiftningen i investerarens hemland och i Sverige kan påverka de eventuella intäkter som erhålls från aktier i ALM Equity. Beskattningen av eventuell utdelning, liksom kapitalvinstbeskattning och regler om kapitalförluster vid avyttring av värdepapper, beror på varje enskild aktieägares specifika situation. Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av skatteskyldiga och vissa typer av investeringsformer, se avsnittet "*Skattefrågor i Sverige*".

Varje innehavare av aktier bör därför rådfråga en skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska skatteregler och skatteavtal.

7.8.12 Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

Kopior av (i) Bolagets bolagsordning och registreringsbevis, (ii) årsredovisningar för Bolaget för räkenskapsåren 2023, 2022 och 2021, inklusive revisionsberättelser och (iii) Fusionsdokumentet hålls tillgängliga för inspektion under kontorstider på Bolagets huvudkontor, Regeringsgatan 59, 111 56 Stockholm. Dessa handlingar, med undantag för årsredovisningarna för Bolagets dotterbolag, finns även tillgängliga i elektronisk form på Bolagets webbplats, www.almequity.se.

7.9 Dokument införlivade genom hänvisning

Nedanstående information införlivas genom hänvisning och utgör en del av Fusionsdokumentet. De delar av nedanstående dokument som inte införlivas genom hänvisning är inte relevanta för investerare. ALM Equitys årsredovisningar för 2023, 2022 och 2021 har reviderats av Ernst & Young Aktiebolag med auktoriserade revisorn Fredric Hävrén som huvudansvarig revisor. Revisionsberättelserna innehåller inga anmärkningar.

Dokumentet som införlivas genom hänvisning finns tillgängliga under Fusionsdokuments giltighetstid på Bolaget webbplats, <https://www.almequity.se/ir/rapporter-och-presentationer/>. Informationen på ALM Equitys webbplats, Svenska Nyttobostäders eller tredje parts webbplats ingår inte i Fusionsdokumentet såvida inte denna information införlivas genom hänvisning.

- (i) Bolagets reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2023, Koncernens rapport över totalresultat (sida 64), Koncernens rapport över finansiell ställning (sida 65), Koncernens rapport över förändringar i eget kapital (sida 66), Koncernens rapport över kassaflöden (sida 67), Koncernens noter, inklusive redovisningsprinciper (sidorna 72-97), samt revisionsberättelse (sidorna 99-101). Årsredovisningen för 2023 finns på följande länk: <https://mb.cision.com/Main/19308/3962731/2741844.pdf>.
- (ii) Bolagets reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2022, Koncernens rapport över totalresultat (sida 61), Koncernens rapport över finansiell ställning (sida 61), Koncernens rapport över förändringar i eget kapital (sida 63), Koncernens rapport över kassaflöden (sida 64), Koncernens noter, inklusive redovisningsprinciper (sidorna 69-96), samt revisionsberättelse (sidorna 98-100). Årsredovisningen för 2022 finns på följande länk: <https://mb.cision.com/Main/19308/3755033/2001620.pdf>.
- (iii) Bolagets reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2021, Koncernens rapport över totalresultat (sida 67), Koncernens rapport över finansiell ställning (sida 68), Koncernens rapport över förändringar i eget kapital (sida 69), Koncernens rapport kassaflödesanalys (sida 70), Koncernens noter, inklusive redovisningsprinciper (sidorna 74-103), samt revisionsberättelse (sidorna 105-106). Årsredovisningen för 2021 finns på följande länk: <https://mb.cision.com/Main/19308/3552133/1568668.pdf>.

8. INFORMATION OM SVENSKA NYTTOBOSTÄDER

Vid tiden för publicering av Fusionsdokumentet har Fusionen mellan ALM Equity och Svenska Nyttobostäder ännu inte slutförts och processen att integrera Svenska Nyttobostäder i ALM Equitys verksamhet har inte påbörjats. Detta avsnitt innehåller endast information om Svenska Nyttobostäders verksamhet före Fusionen, om inte annat anges.

De framåtriktade uttalanden som anges i detta avsnitt utgör inga garantier för framtida utfall och faktiska händelser och omständigheter kan komma att avvika väsentligt från nuvarande förväntningar. Ett antal faktorer kan orsaka eller bidra till sådana avvikelser, varav vissa eller samtliga kan ligga utanför bolagets kontroll. Se exempelvis avsnittet "Riskfaktorer".

8.1 Marknadsöversikt

Bolagets verksamhet är fastighetsägande och förvaltning. Bolaget fokuserar på två kundsegment, företag, inklusive exempelvis organisationer och universitet, samt privatpersoner. Svenska Nyttobostäders fastighetsbestånd lämpar sig för uthyrning samtidigt som det i flera objekt finns en möjlighet att vända sig mot privatmarknaden för bostadsrätter och ägarlägenheter. Verksamheten är koncentrerad till Stockholmsregionen. Den totala omsättningen om 231 mkr för räkenskapsåret 2023 är hänförlig dit.

8.2 Verksamhetsöversikt

8.2.1 Verksamhetsbeskrivning

Svenska Nyttobostäder utvecklar, äger och förvaltar Fastigheter med nyproducerade och yteffektiva lägenheter samt byggrätter. Beståndet finns i Storstockholm i nära anslutning till allmänna kommunikationer. Svenska Nyttobostäder fokuserar på två kundsegment. Det första utgörs i huvudsak av företag, inklusive exempelvis organisationer och universitet, medan det andra utgörs av privatpersoner. Alla lägenheter som hyrs ut till privatpersoner förmedlas genom etablerade bostadsförmedlingar.

8.2.2 Fastighetsbeståndet i sammandrag

Vid utgången av fjärde kvartalet 2023 äger och förvaltar Svenska Nyttobostäder totalt 2 072 lägenheter samt 161 lagerlägenheter. Samtliga fastigheter ligger i Region Stockholm och merparten av fastigheterna ligger med promenadavstånd till spårbunden kollektivtrafik. Fastighetsportföljen fördelas i tre kategorier: A-, B- och C-fastigheter där kategori A är fastigheter som Svenska Nyttobostäder tillträtt. Kategori B är fastigheter som är produktionsstartade hos säljaren och tillträds i takt med färdigställande. Fastigheter i kategori C är ej produktionsstartade och tillträdde per den 31 december 2023. Svenska Nyttobostäder tillträdde kategori C som byggrätter i maj 2023.

	Förvaltningsobjekt	Planerat tillträde	Kommun	Område	Antal lägenheter
Kategori A Fastigheter i förvaltning	Brygghusen	Tillträdd	Sollentuna	Väsjön	45
	Mälarterrassen	Tillträdd	Stockholm	Hässelby Strand	161
	Poeten	Tillträdd	Solna	Västra Skogen	228
	Skalden	Tillträdd	Solna	Västra Skogen	266
	Torghuset	Tillträdd	Salem	Rönninge C	62
	Esplanaden	Tillträdd	Stockholm	Rinkebyterrassen	52
	Ängshuset	Tillträdd	Stockholm	Rinkebyterrassen	78
	Fyrlotsen	Tillträdd	Lidingö	Larsberg	180
	Kronan	Tillträdd	Järfälla	Barkarbystaden	276
	Nova 7	Tillträdd	Sollentuna	Södra Häggvik	324
	Nova 8	Tillträdd	Sollentuna	Södra Häggvik	125
	Skogshuset	Tillträdd	Nacka	Telegrafberget	182
	Flädern	Tillträdd	Salem	Rönninge C	93
	Lignum*	Q4 2023	Stockholm	Telefonplan	204
Kategori B* Fastigheter i säljarens produktion	Stella 9	Q2 2024	Sollentuna	Södra Häggvik	271
	Stella 10	Q2 2024	Sollentuna	Södra Häggvik	153
	Alba	Q2 2024	Stockholm	Telefonplan	396
	Rubigo	Q2 2024	Stockholm	Telefonplan	70
	Kastellet	Q3 2024	Sollentuna	Väsjön	154
Kategori C* Ej produktionsstartade projekt	Archimedes A	Tillträdd	Stockholm	Mariehäll	116
	Archimedes B	Tillträdd	Stockholm	Mariehäll	106
	Archimedes C	Tillträdd	Stockholm	Mariehäll	135
	Archimedes D	Tillträdd	Stockholm	Mariehäll	84
	Archimedes E	Tillträdd	Stockholm	Mariehäll	58
	Archimedes F1	Tillträdd	Stockholm	Mariehäll	253
	Archimedes F2	Tillträdd	Stockholm	Mariehäll	280
	Archimedes S	Tillträdd	Stockholm	Mariehäll	26
	Häggvik Entré	Tillträdd	Sollentuna	Södra Häggvik	Kommersiell fastighet
	Häggvik Luna	Tillträdd	Sollentuna	Södra Häggvik	437
	Häggvik View	Tillträdd	Sollentuna	Södra Häggvik	184
Jarlaberg	Tillträdd	Nacka	Jarlaberg	114	
Kajhusen	Tillträdd	Sollentuna	Väsjön	291	

* Antal lägenheter i kategori B och C är preliminärt och kan komma att ändras.

** Projektet Lignum vid Telefonplan har styrts om mot privatmarknaden istället för att behålla det i egen förvaltning.

8.2.3 Vision

Svenska Nyttobostäderna vision är att tillhandahålla Stockholms smartaste boendeupplevelse. Vi berikar människor, företag och Stockholm.

8.2.4 Affärsidé

Svenska Nyttobostäderna affärsidé är kvadratsmarta lägenheter i kommunikationsnära lägen.

8.2.5 Strategi och mål

Svenska Nyttobostäder tecknar direktavtal med företag (inkl. lärosäten, organisationer, myndigheter) samt privatpersoner via etablerade bostadsförmedlingar.

- Effektiv förvaltning där management och kärnkompetens finns in-house medan övriga tjänster köps in genom ramavtal.
- Fokus på hyresgästnöjdhet och driftseffektivitet.
- Värdeskapande projektutveckling för egen förvaltning eller avyttring.
Kringsservice kan idag adderas i begränsad omfattning, på sikt kommer det vara en viktig komponent i erbjudandet mot bolagets hyresgäster.

8.2.6 Svenska Nyttobostäderna historia

Svenska Nyttobostäder har sin grund i och har fått sin företagskultur från ALM Equity. Inslag i arvet är entreprenörskap, förmåga att pröva och ompröva gamla sanningar, nyfikenhet och affärsmannaskap. Sommaren 2020 skapade ALM Equity AB tillsammans med en grupp investerare Svenska Nyttobostäder. Den 4 november 2020 inleddes handeln i Svenska Nyttobostäder AB:s (publ) stam- och preferensaktier på Nasdaq First North.

8.2.7 Organisation

Per den 31 december 2023 hade Svenska Nyttobostäder elva anställda och fem konsulter på heltid. Redovisning är köpt av extern part. I tillägg till detta anlitar bolaget specialistkompetens inom exempelvis HR, legal rådgivning, IT m.m. Mångfald bland medarbetare samt en inkluderande affärskultur där skillnader respekteras utgör en tillgång och stärker bolagets förmåga att växa och utvecklas. Olika erfarenhet och bakgrund skapar innovation och kreativitet, samt ger Svenska Nyttobostäder kunskaper och perspektiv för att bättre förstå förändringar i omvärlden. För likvärdigt arbete eftersträvas lika anställningsförhållanden. Könnsbalansen bland medarbetarna var under 2022 70 procent kvinnor och 30 procent män. Åldersfördelningen bland medarbetare var under samma tid 20 procent under 30 år, 70 procent mellan 30 och 50 år samt 10 procent över 50 år. Under andra kvartalet 2023 förvärvade Svenska Nyttobostäder byggrätter, vilka tillträdde per den 2 maj 2023 (avser kategori C-fastigheterna). Bolaget har tidigare inte bedrivit projektutveckling. Med anledning därav behöver bolaget stärka sin organisation med projektutvecklingskompetens framöver. Denna uppskalning av verksamheten kan komma att genomföras med anlåtande av tjänster från externa leverantörer, genom anställning av egen personal med sådan kompetens, eller en kombination därav. Bolagets företagskultur präglas av en stark värdegrund som bidrar till organisationens utveckling och baseras på grundstenarna affärsmässig entreprenöranda, pålitlighet och lyhörddhet.

8.3 Utvald finansiell information

Detta avsnitt innehåller utvald historisk konsoliderad finansiell information som, om inget annat anges, har hämtats från Svenska Nyttobostäders reviderade finansiella rapporter per och för de räkenskapsår som avslutades den 31 december 2023, 2022 och 2021, vilka har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) samt IFRS och reviderats av Svenska Nyttobostäder oberoende revisor Ernst & Young Aktiebolag ("**Svenska Nyttobostäders Historiska Finansiella Information**").

Utöver vad som uttryckligen anges häri, har ingen finansiell information i Fusionsdokumentet reviderats eller granskats av Svenska Nyttobostäders revisor.

Informationen i detta avsnitt ska läsas tillsammans med Svenska Nyttobostäders Historiska Finansiella Information.

8.3.1 Koncernens rapport över totalresultatet

mkr	Januari – december		
	2023 (reviderat)	2022 (reviderat)	2021 (reviderat)
Nettoomsättning	231	188	128
Fastighetskostnader	-70	-39	-21
Driftnetto	161	149	107
Centrala administrationskostnader	-70	-33	-24
Övriga intäkter och kostnader	-110	-	-
Rörelseresultat	-19	116	83
Finansiella intäkter	0	-	0
Finansiella kostnader	-202	-98	-60
Förvaltningsresultat	-221	18	23
Orealiserade värdeförändringar derivat	-18	24	-
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-625	-170	595
Nedskrivning goodwill	-7	-	-
Resultat före skatt	-871	-128	618
Skatt	123	18	-132
ÅRETS/PERIODENS RESULTAT	-748	-110	486
Övrigt totalresultat			
Övrigt totalresultat	-	-	-
Årets/periodens övriga totalresultat efter skatt	-	-	-
ÅRETS/PERIODENS TOTALRESULTAT	-748	-110	486
Årets/periodens resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare	-730	-95	464
Innehav utan bestämmande inflytande	-18	-15	22
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	-7,15	-2,40	7,16
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	-7,15	-2,40	7,16

8.3.2 Koncernens rapport över finansiell ställning

mkr	Per den 31 december		
	2023 (reviderat)	2022 (reviderat)	2021 (reviderat)
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	4 370	4 812	3 918
Förbättringsarbeten på annans fastighet	26	-	-
Maskiner och inventarier	2	3	5
Derivat	25	43	-
Nyttjanderättstillgångar	37	38	-
Summa anläggningstillgångar	4 460	4 896	3 923
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	1 319	-	-
Lagerlägenheter	364	-	-
Kundfordringar	25	29	6
Övriga kortfristiga fordringar	835	39	39
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	33	34
Likvida medel	50	26	5
Summa omsättningstillgångar	2 621	127	84
SUMMA TILLGÅNGAR	7 081	5 023	4 007

mkr	Per den 31 december		
	2023 (reviderat)	2022 (reviderat)	2021 (reviderat)
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 317	1 543	1 412
Innehav utan bestämmande inflytande	46	64	79
Summa eget kapital	3 363	1 607	1 491
<i>Långfristiga skulder</i>			
Obligationslån	-	400	400
Långfristiga räntebärande lån	1 314	2 507	1 679
Leasingskuld	37	38	-
Uppskjuten skatteskuld	20	139	157
Summa långfristiga skulder	1 371	3 084	2 236
Kortfristiga skulder			
Obligation	400	-	-
Räntebärande lån	1 808	210	198
Leverantörsskulder	55	42	42
Aktuell skatteskuld	11	6	6
Övriga kortfristiga skulder	27	29	21
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46	45	13
Summa kortfristiga skulder	2 347	332	280
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 081	5 023	4 007

8.3.3 Koncernens rapport över kassaflöden

mkr	Januari – december		
	2023 (reviderat)	2022 (reviderat)	2021 (reviderat)
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat	-20	116	83
Justering ej kassaflödespåverkande poster	104	1	1
Erhållen ränta	-	-	-
Erlagd ränta	-191	-98	-60
Betald skatt	-1	-1	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	-108	18	24
<i>Kassaflöde från förändringar rörelsekapital</i>			
Förändring exploateringsfastigheter	-3	-	-
Förändring lagerlägenheter	-188	-	-
Ökning/minskning rörelsefordringar	-12	-45	-11
Ökning/minskning rörelseskulder	10	40	14
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-301	14	27
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av dotterbolag, nettopåverkan	26	-	-381
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-10	-1 064	-404
Förvärv materiella anläggningstillgångar	-1	-	-
Förbättringsarbeten på annans fastighet	-26	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11	-1 064	-785
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Obligation, emitterad	-	-	400
Upptagna lån	272	862	598
Amortering lån	-73	-20	-470
Aktieägartillskott	-	-	-
Nyemissioner/Teckningsoptioner inkl kostnader	165	276	244
Utbetald utdelning preferensaktieägare	-28	-46	-28
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	336	1 072	744
Årets/periodens kassaflöde			
Avstämning kassaflöde			
Likvida medel vid årets/periodens början	26	5	-14
Årets/periodens kassaflöde	24	21	19
Likvida medel vid årets/periodens slut	50	26	5

8.3.4 Nyckeltal

	Januari – december		
	2023 (reviderat)	2022 (reviderat)	2021 (reviderat)
Hysesvärde, mkr	243	227	168
Hysesintäkter, mkr	231	188	128
Driftnetto, mkr	161	149	107
Förvaltningsresultat, mkr	-221	18	23
Värdetförändring förvaltningsobjekt, mkr	-625	-170	595
Resultat efter skatt, mkr	-748	-110	486
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	-7,15	-2,40	7,16
Överskottsgrad, %	70	79	84
Belåningsgrad, %	58	65	58
Ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %	95	87	100
Ekonomisk uthyrningsgrad totalt, %	95	87	99

8.4 Bolagsstyrning

8.4.1 Styrelse

Namn	Befattning	Utbildning	Övriga uppdrag	Innehav i bolaget (inkl. eventuellt närstående innehav)
Emma Norburg	Styrelseordförande (invald år 2020)	Jur.kand från Lunds universitet.	Styrelseordförande och delägare i Advokatfirma DLA Piper Sweden AB samt kommanditdelägare (via bolag) i Advokatfirma DLA Piper Sweden KB. Styrelseledamot i Advokatfirman Emma Bergström AB.	-
Hanna Andreen	Styrelseledamot (invald år 2020)	Bachelor of Science in Business Finance från Cass Business School och studier inom International Relations & Management vid University of St. Andrews.	Verkställande direktör i Flat Capital AB (publ).	2 246 stamaktier.
Jonas Bengtsson	Styrelseledamot (invald år 2020)	Civilekonomexamen från Stockholms universitet.	Styrelseuppdrag i Bengtssons Tidnings Aktiebolag, Jonas Bengtsson Invest AB, JB Defense AB, Zensum AB, Kiai Fastigheter AB, Bjärebyholding AB (inklusive uppdrag i dotterbolag), Nordic Iron Ore AB, Origo Fonder AB och Atelier Capri AB. Styrelseuppdrag i flertalet dotterbolag till ALM Equity AB.	19 636 112 stamaktier (varav 18 346 484 via Bengtssons Tidnings AB).
Joakim Alm	Styrelseledamot (invald år 2020)	Ekonomistudier vid Uppsala universitet.	Styrelseuppdrag och ledningsuppdrag i flertalet dotterbolag till ALM Equity AB, Klöver AB, Bergsporten AB, Kakel Max AB (publ), Kopparnäset AB och Stadsrum Fastigheter AB. Styrelseuppdrag i Högantorp Skog AB, 3E Entertainment AB, Tray Apartments AB, Mörby Villatomter Holding AB, MJW Invest AB, Millmall AB, Burgsviken Utveckling AB, Mossrosen 2 Fastighets AB och Fastighets AB Äldfrun 1.	52 738 044 stamaktier (varav 51 518 391 via ALM Equity AB).
Fredrik Arpe	Styrelseledamot (invald år 2022)	Civilekonomexamen från Uppsala universitet.	Styrelseuppdrag i flera olika projektrelaterade bolag. Styrelseledamot i Qben Infra AB.	8 594 stamaktier

8.4.2 Ledande befattningshavare

Namn	Befattning	Utbildning	Övriga uppdrag	Innehav i bolaget (inkl. eventuellt närstående innehav)
Fredrik Arpe	Tillförordnad verkställande direktör (anställd sedan år 2023)	Civilekonomexamen från Uppsala universitet	Styrelseuppdrag i flera olika projektrelaterade bolag. Styrelseledamot i Qben Infra AB.	8 594 stamaktier.
Anna Jakobsson	Chief Operational Officer (anställd sedan år 2022)	Fil. kand. i marknadsföring, ekonomi och kommunikation. Studier i stadsutveckling och digital innovation.	-	10 000 teckningsoptioner.
Rickard Gerdin	Chief Financial Officer (anställd sedan 2022)	Ekonomi magisterexamen.	-	10 000 teckningsoptioner.

8.4.3 Övriga upplysningar avseende styrelse och ledande befattningshavare

Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Svenska Nyttobostäders adress: Regeringsgatan 59, 111 56 Stockholm.

Det föreligger inga familjerelationer mellan styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna i Svenska Nyttobostäder. Det finns ett avtal mellan styrelseledamoten, tillika t.f. verkställande direktör, Fredrik Arpe och bolagets huvudägare ALM Equity AB avseende att Fredrik Arpe får vara tjänstledig från sitt arbete på ALM Equity AB i syfte att kunna arbeta som t.f. verkställande direktör för Svenska Nyttobostäder. Därutöver finns det inga arrangemang eller överenskommelser mellan bolaget och större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter, enligt vilka någon styrelseledamot har valts in i styrelsen eller någon ledande befattningshavare tillsatts som ledande befattningshavare.

Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) representerat ett bolag som försatts i konkurs eller varit föremål för likvidation (annat än frivillig likvidation) eller konkursförvaltning, (iii) bundits vid och/eller blivit föremål för påföljder för brott av en reglerings- eller tillsynsmyndighet (inbegripet erkända yrkessammanslutningar) eller (iv) förbjudits av domstol att vara medlem i ett bolags förvaltnings-, lednings- eller tillsynsorgan eller att utöva ledande eller övergripande funktioner i ett bolag.

Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har några privata intressen som kan stå i strid med deras skyldigheter gentemot Svenska Nyttobostäder, utöver det att ett antal styrelseledamöter och ledande befattningshavare har ett ekonomiskt intresse i bolaget till följd av aktieinnehav. Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har ingått avtal med bolaget avseende förmåner vid uppdragets upphörande.

8.4.4 Extern revisor

Vid årsstämman den 15 maj 2023 omvaldes Ernst & Young AB, med Fredric Hävrén som huvudansvarig revisor som Svenska Nyttobostäders revisor för tiden intill slutet av årsstämman 2024. Fredric Hävrén är auktoriserad revisor och medlem i FAR (branschorganisationen för auktoriserade revisorer). Ernst & Young AB har varit bolagets revisor sedan 2020 och Fredric Hävrén har varit huvudansvarig revisor sedan 2023. Revisorns kontorsadress är Hamngatan 26, 111 47 Stockholm.

8.5 Aktier och aktiekapital

8.5.1 Aktieinformation

Per dagen för Fusionsdokumentet uppgår antalet aktier i Svenska Nyttobostäder till 132 931 882, varav 130 942 528 är stamaktier och 1 989 354 är preferensaktier. Aktierna har ett kvotvärde om 0,04 kr per aktie. Bolaget innehar inga egna aktier. Det finns två utestående aktieslag i Svenska Nyttobostäder, stamaktier och preferensaktier. Stamaktier berättigar innehavaren till tio röster på bolagsstämma och preferensaktier berättigar till en röst på bolagsstämma. Varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i bolaget. Svenska Nyttobostäders stamaktie och preferensaktie är noterade på Nasdaq First North sedan 4 november 2020. Stamaktien handlas under kortnamnet "NYTTO" och har ISIN-kod SE0014808853. Preferensaktien handlas under kortnamnet "NYTTO PREF" och har ISIN-kod SE0014808861.

8.5.2 Vissa rättigheter förenade med aktierna

8.5.2.1 Rösträtt

Varje stamaktie berättigar innehavaren till tio (10) röster vid bolagsstämma. Varje preferensaktie berättigar innehavaren till en (1) röst vid bolagsstämma. Aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som de innehar.

8.5.2.2 Företrädesrätt till nya aktier

Vid kontantemission eller kvittningsemission ska en gammal aktie ge företrädesrätt till ny aktie av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier, som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna aktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det totala antal aktier de förut äger i bolaget. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie/vissa aktier, sker fördelning genom lottning.

Vid kontant- eller kvittningsemission av endast ett aktieslag har aktieägare företrädesrätt till de nya aktierna endast i förhållande till det antal aktier av detta slag som de förut äger.

Vad som sagts ovan ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägares företrädesrätt.

Vid emission av teckningsoptioner eller konvertibler som sker mot kontant betalning eller genom kvittning har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner eller konvertibler som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas med på grund av optionsrätten eller bytas ut mot konvertiblerna.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission får ske genom utgivande av stamaktier och preferensaktier. Därvid gäller att endast stamaktieägare har rätt till de nya aktierna. Fondaktierna fördelas mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal stamaktier de förut äger. Vad som nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genomföra fondemission och, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

8.5.2.3 Rätt till utdelning och behållning vid likvidation

Preferensaktier ska, före stamaktier, äga rätt till utdelning av bolagets för vinstutdelning tillgängliga medel enligt aktiebolagslagen (SFS 2005:551) med ett belopp om fem (5) kr per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om en (1) krona och tjugofem (25) öre per preferensaktie. Avstämningsdagar för utbetalning ska vara den sista vardagen i juni månad, september månad, december månad och mars

månad. För det fall sådan dag inte är bankdag, ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag.

Om ingen utdelning lämnas till preferensaktieägare, eller om endast utdelning understigande fem (5) kr per preferensaktie och år lämnats under ett eller flera år ska preferensaktie medföra rätt att av följande års utdelningsbara medel också erhålla inestående belopp hänförligt till skillnaden mellan beslutad utdelning per preferensaktie under ett år och fem (5) kr ("**Innestående Belopp**") (beskrivet nedan och innefattande på Inestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp, enligt definition nedan) innan utdelning på stamaktie sker. Om ingen utdelning lämnas eller om endast utdelning understigande fem (5) kr per preferensaktie lämnats under ett eller flera år ankommer det på följande års årsstämma att fatta beslut om fördelningen av den kvartalsvisa utbetalningen av Inestående Belopp. Preferensaktie ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

Vid varje kvartal läggs skillnaden mellan en (1) krona och tjugofem (25) öre och utbetalad utdelning per preferensaktie (förutsatt att den vid årsstämman beslutade utdelningen understiger fem (5) kr per preferensaktie) till Inestående Belopp. För det fall utdelning på preferensaktie sker enligt beslut vid annan bolagsstämma än på årsstämma ska utdelat belopp på preferensaktie dras från Inestående belopp. Avdraget ska ske per den dag då utbetalningen sker till preferensaktieägare och ska därvid anses utgöra reglering av den del av Inestående Belopp som uppkommit först i tiden. Inestående Belopp ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om fem (5) procent ("**Uppräkningsbeloppet**"). Härvid ska uppräkningsbeloppet ske fyra (4) gånger per år, varje gång med början från sista vardagen i juni månad, september månad, december månad och mars månad, och baseras på vid respektive tidpunkt Inestående Belopp under ett helt kalenderår. Ökning eller minskning av Inestående Belopp under respektive år ska beaktas genom justering av Uppräkningsbeloppet räknat från dag då tillägg respektive avdrag har skett från Inestående Belopp. Därvid ska Uppräkningsbeloppet justeras med den del av det för perioden upplupna Uppräkningsbeloppet som avser det belopp som lagts till eller dragits ifrån Inestående Belopp multiplicerad med den kvotdel av året som förflutit med avseende på sådan del. Vid slutet av nämnda kalenderår läggs upplupet Uppräkningsbelopp till Inestående Belopp och utgör därefter del av Inestående Belopp.

Om överskjutande utdelning uppkommer sedan preferensaktier erhållit det belopp som respektive preferensaktieägare är berättigad till enligt ovan, ska sådan överskjutande utdelning tillfalla stamaktie.

8.5.2.4 Omvandling och inlösen av aktier

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan äga rum efter beslut av bolagsstämma genom inlösen av Preferensaktier på följande grunder:

- Bolagsstämman bestämmer det antal Preferensaktier som varje gång ska inlösas. Preferensaktier som är föremål för inlösen fördelas pro rata bland preferensaktieägarna. Om beslutet biträds av samtliga preferensaktieägare kan dock stämman besluta vilka Preferensaktier som ska inlösas.
- Innehavare av till inlösen bestämd Preferensaktie ska vara skyldig att tre månader efter det att han underrättats om inlösningsbeslutet mottaga lösen för aktien med ett belopp beräknat som summan av etthundra (100) kr plus Inestående Belopp (innefattande på Inestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp till och med den dag då lösenbeloppet förfaller till betalning). Från den dag lösenbeloppet förfaller till betalning upphör all ränteberäkning därå.

8.5.2.5 Aktiernas överlåtbarhet

Aktierna i bolaget är fritt överlåtbara. Svenska Nyttobostäders bolagsordning innehåller inte några bestämmelser som inskränker rätten att fritt överlåta aktierna.

8.5.2.6 Information om budplikt och inlösen av minoritetsaktier

Svenska nyttoöstäder omfattas inte av nationell lagstiftning avseende offentliga uppköpserbjudanden. Dock är Aktiemarknadens Självregleringskommittés takeover-regler för vissa handelsplattformar, liksom Aktiemarknadsnämndens tolkningar av densamma, tillämpligt på Svenska Nyttobostäder. I takeover-reglerna för vissa handelsplattformar finns bestämmelser om offentliga uppköpserbjudanden, budplikt och försvarsåtgärder.

I händelse av att ett offentligt uppköpserbjudande lämnas avseende aktierna i Svenska Nyttobostäder kan, per dagen för Fusionsdokumentet, Takeover-reglerna komma att tillämpas. Om styrelsen eller verkställande direktören i Svenska Nyttobostäder, på grund av information som härrör från den som avser att lämna ett offentligt uppköpserbjudande avseende aktierna i bolaget, har grundad anledning att anta att ett sådant erbjudande är nära förestående, eller om ett sådant erbjudande har lämnats, får bolaget enligt Takeover-reglerna endast vidta åtgärder som är ägnade att försäkra förutsättningarna för erbjudandets lämnande eller genomförande efter beslut av bolagsstämman. Svenska Nyttobostäders styrelse är, oaktat detta, inte förhindrad att söka efter alternativa erbjudanden.

Under ett offentligt uppköpserbjudande står det aktieägarna fritt att bestämma huruvida de önskar avyttra sina aktier i det offentliga uppköpserbjudandet. Efter ett offentligt uppköpserbjudande kan den som lämnat erbjudandet, under vissa förutsättningar, vara berättigad att lösa in resterande aktieägare i enlighet med reglerna om tvångsinlösen i 22 kap. aktiebolagslagen. Tvångsinlösen innebär att en majoritetsaktieägare som innehar mer än nio tiondelar av aktierna i ett bolag, oavsett aktiernas röstvärde, har en lagstadgad rättighet att lösa in återstående aktier som inte redan innehas av majoritetsaktieägaren. På motsvarande sätt har den vars aktier kan lösas in rätt att få sina aktier inlösta av majoritetsaktieägaren. Vid tvångsinlösen ska skälig ersättning utges för de aktier som är föremål för tvångsinlösen, vilket utgör en del i det aktiebolagsrättsliga minoritetsskyddet och som har till syfte att skapa en rättvis behandling av samtliga aktieägare.

Inga offentliga uppköpserbjudanden har lämnats avseende Svenska Nyttobostäders aktier under innevarande eller föregående räkenskapsår.

8.5.3 Teckningsoptioner

8.5.3.1 Incitamentsprogram 2021/2026

Per dagen för Fusionsdokumentet finns det 60 000 utestående teckningsoptioner som berättigar till teckning av stamaktier. Per dagen för Fusionsdokumentet finns det, utöver dessa instrument, inte några teckningsoptioner, konvertibler eller andra aktierelaterade finansiella instrument i bolaget.

Bolaget har ett incitamentsprogram för anställda inom koncernen som omfattar 60 000 teckningsoptioner som berättigar till teckning av motsvarande antal stamaktier i bolaget. Teckningsoptionerna emitterades vederlagsfritt till ett av bolaget helägt dotterbolag, Svenska Nyttobostäder Management AB, org.nr 559214-5766 för vidareöverlåtelse på marknadsmässiga villkor till anställda i bolaget. Per dagen för Fusionsdokumentet har 36 000 teckningsoptioner överlåtit till anställda. Teckningskursen vid utnyttjande av teckningsoptionen ska motsvara 130 procent av det genomsnittliga volymviktade priset för bolagets stamaktier på Nasdaq First North under perioden från och med 17 maj 2021 till och med den 26 maj 2021. Teckning av stamaktier med stöd av teckningsoptionerna kan ske under perioden från och med den 1 mars 2026 till och med den 15 mars 2026. Teckningsoptionerna omfattas i övrigt av sedvanliga villkor. Vid fullt utnyttjande av alla utestående 60 000 teckningsoptioner kommer bolagets aktiekapital att öka med 2 400 kr genom en nyemission av 60 000 stamaktier. Detta motsvarar en utspädnings effekt för bolagets befintliga aktieägare om mindre än 0,1 procent av det totalt antal aktier i bolaget.

Enligt villkoren för teckningsoptionerna accelereras rätten att utnyttja teckningsoptionerna i händelse av en fusion. Teckning av aktier genom nyttjande av teckningsoptionerna måste i händelse av en fusion ske senast den tionde kalenderdagen före den bolagsstämma vid vilken fusionsplanen ska godkännas. Innehavare har därmed rätt att när som helst fram till och med den 31 maj 2024 påkalla aktieteckning. Teckningsoptioner som inte har utnyttjats under ovan angiven period kan inte användas för att påkalla aktieteckning.

8.5.4 Ägarförhållanden

Såvitt bolaget känner till har följande personer ett direkt eller indirekt innehav som motsvarar fem procent eller mer av antalet aktier eller röster i bolaget per den 28 mars 2024 med därefter kända förändringar. Såvitt bolaget känner till så kontrolleras inte bolaget direkt eller indirekt av någon enskild person. För uppgift om styrelseledamöters och ledande befattningshavares aktieinnehav i Bolaget, se avsnittet "*Information om Svenska Nyttobostäder – Bolagsstyrning*".

Aktieägare	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Aktier (%)	Röster (%)
ALM Equity AB ¹⁾	51 518 391	0	38,8	39,3
Bengtssons Tidnings AB	18 346 484	0	13,8	14,0
Batten AB	9 938 602	0	7,5%	7,6%
Nordnet Pensionsförsäkring	6 151 637	1 942 264	6,1%	4,8%
Övriga	44 987 414	47 090	33,9	34,3
Totalt	130 942 528	1 989 354	100	100

1) Direkt och indirekt.

8.5.5 Aktieägaravtal m.m.

Såvitt styrelsen i Svenska Nyttobostäder känner till föreligger, utöver vad som anges i avsnittet "*Aktieägare som stöder Fusionen*", inga aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan några av bolagets aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över bolaget. Såvitt styrelsen känner till finns det heller inga överenskommelser eller motsvarande avtal som kan komma att leda till att kontrollen över bolaget förändras.

8.5.6 Emissionsbemyndigande

På Svenska Nyttobostäders årsstämma den 15 maj 2023 beslutades om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma, med eller utan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av stamaktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler. Ökningen av aktiekapitalet får, förutsatt att nyemissionen sker med företrädesrätt för bolagets aktieägare, ske upp till det belopp som utgör gränsen i bolagsordningen vid tidpunkten för beslutet, och om den sker med avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, motsvara en utspädningseffekt om högst 10 procent av aktiekapitalet per dagen för årsstämman. Betalning får ske kontant och/eller med bestämmelse om apport eller kvittning eller i övrigt med villkor. Skälet till att styrelsen även ska kunna besluta om emission med avvikelser från företrädesrätten är att bolaget ska kunna finansiera eventuella förvärv av bolag eller rörelser, eller åstadkomma en ökad ägarspridning.

8.5.7 Utdelning och utdelningspolicy

Svenska Nyttobostäder har tills vidare för avsikt att fortsätta investera i verksamheten. Utdelningsförslag baseras på Svenska Nyttobostäders likviditet och bedömd framtida finansiell ställning med beaktande av rådande konjunktur.

För räkenskapsåren 2021–2022 har utdelning lämnats i enlighet med nedanstående tabell. Disposition av vinstmedel avseende räkenskapsåret 2023 avses beslutas på årsstämman den 10 juni 2024; styrelsens förslag framgår av nedanstående tabell.

Räkenskapsår	Utdelning per stamaktie (kr)	Utdelning per preferensaktie (kr)
2021	-	5
2022	-	-
2023	-	-

8.5.8 Lock up-avtal

Såvitt Svenska Nyttobostäders styrelse känner till finns det inte några överlåtelsebegränsningar under viss tid (s.k. lock up-avtal).

8.6 Bolagsordning

1. FÖRETAGSNAMN

Bolagets företagsnamn är Svenska Nyttobostäder AB (publ).

2. STYRELSENS SÄTE

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

3. VERKSAMHET

Bolaget ska via dotterbolag äga och förvalta fastigheter och bedriva därtill sammanhängande verksamhet.

4. AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet utgör lägst 2 400 000 kronor och högst 9 600 000 kronor.

5. ANTAL AKTIER M.M.

Antalet aktier ska vara lägst 60 000 000 stycken och högst 240 000 000 stycken.

Aktierna ska utges i två klasser, stamaktier och preferensaktier. Stamaktie medför tio (10) röster per aktie och preferensaktier medför en (1) röst per aktie. Aktier av varje aktieslag kan utges till ett antal motsvarande högst hela aktiekapitalet.

6. VINSTUTDELNING

Preferensaktier ska, före stamaktier, äga rätt till utdelning av bolagets för vinstutdelning tillgängliga medel enligt aktiebolagslagen (SFS 2005:551) med ett belopp om fem (5) kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om en (1) krona och tjugofem (25) öre per preferensaktie. Avstämningsdagar för utbetalning ska vara den sista vardagen i juni månad, september månad, december månad och mars månad. För det fall sådan dag inte är bankdag, ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag.

Om ingen utdelning lämnas till preferensaktieägare, eller om endast utdelning understigande fem (5) kronor per preferensaktie och år lämnats under ett eller flera år ska preferensaktie medföra rätt att av följande års utdelningsbara medel också erhålla inestående belopp hänförligt till skillnaden mellan beslutad utdelning per preferensaktie under ett år och fem (5) kronor ("**Innestående Belopp**") (beskrivet nedan och innefattande på Inne-stående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp, enligt definition nedan) innan utdelning på stamaktie sker. Om ingen utdelning lämnas eller om endast utdelning understigande fem (5) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år ankommer det på följande års årsstämma att fatta beslut om fördelningen av den kvartalsvisa utbetalningen av Innestående Belopp. Preferensaktie ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

Vid varje kvartal läggs skillnaden mellan en (1) krona och tjugofem (25) öre och utbetalad utdelning per preferensaktie (förutsatt att den vid årsstämman beslutade utdelningen understiger fem (5) kronor per preferensaktie) till Innestående Belopp. För det fall utdelning på preferensaktie sker enligt beslut vid annan bolagsstämma än på årsstämma ska utdelat belopp på preferensaktie dras från Innestående belopp. Avdraget ska ske per den dag då utbetalningen sker till preferensaktieägare och ska därvid anses utgöra reglering av den del av Innestående Belopp som uppkommit först i tiden. Innestående

Belopp ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om fem (5) procent ("**Uppräkningsbeloppet**"). Härvid ska uppräknings ske fyra (4) gånger per år, varje gång med början från sista vardagen i juni månad, september månad, december månad och mars månad, och baseras på vid respektive tidpunkt Innestående Belopp under ett helt kalenderår. Ökning eller minskning av Innestående Belopp under respektive år ska beaktas genom justering av Uppräkningsbeloppet räknat från dag då tillägg respektive avdrag har skett från Innestående Belopp. Därvid ska Uppräkningsbeloppet justeras med den del av det för perioden upplupna Uppräkningsbeloppet som avser det belopp som lagts till eller dragits ifrån Innestående Belopp multiplicerad med den kvotdel av året som förflutit med avseende på sådan del. Vid slutet av nämnda kalenderår läggs upplupet Uppräkningsbelopp till Innestående Belopp och utgör därefter del av Innestående Belopp.

Om överskjutande utdelning uppkommer sedan preferensaktier erhållit det belopp som respektive preferensaktieägare är berättigad till enligt ovan, ska sådan överskjutande utdelning tillfalla stamaktie.

7. BOLAGETS UPPLÖSNING

Upplöses bolaget ska preferensaktierna medföra rätt att ur bolagets behållna tillgångar erhålla etthundra (100) kronor per aktie samt eventuellt Innestående Belopp (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp) enligt punkt 6 innan utskiftning sker till ägarna av stamaktier. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

För det fall överskott finns efter det att preferensaktieägare erhållit fullt belopp enligt ovan, ska överskottet utskiftas till ägarna av stamaktier.

8. AKTIEÄGARES FÖRETRÄDESRÄTT

Vid kontantemission eller kvittningsemission ska en gammal aktie ge företrädesrätt till ny aktie av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna aktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det totala antal aktier de förut äger i bolaget. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie/vissa aktier, sker fördelning genom lottnings.

Vid kontant- eller kvittningsemission av endast ett aktieslag har aktieägare företrädesrätt till de nya aktierna endast i förhållande till det antal aktier av detta slag som de förut äger.

Vad som sagts ovan ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägares företrädesrätt.

Vid emission av teckningsoptioner eller konvertibler som sker mot kontant betalning eller genom kvittning har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner eller konvertibler som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas med på grund av optionsrätten eller bytas ut mot konvertiblerna.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission får ske genom utgivande av stamaktier och preferensaktier. Därvid gäller att endast stamaktieägare har rätt till de nya aktierna. Fondaktierna fördelas mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal stamaktier de förut äger. Vad som nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genomföra fondemission och, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

9. INLÖSENFÖRBEHÅLL

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan äga rum efter beslut av bolagsstämman genom inlösen av preferensaktier på följande grunder.

Bolagsstämman bestämmer det antal preferensaktier som varje gång ska inlösas. Preferensaktier som är föremål för inlösen fördelas pro rata bland preferensaktieägarna. Om beslutet biträds av samtliga preferensaktieägare kan dock stämman besluta vilka preferensaktier som ska inlösas.

Innehavare av till inlösen bestämd preferensaktie ska vara skyldig att tre månader efter det att han underrättats om inlösningsbeslutet mottaga lösen för aktien med ett belopp beräknat som summan av etthundra (100) kronor plus Innestående Belopp enligt punkt 6 (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp till och med den dag då lösenbeloppet förfaller till betalning). Från den dag lösenbeloppet förfaller till betalning upphör all ränteberäkning därå.

10. STYRELSE

Styrelsen ska bestå av lägst tre (3) och högst sex (6) ledamöter.

11. REVISORER

Bolaget ska ha lägst en (1) högst två (2) revisorer med högst två (2) revisorssuppleanter eller ett registrerat revisionsbolag.

12. KALLELSE TILL BOLAGSSTÄMMA

Kallelse till ordinarie bolagsstämman samt kallelse till extra bolagsstämman där fråga om ändring av bolagsordning kommer att behandlas ska utfärdas tidigast sex (6) och senast fyra (4) veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämman ska utfärdas tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före stämman.

Kallelse till bolagsstämman ska ske genom annons i Post och Inrikes Tidningar och på bolagets webbplats. Vid tidpunkten för kallelse ska information om att kallelse har skett annonseras i Svenska Dagbladet.

13. DELTAGANDE PÅ BOLAGSSTÄMMA

För att få delta i bolagsstämman ska aktieägare dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av hela aktieboken avseende ägarförhållandena på avstämningsdagen, dels anmäla sig hos bolaget den dag som anges i kallelsen till stämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton.

Aktieägare får vid bolagsstämman medföra ett eller två biträden, dock endast om aktieägaren gjort anmälan härom enligt föregående stycke.

14. ÅRSSTÄMMA

Årsstämma hålls årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. På årsstämma ska följande ärenden förekomma.

1. Val av ordförande vid stämman

2. Upprättande och godkännande av röstlängd
3. Godkännande av dagordning,
4. Val av en eller två justeringspersoner,
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad,
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt, i förekommande fall, koncernredovisningen och koncernredovisningsberättelsen,
7. Beslut om
 - a. fastställande av resultaträkning och balansräkning, samt, i förekommande fall, koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen,
 - b. dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
 - c. ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör,
8. Fastställande av antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter och, i förekommande fall, beslut att utse revisionsbolag eller antalet revisorer och eventuella revisorssuppleanter,
9. Fastställande av styrelse- och revisorsarvoden,
10. Val av styrelse och revisionsbolag eller revisorer,
11. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

15. FULLMAKTSINSAMLING OCH POSTRÖSTNING

Styrelsen får samla in fullmakter enligt det förfarande som anges i 7 kap 4 § 2 st. aktiebolagslagen (2005:551).

Styrelsen får inför en bolagsstämma besluta att aktieägarna ska kunna utöva sin rösträtt per post före bolagsstämman.

16. RÄKENSKAPSÅR

Bolagets räkenskapsår ska omfatta tiden den 1 januari – den 31 december (kalenderår).

17. AVSTÄMNINGSFÖRBEHÅLL

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

8.7 Legala frågor och kompletterande information

8.7.1 Allmän bolagsinformation

Svenska Nyttobostäders verksamhet bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen. Svenska Nyttobostäder AB (publ) (org.nr 559250-9607) är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades 1 april 2020 och registrerades vid Bolagsverket 2 april 2020. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolagets LEI- kod är 984500D6609E162CB827. Adressen till bolaget är Regeringsgatan 59, 111 56 Stockholm.

8.7.2 Väsentliga avtal

Följande avtal (exkluderande avtal ingångna i den ordinarie verksamheten) har ingåtts av koncernen inom två år omedelbart före datumet för Fusionsdokumentet och är, eller kan bli, väsentliga eller har ingåtts av koncernen vid någon tidpunkt och innehåller villkor enligt vilka Koncernen har en skyldighet eller rättighet som är, eller kan bli, väsentlig för Koncernen per dagen för Fusionsdokumentet eller som väsentligen påverkar av Fusionen.

8.7.2.1 Avtal om upphörande av blockhyresavtal

Svenska Nyttobostäder har under 2023 ändrat strategi rörande blockuthyrning till mellanmansföretag (bolag som ingått avtal om blockuthyrning med bolaget för att i sin tur ingå avtal om uthyrning till andra företag). Svenska Nyttobostäder har tidigare haft en stor del av verksamheten uthyrd genom blockuthyrning till mellanmän, men har under 2023 och 2024 ingått avtal om återlämning eller successiv avveckling av dessa blockuthyrningsavtal med sju aktörer om totalt 882 lägenheter, motsvarande cirka 43 procent av bolagets totala bestånd. Enligt vissa avtal har eller ska en ersättning, motsvarande ett totalt belopp om cirka 16,8 mkr, erläggas till motparten för att i förtid avsluta ett ingånget hyresavtal. Återlämningen sker normalt successivt och kommer enligt nuvarande tidplan att vara helt genomförd till slutet av 2024.

Svenska Nyttobostäder har per dagen för Fusionsdokumentet därigenom avtalat om att avsluta merparten av blockhyresavtalen med mellanmän. Bolaget fortsätter i begränsad omfattning med blockuthyrning av lägenheter till företag och organisationer under förutsättning att uthyrningen sker direkt från bolaget till företaget eller organisationen som ska nyttja lägenheterna.

8.7.2.2 Förvärvsavtal och ändringsavtal

Svenska Nyttobostäder har den 17 september 2020 ingått avtal om förvärv av fastighetsägande bolag med totalt 29 fastigheter. Säljare var ALM Equity AB och ett antal investerare. Enligt förvärvsavtalen ska tillträde ske efter att de bostadsutvecklingsprojekt som säljarna bedriver på fastigheterna färdigställts. Säljarna och Svenska Nyttobostäder har därefter överenskommit att göra om strukturen för de kvarvarande projekten och träffat avtal härom den 3 mars 2023. Per tidpunkten för ingående av ändringsavtalet var sex projekt i pågående produktion och benämns nedan för "Kategori B". Per dagen för Fusionsdokumentet kvarstår fem projekt att leverera. De Projekt som ännu inte byggstartats, men tillträtts den 2 maj 2023, totalt 13 stycken, benämns nedan för "Kategori C".

Kategori B

För befintliga avtal inom Kategori B har tilläggsavtal till respektive förvärvsavtal ingåtts. Genom dessa tilläggsavtal ändrades betalningstidpunkten så att Svenska Nyttobostäder erlagt 35 procent av överenskommet värde för respektive projekt i förskott i samband med tilläggsavtalens ingående genom utställande av revers som uppgick till totalt 963 144 873 kr. Säljarna har sedermera kvittat förskottet den 2 maj 2023 i samband med riktad nyemission av 19 262 897 stamaktier till en kurs om 50 kr per stamaktie. Projekten i pågående produktion har tillträtts eller planeras att tillträdas under tredje kvartalet 2023 till och med tredje kvartalet 2024. Tilläggsavtalen innebär inte någon förändring avseende projektrisken mellan parterna och Säljarna har ställt säkerhet för förskottsbelaningarna genom en till

förmån för Svenska Nyttobostäder av ALM Equity AB utställd borgen avseende säljarnas förpliktelser under avtalen.

Kategori C

Nya avtal har ingåtts avseende förvärv av projekten inom Kategori C vilka ersätter de tidigare förvärvsavtalen för dessa projekt, som därmed upphör att gälla. Istället för att Svenska Nyttobostäder tillträder projekten efter färdigställande av bostadsutvecklingsprojekten har Svenska Nyttobostäder, enligt de nya avtalen, förvärvat mark med byggrätter för bostäder. Svenska Nyttobostäder har tillträtt dessa projekt den 2 maj 2023. Utöver de Projekt som omfattades av förvärvsavtalen förvärvade Svenska Nyttobostäder även tre ytterligare byggrätter inom två av projekten. Köpeskillningarna för respektive projekt som förvärvades inom Kategori C baserades på extern värdering av byggrätterna för respektive projekt från 2020 med en rabatt om 20 procent. Förvärvspriset för ett projekt inkluderade även övertagande av lån om 130 mkr som sedermera övertagits av Svenska Nyttobostäder. Svenska Nyttobostäder har erlagt betalning genom utställande av revers som uppgick till totalt 1 269 619 713 kr. Säljarna har sedermera kvittat betalningen den 2 maj 2023 i samband med riktad nyemission av 25 392 394 stamaktier till en kurs om 50 kr per stamaktie. De nya avtalen innebär en förändrad riskfördelning där Svenska Nyttobostäder övertar riskerna förenade med genomförandet av projekten, vilka tidigare låg på säljarna. Svenska Nyttobostäder får dock även uppsidan från utvecklingsprojekten samt rådighet över projekten och kan välja när i tiden dessa ska genomföras, eller om de ska säljas till extern part

8.7.2.3 Låneavtal

Svenska Nyttobostäder har ingått ett flertal låneavtal i syfte att finansiera bland annat fastighetsförvärv och den löpande verksamheten. Per den 31 december 2023 uppgick bolagets räntebärande skuld till totalt cirka 3 525 mkr (inklusive det obligationslån som beskrivs nedan), varav cirka 2 208 mkr förfaller till betalning under 2024. Bortsett från 15 mkr, har låneavtalen uteslutande ingåtts med kreditinstitut och andra kreditgivare som är aktiva på den nordiska marknaden, däribland SBAB. Säkerheter har normalt lämnats i form av moderbolagsborgen, pant i fastighetsinteckningar och aktier. Vissa av bolagets låneavtal innehåller särskilda åtaganden, såsom ägarförändringsklausuler, bestämmelser som begränsar möjligheten att ta upp ytterligare lån eller ställa ytterligare säkerheter i fastighetsägande bolag med dotterbolag, upprätthållande av belåningsvärdet eller en viss soliditet. Detta innebär att långivaren har rätt till omedelbar återbetalning av beviljade lån eller att ta säkerheten i anspråk, i händelse av att låntagaren bryter mot villkoren i låneavtalen eller inte fullgör sina skyldigheter enligt låneavtalen och inte vidtagit rättelse inom relevanta tidsfrister (om några). I de fall Fusionen har stridit mot villkoren i låneavtalet har Svenska Nyttobostäder inhämtat samtycken från dessa långivare avseende Fusionen. I vissa fall har även Svenska Nyttobostäder ingått ändringsavtal med långivare. Ändringsavtalen har i vissa fall inneburit att villkoren i låneavtalen avseende löptider och avgifter har justerats.

8.7.2.4 Obligationslån

Svenska Nyttobostäder har per dagen för Fusionsdokumenten ett säkerställt obligationslån (2021/2024, ISIN: SE0016797799) med en ursprunglig löptid om tre år på den svenska obligationsmarknaden. Volymen på obligationslånet uppgår till 400 mkr under ett ramverk på 1 250 mkr. Lånet löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M plus 3,375 procentenheter med slutligt förfall i september 2024. Villkoren för obligationslånet innehåller olika åtaganden för Svenska Nyttobostäder, bland annat kring informationsgivning, restriktioner avseende hur bolaget får uppta skuld och ställa säkerheter samt åtaganden om att uppfylla vissa finansiella kovenanter kopplade till bland annat belåningsgrad. Villkoren för Svenska Nyttobostäders obligationslån innehåller dessutom vinstutdelningsbegränsningar som innebär att vissa krav som närmare specificeras i obligationsvillkoren måste vara uppfyllda för att vinstutdelning ska vara tillåten. Den 18 april 2024 erhöll Svenska Nyttobostäder obligationsinnehavarnas godkännande av vissa ändringar av, och undantag från, villkoren för obligationslånet med anledning av den föreslagna Fusionen som träder i kraft i samband med att årsstämorna i Bolagen fattar beslut om att godkänna Fusionen samt att byte av emittent av

obligationslånet till ALM Equity som träder i kraft i samband med Genomförandet. För ytterligare information om de godkända ändringarna av, och undantag från, villkoren för obligationslånet hänvisas till meddelandet om skriftligt förfarande från den 28 mars 2024 som finns tillgängligt på Svenska Nyttobostäders webbplats.

8.7.3 Rättsliga förfaranden

Svenska Nyttobostäder är part i flera pågående mindre rättsliga anspråk som riktats av hyresgäster mot bolaget.

Utöver ovan har Svenska Nyttobostäder inte varit part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inbegripet förfaranden som ännu inte är avgjorda eller som enligt Svenska Nyttobostäders kännedom riskerar att inledas) under de senaste tolv månaderna som har haft eller skulle kunna få betydande effekter på bolagets eller koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

8.7.4 Rådgivares intressen

Svenska Nyttobostäder har anlitat advokatfirman DLA Piper Sweden KB som legal rådgivare i samband med Fusionen. Advokatfirman DLA Piper Sweden KB har inget väsentligt motstående intresse i Fusionen och kommer att erhålla sedvanlig ersättning för sin rådgivning från Svenska Nyttobostäder i samband med Fusionen.

8.7.5 Väsentliga och pågående investeringar

Svenska Nyttobostäder har per dagen för Fusionsdokumentet inte gjort några väsentliga investeringar eller ingått några fasta åtaganden avseende väsentliga investeringar sedan den 31 december 2023.

8.7.6 Väsentliga förändringar sedan den 31 december 2023

Den 28 mars offentliggjordes att styrelserna för ALM Equity och Svenska Nyttobostäder föreslår att bolagen går samman genom en aktiebolagsrättslig fusion.

Svenska Nyttobostäder bedömer att det utöver ovan inte har inträffat några väsentliga förändringar har inträffat avseende koncernens finansiella ställning och finansiella resultat efter den 31 december 2023 fram till dagen för Fusionsdokumentet.

8.7.7 Väsentliga trender

Svenska Nyttobostäder har per dagen för Fusionsdokumentet utestående krediter till ett belopp om cirka 1 031 mkr som förfaller till betalning under 2024 Svenska Nyttobostäder har under första och andra kvartalet 2024 träffat avtal med flera av bolagets långgivare om förlängning av utestående krediter till ett totalt belopp om cirka 802 mkr som förfaller till betalning under andra kvartalet 2025. Det pågår täta dialoger med bolagets långgivare om de krediter som förfaller under 2024. Svenska Nyttobostäder arbetar tillsammans med långgivarna för att skuldsättningen i bolaget ska minska.

Utöver vad som anges ovan samt i avsnitten "*Risikfaktorer*", "*Information om Svenska Nyttobostäder – Marknadsöversikt*" och "*Information om Svenska Nyttobostäder – Verksamhetsöversikt*", finns per dagen för Fusionsdokumentet inte heller några för Bolaget kända trender, osäkerheter, krav, åtaganden eller händelser som med rimlig sannolikhet kommer att få en väsentlig inverkan på Bolagets utsikter för det innevarande räkenskapsåret.

8.7.8 Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

Kopior av (i) Svenska Nyttobostäders bolagsordning och registreringsbevis, (ii) årsredovisningar för Svenska Nyttobostäder för räkenskapsåren 2023, 2022 och 2021, inklusive revisionsberättelser, och

(iii) Fusionsdokumentet hålls tillgängliga för inspektion under kontorstider på ALM Equitys huvudkontor, Regeringsgatan 59, 111 56 Stockholm. Dessa handlingar, med undantag för årsredovisningarna för Svenska Nyttobostäders dotterbolag, finns även tillgängliga i elektronisk form på bolagets webbplats, www.ir.nyttobostader.se.

8.8 Dokument införlivade genom hänvisning

Nedanstående information införlivas genom hänvisning och utgör en del av Fusionsdokumentet. De delar av nedanstående dokument som inte införlivas genom hänvisning är inte relevanta för investerare. Svenska Nyttobostäders årsredovisning för 2023 har reviderats av Ernst & Young Aktiebolag med auktoriserade revisorn Fredric Hävrén som huvudansvarig revisor. Svenska Nyttobostäders årsredovisningar för 2022 och 2021 har reviderats av Ernst & Young Aktiebolag med auktoriserade revisorn Jonas Svensson som huvudansvarig revisor. Revisionsberättelserna innehåller inga anmärkningar.

Dokumenterna som införlivas genom hänvisning finns tillgängliga under Fusionsdokuments giltighetstid på bolaget webbplats, <https://ir.nyttobostader.se>. Informationen på ALM Equitys webbplats, Svenska Nyttobostäders eller tredje parts webbplats ingår inte i Fusionsdokument såvida inte denna information införlivas genom hänvisning.

- (v) Svenska Nyttobostäders reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2023, Koncernens rapport över totalresultat (sida 50), Koncernens rapport över finansiell ställning (sida 51), Koncernens rapport över förändringar i eget kapital (sida 52), Koncernens rapport över kassaflöden (sida 53), Koncernens noter, inklusive redovisningsprinciper (sidorna 58–83), samt revisionsberättelse (sidorna 85–87). Årsredovisningen för 2023 finns på följande länk: <https://mb.cision.com/Main/19763/3968677/2763894.pdf>
- (vi) Svenska Nyttobostäders reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2022, Koncernens rapport över totalresultat (sida 73), koncernens rapport över finansiell ställning (sida 74), koncernens rapport över förändringar i eget kapital (sida 75), koncernens rapport över kassaflöden (sida 76), koncernens noter, inklusive redovisningsprinciper (sidorna 81–106), samt revisionsberättelse (sidorna 107–109). Årsredovisningen för 2022 finns på följande länk: <https://mb.cision.com/Main/19763/3754520/1998887.pdf>.
- (vii) Svenska Nyttobostäders reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2021, koncernens rapport över totalresultat (sida 53), koncernens rapport över finansiell ställning (sida 54), koncernens rapport över förändringar i eget kapital (sida 55), koncernens rapport kassaflödesanalys (sida 56), koncernens noter, inklusive redovisningsprinciper (sidorna 61–86), samt revisionsberättelse (sidorna 88–91). Årsredovisningen för 2021 finns på följande länk: <https://mb.cision.com/Main/19763/3555376/1570774.pdf>.

9. SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

Nedan sammanfattas vissa svenska skattekonsekvenser som kan aktualiseras med anledning av Fusionen för fysiska personer och aktiebolag som innehar aktier i Svenska Nyttobostäder och som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inte annat anges. Sammanfattningen är baserad på lagar och bestämmelser som gäller i Sverige vid tidpunkten för Fusionsdokumentet med reservation för eventuella förändringar i svensk lagstiftning som införs efter denna tidpunkt, vilka kan ha retroaktiv verkan. Sammanfattningen är inte avsedd att vara en uttömmande redogörelse av alla skattekonsekvenser som kan tänkas uppkomma med anledning av Fusionen. Sammanfattningen omfattar exempelvis inte situationer då aktier innehas av kommandit- eller handelsbolag eller som lagertillgång i näringsverksamhet. Vidare omfattar sammanfattningen inte de särskilda regler om skattefri kapitalvinst och utdelning (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då aktier anses vara näringsbetingade andelar. Inte heller omfattas de särskilda regler som kan bli tillämpliga på aktier i bolag som är eller har varit fåmansföretag eller på aktier som förvärvats med stöd av så kallade kvalificerade aktier i fåmansföretag. Sammanfattningen omfattar inte heller aktier som förvaras på ett investeringssparkonto eller liknande.

Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av aktieägare, exempelvis investmentföretag. Beskattningen av varje enskild aktieägare beror på dennes specifika situation. Varje innehavare av aktier i Svenska Nyttobostäder bör därför konsultera skatterådgivare för att få information om vilka konsekvenser som kan uppstå i deras individuella situation, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.

Skattelagstiftningen i aktieägares hemland och Sverige kan inverka på eventuella intäkter som erhålls från aktier i ALM Equity.

I redogörelsen förutsätts att ersättningen för de befintliga aktierna i Svenska Nyttobostäder endast består av aktier i ALM Equity.

9.1 Skattekonsekvenser vid Fusionen

9.1.1 Fysiska personer

Aktierna i Svenska Nyttobostäder anses avyttrade när Svenska Nyttobostäder upplöses genom Fusionen. För fysiska personer som är bosatta eller stadigvarande vistas i Sverige uppkommer ingen skattepliktig kapitalvinst eller avdragsgill kapitalförlust vid avyttringen enligt reglerna om framskjuten beskattning vid andelsbyten. Aktierna i ALM Equity som mottagits som fusionsvederlag anses förvärvade för ett pris som motsvarar det omkostnadsbelopp som gällde för de avyttrade aktierna i Svenska Nyttobostäder. Det kan noteras att själva andelsbytet inte behöver deklarerars.

En avyttring av aktier i ALM Equity som mottagits som fusionsvederlag utlöser däremot en kapitalvinst eller förlust och ska deklarerars (se "*Beskattning vid avyttring av aktier i ALM Equity - Allmän information*").

Om en fysisk person flyttar till ett land utanför Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) eller stadigvarande vistas utanför EES, och reglerna om framskjuten beskattning vid andelsbyten har tillämpats ska kapitalvinst som uppkom vid Fusionen normalt tas upp till beskattning, och eventuell kapitalförlust ska dras av.

9.1.2 Juridiska personer

Aktierna i Svenska Nyttobostäder anses avyttrade när Svenska Nyttobostäder upplöses genom Fusionen. För aktiebolag och andra juridiska personer föreligger dock möjlighet att yrka uppskov med

beskattning av kapitalvinst som uppstår i samband med Fusionen enligt reglerna om uppskovsgrundande andelsbyten.

Juridiska personer som önskar uppskov med beskattning av en kapitalvinst måste redovisa kapitalvinsten i sin deklaration samt framställa yrkande om uppskov med beskattningen. Kapitalvinsten beräknas som skillnaden mellan marknadsvärdet av aktier i ALM Equity vid tidpunkten för Fusionen och omkostnadsbeloppet för avyttrade aktier i Svenska Nyttobostäder. ALM Equity avser att ansöka om allmänna råd från Skatteverket för fastställande av marknadsvärdet av mottagna aktier i ALM Equity vid tidpunkten för avyttringen efter att Fusionen har registrerats. Information om värdet kommer att tillhandahållas på ALM Equitys och Skatteverkets respektive webbplatser, www.almequity.se och www.skatteverket.se.

Om uppskov medges ska kapitalvinsten fastställas av Skatteverket i form av ett uppskovsbelopp. Uppskovsbeloppet ska därefter fördelas lika på de aktier i ALM Equity som mottagits som fusionsvederlag.

Uppskovsbeloppet ska som huvudregel tas upp till beskattning senast när mottagna aktier i ALM Equity upphör att existera eller äganderätten övergår till annan. Detta gäller dock inte om mottagna aktier övergår till annan genom ett efterföljande andelsbyte som uppfyller förutsättningarna för fortsatt uppskov. Kapitalvinsten tas också upp till beskattning om den skattskyldige i sin deklaration begär att uppskovet ska återföras till beskattning.

9.2 Beskattning vid avyttring av aktier i ALM Equity

9.2.1 Allmän information

När en fysisk eller juridisk person avyttrar aktier i ALM Equity som mottagits som fusionsvederlag utlöses kapitalvinstbeskattning. Om en aktieägare som tillämpar reglerna om framskjuten beskattning eller uppskovsgrundande andelsbyten redan ägde aktier i ALM Equity vid Fusionen eller om en sådan aktieägare förvärvar aktier i ALM Equity efter Fusionen, tillämpas en särskild regel enligt vilka efterföljande avyttringar av aktier i ALM Equity ska anses ske i följande ordning:

- 1) aktier i ALM Equity förvärvade före Fusionen;
- 2) aktier i ALM Equity förvärvade genom Fusionen; och
- 3) aktier i ALM Equity förvärvade efter Fusionen.

Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan ersättningen, efter avdrag för eventuella försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet (skattemässigt anskaffningsvärde). Omkostnadsbeloppet beräknas enligt den så kallade genomsnittsmetoden. Det innebär att omkostnadsbeloppet beräknas som det genomsnittliga värdet för samtliga aktier av samma slag och sort, med hänsyn till inträffade förändringar i innehavet. För marknadsnoterade aktier, så som aktier i ALM Equity, får omkostnadsbeloppet alternativt bestämmas enligt den så kallade schablonmetoden till 20 procent av ersättningen vid avyttringen sedan utgifter i samband med denna dragits av.

9.2.2 Fysiska personer

Kapitalvinster på marknadsnoterade aktier beskattas normalt i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. Kapitalförluster på marknadsnoterade aktier och andra marknadsnoterade delägarätter får dras av fullt ut mot skattepliktiga kapitalvinster på sådana tillgångar och på onoterade andelar i svenska aktiebolag och utländska juridiska personer som uppstår under samma beskattningsår.

För kapitalförluster på onoterade andelar i svenska aktiebolag och utländska juridiska personer är rätten till kvittning begränsad till fem sjättedelar mot kapitalvinster på sådana tillgångar. Om kapitalförluster är hänförliga till både marknadsnoterade delägarätter och onoterade andelar ska förluster som uppstått

på marknadsnoterade delägarätter dras av före förluster på onoterade andelar. Till den del kapitalförlust på marknadsnoterade delägarätter eller onoterade andelar i svenska aktiebolag och utländska juridiska personer inte kunnat dras av enligt ovan ska förlusten dras av mot övriga kapitalinkomster med 70 procent respektive med fem sjättedelar av 70 procent.

Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges skattereduktion från skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Sådan skattereduktion medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 kr och med 21 procent av resterande del. Ett sådant underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

9.2.3 Juridiska personer

Mottagna aktier i ALM Equity anses förvärvade för ett pris motsvarande marknadsvärdet vid förvärvsperioden. ALM Equity avser att ansöka om allmänna råd avseende detta värde från Skatteverket. Information om det av Skatteverket fastställda värdet kommer att tillhandahållas på ALM Equitys och Skatteverkets respektive webbplatser, www.almequity.se och www.skatteverket.se. Om uppskov med beskattning av kapitalvinst medgivits enligt ovan, ska även medgivet uppskopsbelopp tas upp till beskattning vid avyttring av aktier i ALM Equity som mottagits som fusionsvederlag.

För aktiebolag och andra juridiska personer beskattas kapitalvinster på aktier normalt i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 20,6 procent. Avdragsgilla kapitalförluster på aktier kan endast dras av mot kapitalvinster på aktier och andra delägarätter. Sådana kapitalförluster kan dock, om vissa villkor är uppfyllda även kvittas mot kapitalvinster på aktier eller andra delägarätter i bolag inom samma koncern, under förutsättning att koncernbidragsrätt föreligger mellan bolagen. Kapitalförluster på aktier och andra delägarätter som inte kunnat utnyttjas ett visst beskattningsår får sparas och dras av mot kapitalvinster på sådana tillgångar under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden.

9.3 Utdelning

Utdelning från ALM Equity beskattas normalt med 30 procent skatt i inkomstslaget kapital för fysiska personer och med 20,6 procent skatt i inkomstslaget näringsverksamhet för aktiebolag och andra juridiska personer. För fysiska personer bosatta i Sverige innehålls preliminärskatt avseende utdelningen med 30 procent. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear Sweden eller, vid förvaltningsregistrerade aktier, av förvaltaren.

9.4 Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige

Aktieägare som är begränsat skattskyldig i Sverige och som inte bedriver näringsverksamhet från ett fast driftställe i Sverige kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid försäljning av aktier. Fusionen kommer således normalt sett inte att föranleda någon svensk kapitalvinstbeskattning av sådana aktieägare. Fusionsvederlag i form av aktier i ALM Equity kommer inte heller att vara föremål för svensk kupongskatt. Utländska aktieägare kan dock bli föremål för beskattning i sin hemviststat.

En fysisk person som inte är bosatt eller stadigvarande vistas i Sverige kan vid avyttring av aktier och andra delägarätter bli föremål för kapitalvinstbeskattning i Sverige, om denne vid något tillfälle under det kalenderår då avyttringen sker eller under de föregående tio (10) kalenderåren varit bosatt eller stadigvarande vistats i Sverige (se "*Skattekonsekvenser vid Fusionen*"). Tillämpligheten av regeln är dock i flera fall begränsad genom skatteavtal.

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning på aktier i ett svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. Skattesatsen för kupongskatt är 30 procent. Skattesatsen är dock i allmänhet reducerad genom skatteavtal för undvikande av dubbelbeskattning. I Sverige

verkställer normalt Euroclear Sweden eller, vid förvaltningsregistrerade aktier, förvaltaren avdrag för kupongskatt.

10. DEFINITIONER

Följande definitioner tillämpas genomgående i Fusionsdokumentet, med undantag för om sammanhanget kräver annat.

"Bolaget" eller "ALM Equity"	ALM Equity AB (publ), org.nr 556549-1650
"Bolagen"	ALM Equity AB (publ) och Svenska Nyttobostäder AB (publ)
"DNB"	DNB Bank ASA Filial Sverige, org.nr 516406–0161
"EUR"	Euro
"Euroclear Sweden"	Euroclear Sweden AB
"Fusionen"	Fusionen mellan ALM Equity AB och Svenska Nyttobostäder i enlighet med Fusionsplanen
"Fusionsdokumentet"	Detta Fusionsdokument
"Fusionsplanen"	Den fusionsplan som sammanfattar ordningen för Fusionen mellan ALM Equity och Svenska Nyttobostäder, vilken offentliggjordes den 28 mars 2024, och är föremål för aktieägarnas godkännande
"Fusionsvederlaget"	De stam- och preferensaktier som kommer att emitteras av ALM Equity och sedermera erläggas aktieägarna i Svenska Nyttobostäder
"Genomförandet"	Det datum som Fusionen registreras vid Bolagsverket i Sverige
"Historisk Finansiell Information"	ALM Equitys reviderade finansiella rapporter per och för de räkenskapsår som avslutades den 31 december 2023, 2022 och 2021 vilka har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) samt IFRS och reviderats av ALM Equitys oberoende revisorer Ernst & Young Aktiebolag
"IFRS"	International Financial Reporting Standards så som antagits av EU
"Koden"	Svensk kod för bolagsstyrning
"Koncernen"	Bolaget, den koncern i vilken Bolaget är moderbolag eller ett dotterbolag till Bolaget, såsom sammanhanget kräver
"mdkr"	Miljarder SEK
"mkr"	Miljoner SEK
"Nasdaq Firth North"	Nasdaq First North Growth Market, en registrerad tillväxtmarknad för små och medelstora företag, i enlighet med Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument, såsom det har implementerats i nationell lagstiftning i Danmark, Finland och Sverige, som drivs av de (olika) börser som ingår i Nasdaq-koncernen.
"Nya ALM Equity"	Det sammanslagna bolag som blir resultatet av Fusionen
"Prospektförordningen"	Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, inklusive ändringar
"Styrelserna"	Styrelserna i ALM Equity och Svenska Nyttobostäder tillsammans

"kr"

"Svenska Nyttobostäder"

**"Svenska Nyttobostäders Historiska
Finansiella Information"**

Svenska kronor

Svenska Nyttobostäder AB (publ), org.nr 559250-9607

Svenska Nyttobostäders reviderade finansiella rapporter per och för de räkenskapsår som avslutades den 31 december 2023, 2022 och 2021, vilka har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) samt IFRS och reviderats av Svenska Nyttobostäder oberoende revisor Ernst & Young Aktiebolag

" tkr"

Tusen SEK

11. ADRESSER

ALM Equity AB (publ)

Regeringsgatan 59
111 56 Stockholm
Sverige

Svenska Nyttobostäder AB (publ)

Regeringsgatan 59
111 56 Stockholm
Sverige

FINANSIELL RÅDGIVARE

Tangocm Capital Markets AB

Nybrogatan 7
114 37 Stockholm
Sverige

LEGAL RÅDGIVARE TILL ALM EQUITY

Advokatfirman Schjødt

Hamngatan 27
111 47 Stockholm
Sverige

LEGAL RÅDGIVARE TILL SVENSKA NYTTOBOSTÄDER

Advokatfirma DLA Piper Sweden KB

Sveavägen 4
111 57 Stockholm
Sverige

REVISOR

Ernst & Young Aktiebolag

Hamngatan 26, våning 11
111 47 Stockholm
Sverige

12. BILAGA 1 – FUSIONSPLAN

FUSIONSPLAN

Styrelsen för ALM Equity AB (publ), ett svenskt publikt aktiebolag med org.nr 556549-1650, ("ALM Equity"), med säte i Stockholm, och styrelsen för Svenska Nyttobostäder AB (publ), ett svenskt publikt aktiebolag med org.nr 559250-9607, ("Svenska Nyttobostäder"), med säte i Stockholm, har träffat överenskommelse om fusion mellan ALM Equity och Svenska Nyttobostäder enligt 23 kap. 1 § aktiebolagslagen (2005:551) ("Fusionen"). Fusionen ska ske genom absorption med ALM Equity som övertagande bolag och Svenska Nyttobostäder som överlåttande bolag. Det sammanslagna bolaget blir resultatet av Fusionen refereras till som "Nya ALM Equity" här. Svenska Nyttobostäder upplöses automatiskt till följd av Fusionen.

Med anledning härav har styrelsen för ALM Equity och styrelsen för Svenska Nyttobostäder (tillsammans "Styrelserna") upprättat följande fusionsplan ("Fusionsplanen").

1. SKÄL FÖR FUSIONEN

ALM Equity förvärvar tillgångar för att skapa större värden. Värdeskapande sker genom paketering, finansiering och omstrukturering för att bygga självständiga och stabila verksamheter med långsiktig hållbar tillväxt.

Svenska Nyttobostäder äger och förvaltar fastigheter med nyproducerade och yteffektiva lägenheter.

ALM Equity är sedan Svenska Nyttobostäders grundande Svenska Nyttobostäders största aktieägare. ALM Equitys aktieinnehav i Svenska Nyttobostäder, direkt eller indirekt, uppgår per dagen för Fusionsplanen till 51 518 391 stamaktier och 0 preferensaktier, motsvarande cirka 38,8 procent av antalet aktier och 39,3 procent av antalet röster i Svenska Nyttobostäder. Till följd av sitt stora innehav i Svenska Nyttobostäder utövar ALM Equity dessutom ägarstyrning genom sin representant i valberedningen och sina möjligheter att påverka sammansättningen av Svenska Nyttobostäders styrelse. Svenska Nyttobostäder var ett onoterat dotterbolag till ALM Equity fram till november 2020, då det knoppades av genom en notering av Svenska Nyttobostäders aktier på Nasdaq First North Growth Market.

Styrelserna har utrett följderna av ett samgående mellan bolagen och Styrelserna ser en övertygande strategisk fördel med en sammanslagning av ALM Equity och Svenska Nyttobostäder.

Styrelserna har kunnat konstatera att Svenska Nyttobostäders affärsmodell har behövt anpassas efter avgöranden i domstol beträffande blockhyresavtal. För att anpassa verksamheten har Svenska Nyttobostäder utvecklat sin affärsstrategi genom att bland annat implementera en ny uthyringsmodell som innebär att hyresförhållanden med företagsförmedlare successivt fasas ut och att Svenska Nyttobostäder istället agerar direkt mot kund vid ingåendet av alla nya hyresavtal. Svenska Nyttobostäders organisation var ursprungligen byggd för så kallade single tenant-fastigheter, dvs fastigheter med endast en blockavtalshyresgäst, men sedan den nya affärsmodellen implementerats har organisationen anpassats. Den nya uthyringsmodellen är mer personalintensiv och den organisatoriska omställningen tar tid. I Nya ALM Equity kommer utvecklingen av organisationen och uthyringsmodellen att få ett bättre resurstöd för att landa i en stabilare och mer effektiv förvaltning av Svenska Nyttobostäders fastighetsbestånd.

Vidare innehar Svenska Nyttobostäder byggrätter till ett per den 31 december 2023 bokfört värde om 1 319 mkr som kräver kapital och personalresurser för att förverkligas. Marknaden för sådana projekt har radikalt förändrats den senaste tiden. ALM Equity har, såväl självständigt som tillsammans med andra, väsentligt fler verktyg till hands för att navigera och hantera den förändrade marknaden. De

sammanslagna organisationerna skulle ha större tillgång till kapital och bredare kompetensmässiga resurser vilket bedöms vara en fördel för fastighetsutvecklingsverksamheten.

Styrelsen för ALM Equity har även identifierat flera möjligheter för det sammanslagna bolaget att genomföra värdeskapande utveckling och avyttringar. Det ligger i ALM Equitys natur att kreativt förädla och paketera tillgångar som är anpassade efter rådande marknadsläge på ett sätt som samtidigt synliggör värden. I praktiken kommer det Nya ALM Equity att utvärdera lämplig finansieringsstruktur och marknad för de olika tillgångarna för att synliggöra värden, skapa likviditet och lägga grund för framtida affärer. Utvärderingen innefattar även potentiella samarbeten, strukturaffärer och alternativa finansieringskällor. ALM Equity har en grundplan för varje tillgång i Svenska Nyttobostäders portfölj. Vid fullt genomförande uppskattar ALM Equity att handlingsplanen kan skapa aktieägarvärden om sammanlagt cirka 5 mdkr över tid, vilket motsvarar cirka 300 kronor per stamaktie i ALM Equity efter Fusionen.¹

Sammantaget anser styrelserna att Nya ALM Equity får bättre förutsättningar för att tillvarata möjligheter i den befintliga förvaltningsportföljen och utveckla byggrätter för att maximera värdet för aktieägarna både på kort och lång sikt.

2. FASTSTÄLLANDE AV FUSIONSVEDERLAGET OCH OMSTÄNDIGHETER AV VIKT VID UTVÄRDERINGEN AV FUSIONENS LÄMPLIGHET

Bestämmande av utbytesförhållandet och värdering

Utbytesförhållandet har bestämts med avsikt att ge en skälig fördelning av värdet av Nya ALM Equity mellan aktieägarna i ALM Equity och Svenska Nyttobostäder. Vid bestämmandet av ett skäligt utbytesförhållande för båda bolagens aktieägare har Styrelserna beaktat flera faktorer. Styrelserna har vid värdering av Svenska Nyttobostäders respektive ALM Equitys stamaktier gjort en relativvärdering baserad på primärt justerade substansvärden inom respektive bolag, samt börskurser för stamaktierna i båda bolagen under olika tidsperioder före offentliggörandet av Fusionen. Utbytesförhållandet för stamaktierna har justerats efter simulering av bolagens tillgångar utifrån olika värderingsprinciper.

Styrelserna har vid värderingen av Svenska Nyttobostäders respektive ALM Equitys preferensaktier tagit utgångspunkt i de ekonomiska rättigheterna kopplade till preferensaktierna. Vid fastställandet av utbytesförhållandet har skillnaderna mellan respektive preferensakties inlösenbelopp samt skillnaderna i det utdelningsbelopp som preferensaktierna ger företräde till beaktats, så att utbytet, baserat på respektive preferensakties ekonomiska rättigheter, blir likviditetsneutralt för preferensaktieägarna i Svenska Nyttobostäder på fem års sikt.

Fusionsvederlaget (så som definierat nedan) har, med beaktande av de ovan nämnda faktorerna och baserat på antalet aktier i ALM Equity och Svenska Nyttobostäder per dagen för Fusionsplanen, avseende stamaktierna bestämts så att för en (1) stamaktie i Svenska Nyttobostäder erhålls 1/14 stamaktie i ALM Equity och avseende preferensaktierna bestämts så att för en (1) preferensaktie i Svenska Nyttobostäder erhålls 1/1,26 preferensaktie i ALM Equity, dvs för 14 stamaktier i Svenska Nyttobostäder erhålls en (1) stamaktie i ALM Equity och för 1,26 preferensaktier i Svenska Nyttobostäder erhålls en (1) preferensaktie i ALM Equity.² Något kontant vederlag utgår inte. Se vidare avsnitt 3 "Fusionsvederlag m.m." för information avseende hantering av fraktioner.

¹ Antalet stamaktier i ALM Equity efter Fusionen baseras på antagandena att ALM Equitys direkta och indirekta innehav i Svenska Nyttobostäder per dagen för detta pressmeddelande är oförändrat per dagen för Fusionens verkställande och att inga nya aktier i Svenska Nyttobostäder eller ALM Equity emitteras före Fusionens verkställande.

² Baserat på ett antagande om att Ägarregistrering (så som definierat nedan) sker senast den sista vardagen i september 2024. Se vidare avsnitt 3 "Fusionsvederlag m.m.".

Fusionens lämplighet

Styrelserna anser att Fusionen är till fördel för bolagen och deras aktieägare. Styrelserna anser även att utbytesrelationen är skälig. Denna åsikt stöds även av värderingsutlåtanden, s.k. fairness opinions, inhämtade från oberoende finansiella rådgivare av respektive styrelse.

Svenska Nyttobostäder har inhämtat en fairness opinion från KPMG AB ("KPMG"). KPMG anger i sitt utlåtande till Svenska Nyttobostäders styrelse, daterat den 27 mars 2024, som uttrycker KPMGs åsikt per det datumet, baserat på de överväganden som anges däri, att utbytesrelationen är skälig för Svenska Nyttobostäders aktieägare ur ett finansiellt perspektiv.

ALM Equity har inhämtat en fairness opinion från Carlsquare AB ("Carlsquare"). Carlsquare anger i sitt utlåtande till ALM Equitys styrelse, daterat den 27 mars 2024, som uttrycker Carlsquares åsikt per det datumet, baserat på de överväganden som anges däri, att utbytesrelationen är skälig för ALM Equitys aktieägare ur ett finansiellt perspektiv. Carlsquare anger vidare i sitt utlåtande att skillnaden i värde mellan vederlaget för stamaktier respektive preferensaktier i Svenska Nyttobostäder är skäligt.

3. FUSIONSVEDERLAG M.M.

Fusionsvederlag

En (1) stamaktie i Svenska Nyttobostäder berättigar innehavaren att erhålla 1/14 ny stamaktie i ALM Equity och en (1) preferensaktie i Svenska Nyttobostäder berättigar innehavaren att erhålla 1/1,26 ny preferensaktie i ALM Equity, dvs för 14 stamaktier i Svenska Nyttobostäder erhålls en (1) stamaktie i ALM Equity och för 1,26 preferensaktier i Svenska Nyttobostäder erhålls en (1) preferensaktie i ALM Equity ("Fusionsvederlaget").

Fusionsvederlaget avseende preferensaktierna baseras på att Fusionen verkställs och att preferensaktieägarna registreras som aktieägare i ALM Equitys aktiebok ("Ägarregistrering") senast sista vardagen i september 2024 (dvs avstämningsdagen för utdelning till innehavare av preferensaktier i ALM Equity). För det fall Ägarregistrering sker senare än sista vardagen i september 2024, ska Fusionsvederlaget per preferensaktie i Svenska Nyttobostäder justeras upp så att det krävs 0,02 färre preferensaktier i Svenska Nyttobostäder för att erhålla en ny preferensaktie i ALM Equity för varje avstämningsdag för (kvartalsvis) utdelning till innehavare av preferensaktier i ALM Equity som passerar före Ägarregistrering. Det föregående innebär att om Ägarregistrering exempelvis sker efter sista vardagen i september 2024 men inte senare än sista vardagen i december 2024 ska Fusionsvederlaget till preferensaktieägarna i Svenska Nyttobostäder justeras så att 1,24 preferensaktier i Svenska Nyttobostäder berättigar till erhållande av en (1) preferensaktie i ALM Equity.

Fraktioner

Endast hela antal stam- och preferensaktier i ALM Equity kommer att erläggas till aktieägare i Svenska Nyttobostäder som Fusionsvederlag. Till följd av fastställt utbytesförhållande för Fusionsvederlaget kommer fraktioner av stam- och preferensaktier uppstå för aktieägare i Svenska Nyttobostäder ("Fraktioner"). Om en stamaktieägars Fusionsvederlag inte motsvarar ett helt antal stamaktier i ALM Equity, kommer ALM Equity vederlagsfritt att tillhandahålla det antal stamaktier i Svenska Nyttobostäder som krävs för att samtliga stamaktieägare ska erhålla hela stamaktier i ALM Equity. Om en preferensaktieägars Fusionsvederlag inte motsvarar ett helt antal preferensaktier i ALM Equity, har Joakim ALM GPJ AB åtagit sig att avstå från Fusionsvederlag i den mån det krävs för att övriga preferensaktieägare ska få (ytterligare) en hel preferensaktie i ALM Equity istället för den Fraktion av en preferensaktie som annars skulle uppstå. För det fall Joakim ALM GPJ AB vid tidpunkten för Fusionens genomförande inte innehar tillräckligt många preferensaktier i Svenska Nyttobostäder för att åtagandet ska leda till fullständig utfyllnad (avrundning uppåt) av samtliga Fraktioner till preferensaktieägare i Svenska Nyttobostäder, har Joakim ALM GPJ AB åtagit sig att istället kostnads- och vederlagsfritt

överlåta så många preferensaktier i ALM Equity som krävs för att åstadkomma fullständig utfyllnad, till preferensaktieägare i Svenska Nyttobostäder som annars skulle erhålla Fraktioner. ALM Equity kommer att uppdra åt DNB Markets, en del av DNB Bank ASA, filial Sverige att på ovan angivet sätt hantera utfyllnaden av alla Fraktioner som inte berättigar till en hel ny stam- eller preferensaktie i ALM Equity.

Aktieemission

Styrelsen föreslår att årsstämman som bland annat kommer att pröva frågan om godkännande av Fusionsplanen beslutar om emission av de stam- och preferensaktier i ALM Equity som avses utgöra Fusionsvederlag.

De aktier som emitteras i ALM Equity som Fusionsvederlag till aktieägarna i Svenska Nyttobostäder ska medföra rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att de nya stam- respektive preferensaktierna registrerats vid Bolagsverket och varje vederlagsberättigad blivit införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken. Aktieägarna i Svenska Nyttobostäder kommer att ha rätt till vinstutdelning i ALM Equity i enlighet med bestämmelserna i ALM Equitys bolagsordning.

ALM Equity kontrollerar per dagen för Fusionsplanen, direkt eller indirekt, 51 518 391 stamaktier och 0 preferensaktier, motsvarande cirka 38,8 procent av antalet aktier och 39,3 procent av antalet röster i Svenska Nyttobostäder, per dagen för detta pressmeddelande, vilket innebär att Svenska Nyttobostäder är ett intressebolag till ALM Equity.³ ALM Equitys befintliga innehav av aktier i Svenska Nyttobostäder kommer inte att berättiga till något Fusionsvederlag, med undantag för ytterligare vederlagsaktier som kan tillkomma till följd av att ALM Equity kommer att tillskjuta stamaktier i Svenska Nyttobostäder vid uppstående av Fraktioner för att säkerställa att samtliga stamaktieägare i Svenska Nyttobostäder erhåller hela stamaktier i ALM Equity.

Därutöver innehar ALM Equity-delägda dotterbolag 20 639 695 stamaktier och 0 preferensaktier, motsvarande cirka 15,5 procent av antalet aktier och 15,7 procent av antalet röster, i Svenska Nyttobostäder.⁴

ALM Equitys aktiekapital, som per dagen för Fusionsplanen uppgår till 253 332 340 kronor, kommer efter Fusionen att öka med cirka 72 562 900 kronor till högst cirka 325 895 240 kronor genom emission av högst cirka 5 677 438 nya stamaktier och högst cirka 1 578 852 nya preferensaktier.⁵ Antal aktier och röster i ALM Equity före och efter Fusionen framgår av tabellen nedan.⁶ Tabellen nedan tar inte

³ Inklusivt ALM Equitys andel av de aktier i Svenska Nyttobostäder som innehas av delägda dotterbolag till ALM Equity men exklusive övriga aktieägares andelar av de aktier i Svenska Nyttobostäder som innehas av dessa delägda dotterbolag.

⁴ Exklusivt ALM Equitys andel av de aktier i Svenska Nyttobostäder som innehas av dessa dotterbolag.

⁵ Baserat på antagandena att ALM Equitys direkta och indirekta innehav i Svenska Nyttobostäder per dagen för denna Fusionsplan är oförändrat per dagen för Fusionens verkställande, att samtliga utestående teckningsoptioner i Svenska Nyttobostäder utnyttjas för teckning av aktier i Svenska Nyttobostäder, att inga nya aktier i Svenska Nyttobostäder emitteras före Fusionens verkställande, och att fusionsvederlaget avseende preferensaktierna i Svenska Nyttobostäder uppgår till 1/1,26 ny preferensaktie i ALM Equity per en (1) preferensaktie i Svenska Nyttobostäder. Beräkningen tar inte hänsyn till de ytterligare vederlagsaktier som kan tillkomma till följd av att ALM Equity tillskjuter stamaktier i Svenska Nyttobostäder vid uppstående av Fraktioner för att säkerställa att samtliga stamaktieägare i Svenska Nyttobostäder erhåller hela stamaktier i ALM Equity. Om den möjliga aktiekapitalökningen istället beräknas baserat på det totala antalet utestående aktier i Svenska Nyttobostäder per dagen för denna Fusionsplan (dvs oaktat ALM Equitys befintliga direkta och indirekta innehav i Svenska Nyttobostäder) men i övrigt på samma antaganden som nämns i det föregående, skulle ALM Equitys aktiekapital efter Fusionen öka med högst cirka 109 361 750 kronor till högst cirka 362 094 090 kronor genom emission av högst cirka 9 357 323 nya stamaktier och högst cirka 1 578 852 nya preferensaktier.

⁶ Baserat på antagandena att ALM Equitys direkta och indirekta innehav i Svenska Nyttobostäder per dagen för denna Fusionsplan är oförändrat per dagen för Fusionens verkställande, att samtliga utestående teckningsoptioner i Svenska Nyttobostäder utnyttjas för teckning av aktier i Svenska Nyttobostäder, att inga nya aktier i Svenska Nyttobostäder emitteras före Fusionens verkställande, och att fusionsvederlaget avseende preferensaktierna i Svenska Nyttobostäder uppgår till 1/1,26 ny preferensaktie i ALM Equity per en (1) preferensaktie i Svenska Nyttobostäder. Beräkningen tar inte hänsyn till de ytterligare vederlagsaktier som kan tillkomma till följd av att ALM Equity tillskjuter stamaktier i Svenska Nyttobostäder vid uppstående av Fraktioner för att säkerställa att samtliga stamaktieägare i Svenska Nyttobostäder erhåller hela stamaktier i ALM Equity.

hänsyn till de ytterligare vederlagsaktier som kan tillkomma till följd av att ALM Equity kommer att tillskjuta stamaktier i Svenska Nyttobostäder vid uppstående av Fraktioner för att säkerställa att samtliga stamaktieägare i Svenska Nyttobostäder erhåller hela stamaktier i ALM Equity.

	Stamaktier	Preferensaktier	Totalt antal aktier	Totalt antal röster
Antal aktier i ALM Equity per dagen för Fusionsplanen	11 003 163	14 330 071	25 333 234	124 361 701
Antal nyemitterade vederlagsaktier	5 677 438	1 578 852	7 256 290	58 353 232
Totalt antal aktier i ALM Equity efter Fusionen	16 680 601	15 908 923	32 589 524	182 714 933

4. REDOVISNING AV FUSIONSVEDERLAG

Berättigade att erhålla Fusionsvederlag kommer att vara de aktieägare som är upptagna i Svenska Nyttobostäder aktiebok på avstämningsdagen för Fusionen, vilken förväntas infalla cirka fyra bankdagar innan Fusionen avses registreras vid Bolagsverket (se avsnitt 7 "Fusionens Genomförande" nedan). Styrelsen äger dock rätt att – för det fall det krävs till följd av den praktiska hanteringen – senarelägga denna dag. En sådan senareläggning kommer att kommuniceras snarast efter att sådant beslut är fattat.

I den mån inte annat följer av nedanstående kommer Fusionsvederlaget att redovisas efter att Bolagsverket registrerat Fusionen genom att Euroclear Sweden AB på varje vederlagsberättigads VP-konto registrerar det antal stam- och preferensaktier i ALM Equity som tillkommer denne. Därefter kommer Euroclear Sweden AB att skicka ut VP-avier som utvisar antalet aktier som mottagits i form av Fusionsvederlag. Samtidigt ska dennes aktieinnehav i Svenska Nyttobostäder avregistreras från samma konto. Fusionsvederlaget kommer således att fördelas automatiskt och inga åtgärder kommer att erfordras av Svenska Nyttobostäders aktieägare avseende detta. De nya aktierna i ALM Equity som utges som Fusionsvederlag berättigar till de rättigheter som tillkommer aktieägare från och med det att de nya aktierna har blivit registrerade vid Bolagsverket och varje vederlagsberättigad införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken.

Om aktierna i Svenska Nyttobostäder är pantsatta vid tidpunkten för redovisningen av Fusionsvederlaget ska redovisning till följd därav ske till panthavaren. Om aktierna i Svenska Nyttobostäder är förvaltarregistrerade ska redovisning till följd därav ske till förvaltaren.

Registrering av Fusionen beräknas ske under tredje kvartalet 2024 (se avsnitt 7 "Fusionens Genomförande" nedan).

5. ÅTAGANDEN FÖRE FUSIONEN

ALM Equity respektive Svenska Nyttobostäder åtar sig att, under perioden från det att denna Fusionsplan godkänns av respektive bolagsstämma fram till den dag då Fusionen registreras vid Bolagsverket, vidta samtliga nödvändiga åtgärder som krävs för att genomföra Fusionen på de villkor som anges här, att fortsätta att bedriva sina respektive verksamheter på ordinarie sätt i linje med tidigare praxis, samt att inte utan skriftligt samtycke från den andra parten:

- (a) besluta om eller betala utdelning eller göra någon annan värdeöverföring till aktieägare, med undantag för ALM Equity att besluta och betala utdelning till preferensaktieägare i ALM Equity;

- (b) emittera aktier eller aktierelaterade värdepapper, med undantag för ALM Equity att emittera aktier som ska utgöra Fusionsvederlag, samt för ALM Equity att genomföra riktade emissioner av aktier eller aktierelaterade värdepapper på marknadsmässiga villkor (inkluderande, för undvikande av tvivel, marknadsmässig rabatt);
- (c) förvärva, avyttra eller avtala om att förvärva eller avyttra betydande aktieinnehav, verksamheter eller tillgångar, med undantag för ALM Equity att genomföra eller avtala om sådana förvärv eller avyttringar på marknadsmässiga villkor och inom ramen för ALM Equitys ordinarie verksamhet;
- (d) ingå eller ändra väsentliga avtal eller andra överenskommelser eller uppta nya betydande lån, utöver vad som faller inom respektive bolags ordinarie verksamhet (för undvikande av tvivel ska refinansiering av befintliga lån anses falla inom den normala verksamheten) och med undantag för ALM Equity att ingå sådana avtal och uppta sådana nya lån på marknadsmässiga villkor; eller
- (e) ändra bolagsordning, med undantag för ändringar som är ett led i genomförande av Fusionen.

6. VILLKOR FÖR FUSIONEN

Genomförandet av Fusionen villkoras av:

- (a) att bolagsstämman i ALM Equity, med erforderlig majoritet, godkänner Fusionsplanen och fattar beslut om emission av de stam- och preferensaktier i ALM Equity som ska utgöra Fusionsvederlag;
- (b) att bolagsstämman i Svenska Nyttobostäder, med erforderlig majoritet, godkänner Fusionsplanen;
- (c) att samtliga för Fusionen erforderliga tillstånd, godkännanden, beslut och andra åtgärder från myndigheter eller liknande har erhållits, i varje enskilt fall på villkor som är acceptabla för Svenska Nyttobostäder respektive ALM Equity, enligt respektive styrelses bedömning;
- (d) att Nasdaq Stockholm AB beslutar att uppta de stam- och preferensaktier i ALM Equity som utgör Fusionsvederlaget till handel på Nasdaq First North Growth Market;
- (e) att Fusionen inte, helt eller delvis, omöjliggörs eller väsentligen försvåras till följd av lagstiftning eller annan reglering, domstolsavgörande, myndighetsbeslut eller någon liknande omständighet;
- (f) att varken Svenska Nyttobostäder eller ALM Equity bryter mot sina åtaganden enligt punkterna (a) – (e) i avsnitt 5 "Åtaganden före Fusionen" under perioden från det att Fusionsplanen godkänns av respektive bolagsstämma fram till den dag då Fusionen registrerats vid Bolagsverket på ett sådant sätt att det väsentligen påverkar Fusionen eller Nya ALM Equity; och
- (g) att inte någon förändring, omständighet eller händelse eller följd av förändring, omständighet eller händelse inträffar som har eller rimligen skulle kunna förväntas få en väsentligt negativ effekt på ALM Equitys, Svenska Nyttobostäders eller Nya ALM Equitys finansiella ställning eller verksamhet och till följd därav den andra parten inte rimligen kan förväntas genomföra Fusionen.

Har de villkor som framgår av detta avsnitt inte uppfyllts och Genomförandet (så som definierat nedan) inte skett senast den 30 september 2024 kommer Fusionen inte att genomföras och denna Fusionsplan upphöra att gälla, dock att Fusionen ska avbrytas och Fusionsplanen upphöra att gälla endast, i den mån det är tillåtet enligt tillämplig lag, om den bristande uppfyllelsen är av väsentlig betydelse för Fusionen eller för Nya ALM Equity. Styrelserna förbehåller sig rätten att genom ett gemensamt beslut helt eller delvis frånfalla vart och ett eller flera av villkoren i (c) – (e) och (g) ovan. Vidare förbehåller sig styrelsen i ALM Equity respektive Svenska Nyttobostäder rätten att helt eller delvis frånfalla villkoret i (f) ovan för det fall det andra bolaget har brutit mot de åtaganden som hänvisas till däri.

Styrelserna har, i den mån det är tillåtet enligt tillämplig lag, rätt att genom ett gemensamt beslut bestämma att skjuta upp det senaste datumet för uppfyllande av villkoren från den 30 september 2024 till ett senare datum.

7. FUSIONENS GENOMFÖRANDE

Planerad registrering av Fusionen

Under förutsättning att de villkor för Fusionen som framgår ovan har uppfyllts kommer Fusionen att få rättsverkan från den dag som Bolagsverket registrerar Fusionen ("Genomförandet"). Med hänsyn till den tid som den regulatoriska processen tar i anspråk förväntas datumet för sådan registrering infalla under tredje kvartalet 2024. ALM Equity och Svenska Nyttobostäder kommer senare att offentliggöra vilken dag Bolagsverket förväntas registrera Fusionen.

Planerad tidpunkt för Svenska Nyttobostäders upplösning

Svenska Nyttobostäder kommer att upplösas och alla dess tillgångar och skulder kommer att övergå till ALM Equity vid Genomförandet.

Sista dag för handel med Svenska Nyttobostäders aktier förväntas vara den handelsdag som infaller sex (6) handelsdagar före datumet för Genomförandet samt två (2) handelsdagar före avstämningsdagen för Fusionen.

Notering av de emitterade aktierna som utgör Fusionsvederlag

Den första dagen för handel på Nasdaq First North Growth Market i de nya stam- och preferensaktierna som kommer att emitteras av ALM Equity som Fusionsvederlag beräknas infalla en (1) handelsdag efter Genomförandet och därmed fem (5) handelsdagar efter avstämningsdagen för Fusionen.

8. DUE DILIGENCE

I samband med förberedelserna för Fusionen, har det genomförts sedvanliga begränsade due diligence-undersökningar av bekräftande natur av viss verksamhetsrelaterad, finansiell och legal information avseende Svenska Nyttobostäder respektive ALM Equity. Under due diligence-undersökningarna har ingen information som inte tidigare varit offentliggjord och som skulle kunna utgöra insiderinformation i förhållande till ALM Equity respektive Svenska Nyttobostäder lämnats.

9. RÖSTNINGÅTAGANDEN

Aktieägare i ALM Equity representerande cirka 34,0 procent av aktierna och cirka 63,4 procent av rösterna i ALM Equity har åtagit sig att rösta för att godkänna Fusionsplanen samt för att besluta om emission av fusionsvederlaget vid ALM Equitys årsstämma. Röstningsåtagandena omfattar cirka 70,9 procent av stamaktierna och cirka 5,6 procent av preferensaktierna i ALM Equity.⁷ Bland de aktieägare

⁷ I den mån röstningsåtagandena omfattar aktier som innehas genom försäkring och den som innehar försäkringen inte har möjlighet att rösta för aktierna vid årsstämman har de som avgett röstningsåtagandena istället åtagit sig att tillse att den som innehar rösträtten inte röstar emot Fusionen.

som åtagit sig att rösta för Fusionen återfinns styrelseledamöterna Maria Wideroth, Joakim Alm, Johan Unger, Gerard Versteegh och Johan Wachtmeister.⁸

Aktieägare i Svenska Nyttobostäder representerande cirka 79,9 procent av aktierna och cirka 79,4 procent av rösterna i Svenska Nyttobostäder, exklusive aktier och röster som direkt eller indirekt innehas av ALM Equity, har åtagit sig att rösta för att godkänna Fusionsplanen vid Svenska Nyttobostäders årsstämma.⁹ Röstningsåtagandena omfattar cirka 79,3 procent av stamaktierna och cirka 97,6 procent av preferensaktierna i Svenska Nyttobostäder.¹⁰ Bland de aktieägare som åtagit sig att rösta för Fusionen återfinns styrelseledamöterna Joakim Alm och Jonas Bengtsson.¹¹

Joakim Alms röstningsåtagande avseende bolagsstämman i ALM Equity, vilket omfattar aktier som Joakim Alm äger direkt och indirekt, är villkorade av att innehavarna av ALM Equitys utestående obligationslån (med ISIN-kod SE0015191978 respektive SE0016074595) ("ALM Equity-Obligationerna") och Svenska Nyttobostäders utestående obligationslån (med ISIN-kod SE0016797799) ("Svenska Nyttobostäder-Obligationen"), före stämmorna, har godkänt de ändringar av villkoren för Svenska Nyttobostäder-Obligationen respektive ALM Equity-Obligationerna som framgår av pressmeddelanden som offentliggjordes av ALM Equity respektive Svenska Nyttobostäder den 28 mars 2024.

10. INNEHAVARE AV VÄRDEPAPPER MED SÄRSKILDA RÄTTIGHETER I SVENSKA NYTTOBOSTÄDER

Svenska Nyttobostäder har, som ett led i ett incitamentsprogram till ledande befattningshavare och andra anställda, emitterat sammanlagt 60 000 teckningsoptioner i enlighet med beslut vid årsstämman som hölls den 27 maj 2021 ("Teckningsoptionerna"). Fusionen omfattar inte Teckningsoptionerna. Teckningsoptionerna emitterades vederlagsfritt till ett av Svenska Nyttobostäder helägt dotterbolag för vidareöverlåtelse på marknadsmässiga villkor till anställda i Svenska Nyttobostäder.

Varje Teckningsoption berättigar innehavaren att under perioden från och med den 1 mars 2026 till och med den 15 mars 2026 teckna sig för en ny stamaktie i Svenska Nyttobostäder till en teckningskurs om 148,20 kronor. Teckningskursen motsvarar 130 procent av det genomsnittliga volymviktade priset för Svenska Nyttobostäders stamaktie på Nasdaq First North Growth Market under perioden från och med den 17 maj 2021 till och med den 26 maj 2021.

Enligt villkoren för Teckningsoptionerna accelereras Teckningsoptionernas utnyttjandeperiod i händelse av en fusion. Teckning av aktier genom nyttjande av Teckningsoptionerna måste i händelse av en fusion ske senast den tionde kalenderdagen före den bolagsstämma vid vilken fusionsplanen ska godkännas. Innehavare har därmed rätt att när som helst fram till och med den 31 maj 2024 påkalla aktieteckning. Teckningsoptioner som inte har utnyttjats under ovan angiven period kan inte användas för att påkalla aktieteckning.

⁸ Omfattande aktier som innehas direkt och indirekt.

⁹ Enligt aktiebolagslagen och Takeover-reglerna ska, vid beslut om godkännande av fusionsplanen i Svenska Nyttobostäder, aktier som innehas av ALM Equity eller dess dotterbolag inte beaktas. Aktier som innehas av ALM Equity och dess dotterbolag har därför inte beaktats vid beräkningen av andelen aktier och röster i Svenska Nyttobostäder som omfattas av röstningsåtagandena.

¹⁰ I den mån röstningsåtagandena omfattar aktier som innehas genom försäkring och den som innehar försäkringen inte har möjlighet att rösta för aktierna vid årsstämman har de som avgett röstningsåtagandena istället åtagit sig att tillse att den som innehar rösträtten inte röstar emot Fusionen.

¹¹ Omfattande aktier som innehas direkt och indirekt.

Bortsett från det ovan nämnda finns det inte några utestående teckningsoptioner, konvertibler eller andra värdepapper som berättigar innehavaren till särskilda rättigheter i Svenska Nyttobostäder.

Bortsett från det ovan nämnda finns det inte några incitamentsprogram för styrelseledamöter, ledande befattningshavare eller andra anställda vilka kommer att påverkas av Fusionen.

11. ARVODEN M.M. MED ANLEDNING AV FUSIONEN

Inga särskilda arvoden eller förmåner, i den mening som avses i aktiebolagslagen, kommer att utbetalas till någon av ALM Equitys eller Svenska Nyttobostäders styrelseledamöter eller verkställande direktörer i samband med Fusionen. Utöver vad som framgår nedan kommer inte heller några sådana arvoden eller förmåner att utgå till bolagens revisorer.

Arvoden till revisorerna i ALM Equity och Svenska Nyttobostäder ska utgå enligt godkänd räkning för bland annat, deras yttrande över Fusionsplanen, deras granskning av fusionsdokumentet och annat arbete som utförs av revisorerna med anledning av Fusionen.

12. ÖVRIGT

Joakim Alm är styrelseledamot och verkställande direktör i ALM Equity samt styrelseledamot i Svenska Nyttobostäder samt aktieägare (direkt och indirekt) i såväl ALM Equity som Svenska Nyttobostäder och har åtagit sig att rösta för Fusionen vid bolagsstämorna i ALM Equity och Svenska Nyttobostäder. Han har med anledning därav inte deltagit i handläggningen av frågor rörande Fusionen eller upprättandet av Fusionsplanen i någon av bolagens styrelser.

Fredrik Arpe är tjänstledig från sin tjänst hos ALM Equity och verkställande direktör samt styrelseledamot i Svenska Nyttobostäder. Han har med anledning därav inte deltagit i handläggningen av frågor rörande Fusionen eller upprättandet av Fusionsplanen i Svenska Nyttobostäders styrelse.

Styrelseordföranden för ALM Equity och styrelseordföranden för Svenska Nyttobostäder ska äga rätt att gemensamt vidta de smärre förändringar av denna Fusionsplan som kan visa sig erforderliga i samband med registrering av Fusionsplanen eller Fusionen hos Bolagsverket, eller Euroclear Sweden AB i samband med redovisningen av Fusionsvedertaget.

Till denna Fusionsplan biläggs även:

1. ALM Equitys årsredovisningar för räkenskapsåren 2020, 2021 och 2022.
2. Svenska Nyttobostäders årsredovisningar för räkenskapsåren 2020, 2021 och 2022.
3. ALM Equitys bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2023.
4. Svenska Nyttobostäders bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2023.
5. Revisorernas yttranden avseende Fusionsplanen enligt 23 kap. 11 § aktiebolagslagen.

Stockholm den 28 mars 2024

ALM Equity AB (publ)

Styrelsen

Maria Wideroth

Johan Unger

Gerard Versteegh

Johan Wachtmeister

Stockholm den 28 mars 2024

Svenska Nyttobostäder AB (publ)

Styrelsen

Emma Norburg

Jonas Bengtsson

Hanna Andreen

13. BILAGA 2 – REVISORNS YTTRANDE ÖVER FUSIONSPLANEN ENLIGT 23 KAP. 11 § AKTIEBOLAGSLAGEN (2005:551)



Revisorns yttrande över fusionsplan enligt 23 kap. 11 § aktiebolagslagen (2005:551)

Till styrelserna i ALM Equity AB (publ), org.nr 556549-1650 ("ALM Equity") och Svenska Nyttobostäder AB (publ), org.nr 559250-9607 ("Svenska Nyttobostäder")

Vi har granskat fusionsplanen mellan ALM Equity (Övertagande bolag) och Svenska Nyttobostäder (Överlåtande bolag), daterad den 28 mars 2024.

Styrelsernas ansvar för fusionsplanen

Det är styrelserna i ALM Equity och Svenska Nyttobostäder som har ansvaret för att ta fram fusionsplanen enligt aktiebolagslagen och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelserna bedömer nödvändig för att kunna ta fram fusionsplanen utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att göra vårt uttalande på grundval av vår granskning. Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 4 *Granskning av fusionsplan*. Denna rekommendation kräver att vi planerar och utför granskningen för att uppnå begränsad säkerhet om att fusionen inte medför fara för att borgenärerna i det övertagande bolaget inte ska få sina fordringar betalda. Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management), som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till ALM Equity och Svenska Nyttobostäder enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om belopp och annan information i fusionsplanen, vilka metoder som använts vid värderingen, bestämmande av fusionsvederlaget och fara för att borgenärerna inte ska få sina fordringar betalda. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i fusionsplanen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelserna tagit fram fusionsplanen i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagens interna kontroll. Granskningen har begränsats till översiktlig analys av fusionsplanen och underlag till denna samt förfrågningar hos bolagens personal. Vårt bestyrkande grundar sig därmed på en begränsad säkerhet jämfört med en revision. Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Grundat på vår granskning har det inte framkommit några omständigheter som ger oss anledning att anse att

- använda värderingsmetoder är olämpliga;
- fusionsvederlaget och grunderna för dess fördelning inte har bestämts på ett sakligt och korrekt sätt eller att fusionsplanen i övrigt inte uppfyller aktiebolagslagens krav;
- anse att fusionen medför fara för att borgenärerna i ALM Equity AB (publ) (det övertagande bolaget) inte ska få sina fordringar betalda.

Övriga upplysningar

Som framgår av fusionsplanen är ALM Equity det övertagande bolaget, medan Svenska Nyttobostäders tillgångar och skulder ska övertas av ALM Equity. Utbytesförhållandet har bestämts med avsikt att ge en skäligen fördelning av värdet av Nya ALM Equity mellan aktieägarna i ALM Equity och Svenska Nyttobostäder. Vid bestämmandet av ett skäligt utbytesförhållande för båda bolagens aktieägare har styrelserna beaktat flera faktorer. Styrelserna har vid värdering av Svenska Nyttobostäders respektive ALM Equitys stamaktier gjort en relativvärdering baserad på primärt justerade substansvärden inom respektive bolag, samt börskurser för



stamaktierna i båda bolagen under olika tidsperioder före offentliggörandet av fusionen. Utbytesförhållandet för stamaktierna har justerats efter simulering av bolagens tillgångar utifrån olika värderingsprinciper.

Styrelserna har vid värderingen av Svenska Nyttobostäders respektive ALM Equitys preferensaktier primärt beaktat de ekonomiska rättigheterna kopplade till preferensaktierna. Vid fastställandet av utbytesförhållandet har utgångspunkt tagits i skillnaderna mellan respektive preferensakties inlösenbelopp samt skillnaderna i det utdelningsbelopp som preferensaktierna ger företräde till, så att utbytet, baserat på respektive preferensakties ekonomiska rättigheter, blir likviditetsneutralt för preferensaktieägarna i Svenska Nyttobostäder på fem års sikt.

Som vidare framgår av fusionsplanen ska aktieägarna i Nyttobostäders som fusionsvederlag erhålla nyemitterade aktier i ALM Equity, varvid en (1) stamaktie i Svenska Nyttobostäder berättigar innehavaren att erhålla 1/14 ny stamaktie i ALM Equity och en (1) preferensaktie i Svenska Nyttobostäder berättigar innehavaren att erhålla 1/1,26 ny preferensaktie i ALM Equity, dvs för 14 stamaktier i Svenska Nyttobostäder erhålls en (1) stamaktie i ALM Equity och för 1,26 preferensaktier i Svenska Nyttobostäder erhålls en (1) preferensaktie i ALM Equity. Något kontant vederlag utgår inte.

Per dagen för fusionsplanen äger ALM Equity, direkt eller indirekt, 51 518 391 stamaktier och 0 preferensaktier i Svenska Nyttobostäder. ALM Equitys befintliga innehav av aktier i Svenska Nyttobostäder kommer inte att berättiga till något fusionsvederlag. Om en stamaktieägars fusionsvederlag inte motsvarar ett helt antal stamaktier i ALM Equity, kommer ALM Equity vederlagsfritt att tillhandahålla det antal stamaktier i Svenska Nyttobostäder som krävs för att samtliga stamaktieägare ska erhålla hela stamaktier i ALM Equity. Om en preferensaktieägars fusionsvederlag inte motsvarar ett helt antal preferensaktier i ALM Equity, har Joakim ALM GPJ AB åtagit sig att avstå från fusionsvederlag i den mån det krävs för att övriga preferensaktieägare ska få (ytterligare) en hel preferensaktie i ALM Equity istället för den fraktion av en preferensaktie som annars skulle uppstå. För det fall Joakim ALM GPJ AB vid tidpunkten för fusionens genomförande inte innehar tillräckligt många preferensaktier i Svenska Nyttobostäder för att åtagandet ska leda till fullständig utfyllnad (avrundning uppåt) av samtliga fraktioner till preferensaktieägare i Svenska Nyttobostäder, har Joakim ALM GPJ AB åtagit sig att istället kostnads- och vederlagsfritt överlåta så många preferensaktier i ALM Equity som krävs för att åstadkomma fullständig utfyllnad, till preferensaktieägare i Svenska Nyttobostäder som annars skulle erhålla fraktioner.

Vi har tagit del av en fariness opinion från KPMG AB ("KPMG"), daterad den 27 mars 2024, som uttrycker KPMGs åsikt per det datumet, baserat på de överväganden som anges däri, att fusionsvederlaget är skäligt från en finansiell utgångspunkt för Svenska Nyttobostäders aktieägare. Vidare har vi tagit del av en fariness opinion från Carlsquare AB ("Carlsquare"), daterad den 27 mars 2024, som uttrycker Carlsquares åsikt per det datumet, baserat på de överväganden som anges däri, att fusionsvederlaget är skäligt från en finansiell utgångspunkt för ALM Equitys aktieägare. Carlsquare anger vidare i sitt utlåtande att skillnaden i värde mellan vederlaget för stamaktier respektive preferensaktier i Svenska Nyttobostäder är skäligt.

Detta yttrande har endast till syfte att fullgöra det krav som uppställs i 23 kap. 11 § aktiebolagslagen och får inte användas för något annat ändamål.

Stockholm den 28 mars 2024

Revisor i ALM Equity AB (publ) och Svenska Nyttobostäder AB (publ)
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor