

Informationsmemorandum i samband med upptagande till handel av
Insig AB:s preferensaktier på NGM Nordic SME

Mars 2026



VIKTIG INFORMATION

Allmänt

Detta memorandum ("Memorandumet") har upprättats med anledning av upptagande till handel av Insig AB:s preferensaktier med kortnamn INSIG PREF och ISIN-kod SE0028026997 ("Preferensaktie", "Preferensaktien" eller "Preferensaktierna") på NGM Nordic SME. Med "Insig" eller "Bolaget" avses, beroende på sammanhanget Insig AB, org. nr 556940-4964, med eller utan dotter- och intressebolag. Polar Advisory AB ("Polar") är Bolagets mentor. Med "Euroclear" avses Euroclear Sweden AB. Bolaget har beslutat att ansökan om upptagande till handel av Preferensaktierna på NGM Nordic SME ("Marknadsplatsen" respektive "Listningen") som är en så kallad handelsplattform eller *multilateral trading facility* ("MTF") som inte har samma juridiska status som en reglerad marknad.

Undantag från prospektskyldighet

Detta Memorandum utgör inget prospekt i enlighet med Kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980 och artikel 20 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen") och har inte granskats och godkänts av Finansinspektionen. Memorandumet är undantaget från prospektskyldighet då Prospektförordningen inte kräver att prospekt upprättas för Listningen. Inga nya aktier får erbjudas, tecknas, säljas eller överföras, direkt eller indirekt, inom eller till Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika, USA eller någon annan jurisdiktion där sådan distribution kräver prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt eller annars strider mot reglerna i sådan jurisdiktion eller inte kan ske utan tillämpning av undantag från sådan åtgärd. Personer som mottar exemplar av Memorandumet, eller önskar investera i Bolaget, måste informera sig om och följa nämnda begränsningar. Åtgärder i strid med begränsningarna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning. Inga aktier eller andra värdepapper utgivna av Bolaget har registrerats eller kommer att registreras enligt den vid var tid gällande United States Securities Act från 1933, eller värdepapperslagstiftningen i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA.

Framåtblickande uttalanden

Memorandumet innehåller vissa framåtriktade uttalanden och åsikter. Framåtriktade uttalanden som inte relaterar till historiska fakta och händelser och sådana uttalanden och åsikter som rör framtiden och som, t.ex., innehåller formuleringar som "anser", "avser", "bedömer", "förväntar", "kan", "kommer att", "planerar", "potentiell", "prognostiserar", "skulle kunna" eller liknande uttryck, där avsikten är att identifiera ett uttalande som framåtriktat. Detta gäller, framför allt, uttalanden och åsikter i Memorandumet som behandlar kommande ekonomiska avkastningar, planer och förväntningar för Bolagets verksamhet och styrning, framtida tillväxt och lönsamhet samt den generella ekonomiska och juridiska miljön och andra frågeställningar som rör Bolaget. Framåtriktade uttalanden baseras på nuvarande beräkningar och antaganden som görs på grundval av vad Bolaget känner till. Sådana framåtriktade uttalanden påverkas av risker, osäkerheter och andra faktorer som kan leda till att de faktiska resultaten, inklusive Bolagets kassaflöde, finansiella ställning och rörelseresultat, kan komma att skilja sig från sådana framåtriktade uttalanden, eller inte uppfylla de förväntningar som uttryckligen eller underförstått har antagits eller beskrivits i dessa uttalanden, eller visar sig vara mindre gynnsamma än resultaten som uttryckligen eller underförstått har antagits eller beskrivits i dessa uttalanden. Potentiella investerare bör inte sätta orimligt hög tilltro till dessa framåtriktade uttalanden och de rekommenderas starkt att läsa hela Memorandumet som innehåller detaljerade beskrivningar av faktorer som kan påverka Bolagets verksamhet och marknaden där det är verksamt. Varken Bolaget eller Polar kan lämna garantier för den framtida riktigheten hos de presenterade åsikterna, eller huruvida de förutspådda utvecklingarna faktiskt kommer att inträffa. De framåtriktade uppskattningar och förhandsberäkningar som härstammar från tredjepartsstudier och hänvisas till i Memorandumet kan visa sig vara inkorrekta. Faktiska resultat, genomförande eller händelser kan skilja sig i betydande grad från vad som angetts i sådana uttalanden. Efter Memorandumets offentliggörande åtar sig varken Bolaget eller Polar, om det inte föreskrivs enligt lag eller i Nordic SME:s regelverk, att uppdatera framåtriktade uttalanden eller anpassa dessa framåtriktade uttalanden efter faktiska händelser eller utvecklingar.

Bransch- och marknadsinformation

Memorandumet innehåller statistik, prognoser, data och annan information avseende marknader, marknadsstorlek, marknadspositioner och annan branschdata avseende Bolagets verksamhet och bransch. Såvitt Bolaget känner till och kunnat förvissa sig om genom jämförelse med annan av tredje man offentliggjord information har informationen som härrör från tredje man återgivits på ett korrekt sätt och inga uppgifter, vars utelämnande skulle göra den återgivna informationen vilseledande eller felaktig, har utelämnats. Marknadspublikationer och marknadsrapporter anger regelmässigt att informationen däri härrör från källor som bedöms vara tillförlitliga, men att informationens korrekthet och fullständighet inte kan garanteras. Bolaget har inte på egen hand verifierat, och kan därför inte garantera korrektheten i, eller fullständigheten av, den marknadsinformation som finns i Memorandumet och som har hämtats eller härrör från externa publikationer eller rapporter. Marknadsdata och statistik kan vara framåtblickande, föremål för osäkerhet, kan komma att tolkas subjektivt och reflekterar inte nödvändigtvis faktiska eller framtida marknadsförhållanden. Sådan information och statistik är baserad på marknadsundersökningar, vilka i sin tur är baserade på urval och subjektiva tolkningar och bedömningar, däribland

bedömningar om vilken typ av produkter och transaktioner som borde omfattas av den relevanta marknaden, både av de som utför undersökningarna och respondenterna. Följaktligen bör potentiella investerare vara uppmärksamma på att marknadsinformationen samt de prognoser och uppskattningar av marknadsinformation som återfinns i detta Memorandum inte nödvändigtvis utgör tillförlitliga indikatorer på Bolagets framtida resultat.

Presentation av finansiell information

Om inget annat uttryckligen anges, har ingen finansiell information i Memorandumet reviderats eller granskats av Bolagets revisor. Finansiell information i Memorandumet som rör Bolaget och som inte ingår i den reviderade informationen eller har granskats av Bolagets revisor, härstammar från Bolagets internredovisning och rapporteringssystem. Viss finansiell information och annan information som presenteras i Memorandumet har avrundats för att göra information mer lättillgänglig för läsaren. Följaktligen överensstämmer inte siffror i vissa kolumner exakt med angiven totalsumma. "SEK" avser svenska kronor. Användningen av "M" före en valuta indikerar miljoner och "K" tusen.

Finansiell och legal rådgivare

Polar Advisory AB, org. nr 559484-8755 ("Polar"), är finansiell rådgivare och Advokatfirman Lindahl KB, org. nr 916629-0834 ("Lindahl"), är legal rådgivare till Bolaget och har biträtt Bolaget vid upprättandet av detta Memorandum. Då samtliga uppgifter i Memorandumet härrör från Bolaget friskriver sig Polar och Lindahl från allt ansvar i förhållande till befintliga eller blivande aktieägare i Bolaget och avseende andra direkta eller indirekta ekonomiska konsekvenser till följd av investerings- eller andra beslut som helt eller delvis grundas på uppgifterna i detta Memorandum.

Om Nordic SME

Bolagets Preferensaktier kommer att handlas på Nordic SME under kortnamnet INSIG PREF. Handeln i Bolagets Preferensaktie kommer vara tillgänglig i realtid på www.ngm.se. Nordic SME är en tillväxtmarknad för små och medelstora företag för notering och handel i aktier och aktierelaterade värdepapper som drivs av Nordic Growth Market NGM AB. Nordic SME är en tillväxtmarknad för små och medelstora företag i enlighet med MiFID II (Markets in Financial Instruments Directive II). En investerare bör ha i åtanke att aktier och aktierelaterade värdepapper som är noterade på Nordic SME inte är börsnoterade och att bolaget därför inte omfattas av samma regelverk till skydd för aktieägare som börsnoterade bolag. På Nordic SME gäller inte samma regler som för bolag på reglerade marknader, såsom definierat i EU-lagstiftning och implementerat i nationell lagstiftning, således gäller inte lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden, eller Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder (IFRS). Det är också möjligt att under vissa förutsättningar notera aktier eller aktierelaterade värdepapper på en SME utan att prospektskyldighet föreligger. På Nordic SME gäller inte heller Svensk kod för bolagsstyrning. Däremot gäller Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 596/2014 av den 16 april 2014 om marknadsmissbruk samt Aktiemarknadens självregleringskommittés "Takeoverregler för vissa handelsplattformar". Handeln på Nordic SME sker i Nordic Growth Markets egenutvecklade handelssystem, Elasticia, vilket innebär att samtliga Nordic Growth Markets medlemmar kan handla i Preferensaktierna. Information om handeln och marknadsdata, distribueras i realtid till bland annat Bloomberg, Thomson Reuters, Infront och ledande internetportaler med finansiell inriktning. Realtidsmarknadsdata finns också tillgänglig utan kostnad på www.ngm.se. På Nordic SME ansvarar Nordic Growth Market NGM AB, en av Sveriges två börser med tillstånd från Finansinspektionen, för övervakningen av såväl de noterade bolagens informationsgivning som handeln i bolagens aktier.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VIKTIG INFORMATION	2
RISKFAKTORER	5
BAKGRUND OCH MOTIV FÖR LISTNING	11
VERKSAMHETSBESKRIVNING	13
FASTIGHETSBESTÅNDET.....	17
INTJÄNINGSFÖRMÅGA	20
MARKNADSÖVERSIKT.....	21
FINANSIELL INFORMATION	25
KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA INFORMATIONEN	30
STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR.....	32
AKTIER, AKTIEKAPITAL & ÄGARFÖRHÅLLANDEN	36
BOLAGSORDNING.....	42
LEGAL INFORMATION OCH KOMPLETTERANDE UPPLYSNINGAR	46
BOLAGSSTYRNING	48
ADRESSER	51

RISKFAKTORER

En investering i Insig innefattar risker. Ett antal faktorer påverkar, eller kan påverka, Insigs verksamhet direkt eller indirekt. Nedan beskrivs, utan särskild prioriteringsordning eller anspråk på att vara uttömmande, de riskfaktorer och förhållanden som anses vara av väsentlig betydelse för Bolagets verksamhet och framtida utveckling. Ytterligare riskfaktorer som för närvarande inte är kända för Bolaget, eller som Bolaget för närvarande anser vara obetydliga, kan i framtiden ha en väsentlig negativ inverkan på Insigs verksamhet, finansiella ställning och ställning i övrigt.

Utöver detta avsnitt ska investerare även ta hänsyn till den övriga information som lämnas i Memorandumet i dess helhet. Memorandumet innehåller framtåtriktade uttalanden som påverkas av framtida händelser, risker och osäkerhetsfaktorer. Bolagets verkliga resultat kan skilja sig väsentligt från de förväntade resultaten i dessa framtåtriktade uttalanden på grund av många faktorer, däribland de risker som beskrivs nedan och i andra delar av Memorandumet.

Bolags- och branschspecifika risker

Risker relaterade till Insigs projektutveckling

En del av Bolagets verksamhet är att utveckla och göra investeringar i Bolagets fastighetsbestånd. Riskerna vid projektutveckling finns i bedömningarna kring hyresmarknadens utveckling, men också i utformningen av produkten och själva projektets genomförande. Investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet kan bland annat bestå av att anpassa lokaler efter hyresgästernas önskemål genom om- och tillbyggnationer samt hyresgäst Anpassningar. Större anpassningsprojekt är förknippade med kostsamma investeringar, och det finns en risk att kostnaderna för sådana investeringar inte kan kompenseras genom höjda hyror eller sänkta kostnader. Investerings- och projektkostnader kan bli högre än förväntat, till följd av exempelvis förseningar och oförutsedda händelser, inklusive förändringar i regelverk eller detaljplaner, varvid bostäderna och/eller lokalerna inte kan nyttjas från den förväntade tidpunkten. Per den 31 december 2025 hade Bolaget ett pågående fastighetsprojekt med en total investeringsvolym om cirka 45 MSEK.

Vidare är Insig beroende av strategiska leverantörer för leverans av material och specialanpassade lösningar i samband med byggnation samt andra entreprenörer för utförandet av olika typer av arbeten på fastigheterna. Om en viss leverantör eller entreprenör inte förmår att fullfölja avtalen, till exempel genom att inte leverera rätt utrustning, av rätt kvalitet, i rätt tid eller om samarbetet med en viss leverantör eller entreprenör avbryts eller inte fungerar väl, kan det leda till väsentliga förseningar av Insigs projekt. För det fall avtal med viktiga leverantörer eller entreprenörer skulle upphöra med kort varsel finns det vidare en risk att Insig inte kommer att kunna anlita en annan leverantör eller entreprenör till motsvarande villkor eller med kort varsel, vilket kan leda till ökade kostnader för leverantörs- eller entreprenadtjänster samt förseningar i projekten.

Om ovan nämnda risker skulle förverkligas skulle detta kunna medföra ökade kostnader eller inkomstbortfall för Insig, vilket skulle kunna få en väsentlig negativ effekt på Insigs verksamhet, finansiella ställning och resultat. Sannolikheten för att risken inträffar är: låg.

Behålla och rekrytera kompetenta medarbetare

Insig bedriver sin verksamhet genom en organisation bestående av ett begränsat antal ledande befattningshavare och andra nyckelpersoner. Dessa personer består per dagen för Memorandumet av två personer samtidigt som antalet anställda i Insig uppgår till sju personer. Det finns således en risk att Insig blir väsentligt negativt påverkat om ett flertal anställda, någon i koncernledningen eller en nyckelperson lämnar Insig. Därutöver är Insigs framgång även beroende av Bolagets förmåga att attrahera, behålla och motivera lämplig personal. Detta är beroende av flera faktorer, däribland rekryteringsförfaranden, kultur och ledarskap, lön och annan ersättning, förmåner samt arbetsplatsens placering. Om ett flertal anställda lämnar Insig, oavsett anledning, eller om Insig inte lyckas attrahera, behålla och motivera nya medarbetare vid behov, finns det en risk att Bolaget inte kan bedriva sin verksamhet som planerat. För det fall någon av ovanstående risker skulle materialiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Insigs verksamhet och resultat. Sannolikheten för att risken inträffar är: medel.

Risker förknippade med fastighetsförvärv

En stor del av Insigs löpande verksamhet består av förvärv av fastigheter. Under 2024 förvärvade Bolaget fastigheter till ett värde om cirka 500 MSEK, under 2025 förvärvade Bolaget fastigheter till ett värde om cirka 600 MSEK och Bolaget har ingått avtal om förvärv men ej tillträtt fastigheter till ett värde om cirka 310 MSEK. En förutsättning för att förvärv ska kunna genomföras är att utbudet på marknaden motsvarar Insigs förväntningar och investeringsförmåga vad gäller exempelvis läge och förväntad avkastning. Tillgången till och efterfrågan på fastigheter och byggrätter, men även faktorer som tillgång till finansiering, planering och lokala föreskrifter kan begränsa Bolagets möjligheter att genomföra förvärv på för Bolaget förmånliga villkor.

Förvärv av fastigheter är vidare förenat med risker kopplade till den förvärvade fastigheten, till exempel risken för felaktiga antaganden om den förvärvade tillgångens framtida avkastning, risken för bortfall av hyresgäster eller risken för oförutsedda kostnader för hantering av miljökrav. Fastighetstransaktioner kan även leda till betydande transaktionskostnader som eventuellt inte kan kompenseras för, till exempel om en transaktion inte fullföljs eller om ett förvärv återgår till följd av att bestämmelser i avtalsvillkoren eller finansieringsförbehåll aktualiseras.

Mot bakgrund av att en stor del av Insigs löpande verksamhet består av förvärv av fastigheter kan exponering för risker i samband med fastighetstransaktioner få en negativ inverkan på värdet av Insigs fastighetsbestånd samt leda till väsentligt ökade kostnader för Bolaget, vilket i sin tur kan få en negativ effekt på Bolagets rörelseresultat och vinstmarginal. Sannolikheten för att risken inträffar är: låg.

Förändrade hyresintäkter, hyresutveckling och hyressättning

Insigs intäkter består till största del av hyresintäkter, som påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, hyresnivån samt att hyresgästerna klarar av att uppfylla sina betalningsförpliktelser. Förändrade makroekonomiska faktorer kan ha en inverkan på vakansgraden, hyresnivåer och värdet av fastigheter.

Under 2025 kom cirka 90 procent av Insigs intäkter från bostäder och cirka 10 procent från kommersiella lokaler. Skillnaden mellan hyressättningen för lokaler och bostäder är stor. Hyresutvecklingen för kommersiella lokaler är konjunkturberoende och påverkas främst av faktorer som efterfrågan, typ av lokal, utformning, standard och läge. Hyressättningen för bostäder är till viss del lagreglerad i form av det så kallade bruksvärdessystemet. Bruksvärdessystemet innebär att hyresvärdar inte kan ta ut högre hyror än de hyror som bestämts i kollektiva förhandlingar för bostäder med motsvarande läge och standard.

Den reglerade hyressättningen avseende privata hyresbostäder medför en risk för att generella kostnadsökningar inte får genomslag i hyresutvecklingen, eller att sådant genomslag sker med fördröjning, samt att hyresnivåerna utvecklas på ett för fastighetsägaren oförmånligt sätt. Om Bolaget inte lyckas kompensera ökade kostnader för bostäder med ökade hyresnivåer skulle det få en negativ effekt på Bolagets rörelseresultat och vinstmarginal. Sannolikheten för att risken inträffar är: låg.

Förändrade drift- och underhållskostnader

Insigs driftkostnader utgörs huvudsakligen av kostnader för värme och el, men även kostnader för exempelvis underhåll, renhållning och vatten. Under 2025 uppgick kostnaderna för el och värme till cirka 3,8 MSEK, vilket motsvarar 24 procent av de totala fastighetskostnaderna och kan jämföras med 2024 då motsvarande siffra uppgick till cirka 2,04 MSEK, vilket motsvarade 33,1 procent av de totala fastighetskostnaderna.

Flera varor och tjänster för drift av fastigheterna kan köpas endast från en eller ett fåtal aktörer, vilket kan medföra att Insig tvingas acceptera de rådande prisnivåerna i brist på alternativ. Värmekostnader är till exempel föremål för säsongsvariationer och kostnaderna stiger under vintern, vilket resulterar i att Bolaget har begränsade möjligheter att kontrollera dessa kostnader. I den mån eventuella kostnadshöjningar inte kan kompenseras för genom motsvarande hyresökningar kan det komma att få en negativ effekt på Bolagets rörelseresultat och vinstmarginal.

Insig är även skyldigt att upprätthålla byggnadernas och bostädernas standard till följd av bestämmelser i hyresavtal och regulatoriska krav. Detta medför underhållskostnader, vilket bland annat innefattar det tekniska underhållet av fastigheter och påverkas därmed av konstruktionsfel, andra dolda fel och brister, skador (till exempel elavbrott, fuktskador, brand, asbest eller mögel) och föroreningar. En stor del av Insigs kostnader är därför också hänförliga till underhållskostnader. Under räkenskapsåret 2025 uppgick sådana kostnader till cirka

1,6 MSEK, vilket motsvarade 10,1 procent av Bolagets totala fastighetskostnader och kan jämföras med räkenskapsåret 2024 då kostnaderna uppgick till cirka 0,7 MSEK, vilket motsvarade 11,9 procent av de totala fastighetskostnaderna.

Om ovanstående risker materialiseras, till exempel till följd av oförutsedda och omfattande renoveringsbehov, kan detta medföra väsentligt ökade drifts- och underhållskostnader, vilket i sin tur skulle kunna få en negativ effekt på Bolagets rörelseresultat och vinstmarginal. Sannolikheten för att risken inträffar är: låg.

Värdet på Insigs fastigheter

Insigs fastighetsbestånd bestod per den 31 december 2025 av 692 bostadslägenheter med en sammanlagd uthyrbar area om 38 954 kvm och 5 kommersiella lokaler med en sammanlagd uthyrbar area om 4 632 kvm. Därutöver hade Insig, per den 31 december 2025, en BRF-ombildning om cirka 1 800 kvm i Limhamn, Malmö, en tomtmark under detaljplanering i Rydsgård, Skurup och en kommersiell byggrätt i Svedala. Fastigheterna redovisas i balansräkningen till marknadsvärde och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Bolagets finansiella ställning och resultat är således exponerat mot förändringar av förvaltningsfastigheternas värde. Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom vakansgrad, hyresnivå och driftkostnader, dels på marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor härledda ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar kan föranleda att värdet på fastigheterna sjunker.

Insigs fastighetsvärde uppgick per den 31 december 2025 till cirka 1 345,3 MSEK. Eftersom Insigs redovisade tillgångar till övervägande del utgörs av fastigheter skulle en värdeminskning få en väsentlig inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. Ett minskat fastighetsvärde kan medföra en risk att Bolaget inte kan erhålla ny finansiering eller att ny finansiering måste ske till ett högre pris än tidigare. Detta kan i sin tur leda till minskade intäkter, eftersom Bolaget inte kan ta tillvara på olika investeringsmöjligheter, eller ökade kostnader till följd av dyrare finansiering. Sannolikheten för att risken inträffar är: medel.

Legala risker

Risker kopplade till lagar, tillstånd och politiska beslut

Att bedriva fastighetsverksamhet är i hög utsträckning beroende av lagar och andra förordningar samt myndighetsbeslut avseende exempelvis plan- och byggåtgärder, miljö, säkerhet och byggnormer. Lagar och regelverk som omfattar fastighetsmarknaden styrs ofta av politiska åsikter och kan därför komma att ändras med kort varsel, vilket kan påverka Bolagets dagliga verksamhet i olika avseenden. Till exempel kan nämnas skärpta krav på energiprestanda. Framtida eventuella förändringar i lagar, regleringar och myndighetsföreskrifter kan komma att få en negativ effekt på Bolagets resultat, och detta ställer även krav på Bolaget och dess förmåga att anpassa sig till sådana förändringar. Ytterligare exempel är att lagar, avtal och andra föreskrifter avseende beskattning, liksom andra fiskala avgifter historiskt har varit föremål för upprepade förändringar och justeringar, och att ytterligare förändringar och justeringar därför är att vänta även framöver, eventuellt med retroaktiv verkan. Sådana förändringar kan få en betydande inverkan på Insigs skattebelastning samt resultera i en väsentlig negativ inverkan på Insigs resultat.

Vidare består en del av Bolagets verksamhet av nyproduktion och utveckling av befintliga fastigheter. För att Bolagets förvaltningsfastigheter och projekt ska kunna användas och utvecklas som avsetts kan det krävas olika tillstånd och beslut, till exempel bygglov, detaljplaner och fastighetsbildningar. Även om Bolaget beviljas tillstånd eller erhåller beslut som är nödvändiga för Bolagets verksamhet finns det en risk att dessa överklagas eller på annat sätt fördröjs vilket innebär en risk att entreprenaderna inte kan genomföras enligt bestämd tidplan, vilket kan medföra att pågående eller planerade projekt blir väsentligt fördröjda. Detta kan i sin tur medföra ökade kostnader eller minskade intäkter till följd av förseningar, och i längden ha en negativ effekt på Bolagets rörelseresultat och vinstmarginal. Sannolikheten för att risken inträffar är: låg.

Risker kopplade till personuppgiftsbehandling

Inom ramen för Bolagets verksamhet samlar Bolaget in och behandlar stora mängder personuppgifter. Det är av stor betydelse att hanteringen av personuppgifter sker i enlighet med tillämplig dataskyddslagstiftning. Bolaget omfattas av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/679 om skydd för fysiska personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter ("GDPR"). GDPR är en

omfattande lagstiftning som kräver att Bolaget hanterar, kontrollerar och dokumenterar hur behandlingen av personuppgifter sker. GDPR ställer bland annat upp krav på principer för personuppgiftsbehandlingen (exempelvis laglighet, ändamålsenlighet och lagringsminimering) och att de registrerades rättigheter iakttas. Det föreligger risk att Bolaget tolkar och tillämpar regelverket på ett sätt som inte är i linje med Integritetsskyddsmyndighetens tolkning. Således finns en risk att Integritetsskyddsmyndigheten riktar sanktioner gentemot Bolaget om Bolaget inte uppfyller de krav som ställs på Bolaget under GDPR. Sanktionerna enligt GDPR kan uppgå till det högsta av 20 miljoner euro eller fyra procent av Bolagets globala årsomsättning. Om risken materialiseras skulle det medföra höga kostnader och resultera i en väsentlig negativ inverkan på Insigs resultat. Sannolikheten för att risken inträffar är: låg.

Miljörisker

Såväl uppförandet av byggnader som den verksamhet som därefter bedrivs på fastigheten påverkar miljön. Företag som bedriver fastighetsförvaltning är därför föremål för miljö-, hälso- och säkerhetslagstiftning samt andra regelverk som relaterar till förvärv, ägande och förvaltning av fastigheter. Enligt miljöbalken har den som bedrivit näringsverksamhet som har bidragit till miljöförorening även ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig.

Bolagets förvärv och utveckling av fastigheter medför att eventuell påverkan på redan befintlig markförorening skulle kunna innebära att Bolaget får ett verksamhetsutövaransvar. Därmed kan Bolaget behöva ombesörja och stå för nödvändiga avhjälpandeåtgärder, oavsett om Bolaget orsakat föroreningen eller inte.

Ett eventuellt verksamhetsutövaransvar kan medföra oförutsedda kostnader och tidstillägg för ett aktuellt projekt som även kan komma att belasta Bolagets resultat.

Om ovanstående risker materialiseras skulle detta kunna medföra ökade kostnader till följd av exempelvis saneringsåtgärder eller minskade intäkter till följd av förseningar i Bolagets projekt. Detta kan i sin tur medföra en negativ effekt på Bolagets rörelseresultat och vinstmarginal. Sannolikheten för att risken inträffar är: låg.

Finansiella risker

Finansierings- och refinansieringsrisker

Med finansieringsrisk respektive refinansieringsrisk avses risken för att Insig inte kan erhålla nödvändig finansiering eller att finansiering inte kan förnyas vid utgången av dess löptid, eller att den endast kan erhållas eller förnyas till villkor som är mindre förmånliga för Insig.

Bolagets verksamhet har historiskt finansierats med banklån och eget kapital. Det är sannolikt att dessa finansieringskällor aktualiseras avseende kapital som krävs för att finansiera framtida förvärv och investeringskostnader samt refinansiering av befintliga banklån. Andelen eget kapital påverkas av vald finansiell risknivå som i sin tur påverkas av långivarens krav på eget kapital för att erbjuda marknadsmässig finansiering. Insig arbetar kontinuerligt med att ta upp nya lån, omförhandla befintliga lån samt säkerställa att det finns tillräckligt med kapital för att genomföra bolagets strategi. Det rådande ränteläget i Sverige har fått en inverkan på fastighetsmarknaden med både högre finansieringskostnader och negativ effekt på fastighetsvärdena. Bolaget eftersträvar en fördelning mellan olika långivare samt differentierade bindningstider för att reducera finansieringsrisken. Optimal kapitalbindningstid utvärderas utifrån prissättning och refinansieringsrisk. Per den 31 december 2025 uppgick Insigs räntebärande skulder till 823 MSEK, varav 313 MSEK är kortfristigt och förfaller inom 12 månader.

I vissa av Insigs avtal med långivare finns särskilda åtaganden som Insig måste uppfylla, till exempel avseende räntetäckningsgrad, belåningsgrad samt soliditet. Om Insig i framtiden skulle komma att bryta mot sådana finansiella villkor eller andra åtaganden kan det ge långivaren rätt att säga upp lånen till omedelbar betalning, kräva extra amortering eller ta säkerheter i anspråk. Om så sker kan Bolaget behöva ta in ytterligare externt kapital för att kunna fullgöra sina åtaganden.

Om Bolaget inte kan erhålla nödvändig finansiering eller refinansiering, eller att sådan finansiering endast kan erhållas eller förnyas till villkor som är mindre förmånliga för Insig, finns en risk att detta kan leda till minskade

intäkter, eftersom Bolaget inte kan ta tillvara på olika investeringsmöjligheter, eller ökade kostnader till följd av dyrare finansiering. Sannolikheten för att risken inträffar är: låg.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets betalningsåtaganden avseende investeringar, rörelsekostnader, räntor och amorteringar. Bolaget är beroende av stabila kassaflöden från den löpande fastighetsverksamheten, främst från hyresintäkter. Variationer i kassaflödet kan uppstå till följd av vakansgrader, hyresgästers betalningssvårigheter, oväntade underhålls- och reparationskostnader samt försenade eller uteblivna hyresbetalningar. Sådana variationer kan negativt påverka Bolagets likviditet.

En otillräcklig likviditetshantering kan få negativa konsekvenser för Bolagets förmåga att fullgöra sina ekonomiska åtaganden i rätt tid. Styrelsen kan oaktat långsiktigt mål besluta om tillfälligt ökad likviditet till exempel vid ökad beredskap för större affärer. Per den 31 december 2025 uppgick Bolagets likvida medel till 10 MSEK.

Bolaget är beroende av stabila kassaflöden från den löpande fastighetsverksamheten, främst från hyresintäkter. Variationer i kassaflödet kan uppstå till följd av vakansgrader, hyresgästers betalningssvårigheter, oväntade underhålls- och reparationskostnader samt försenade eller uteblivna hyresbetalningar. Sådana variationer kan negativt påverka Bolagets likviditet. Sannolikheten för att risken inträffar är: låg.

Förändringar i marknadsräntor

Huvuddelen av Insigs finansiering sker genom upplåning från kreditinstitut och de långfristiga skulderna löper i huvudsak med rörlig ränta. Till följd därav utgörs en av Insigs största kostnadsposter av räntekostnader. Bolaget är därmed exponerat för en ränterisk, det vill säga risken för att förändringar i räntorna påverkar Insigs räntekostnader. Bolaget innehar derivatinstrument som utgörs av ränteswappar där företaget erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta. Ränteswapparna värderas till verkligt värde i balansräkningen.

Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor, kreditinstitutens marginaler samt vilken strategi Insig väljer för räntebindning. Den genomsnittliga räntenivån på Bolagets räntebärande skulder per den 31 december 2025 uppgick till 3,85 procent.

Om ovanstående risker materialiseras skulle detta kunna medföra ökade kostnader för Bolaget, vilket i sin tur kan medföra en negativ effekt på Bolagets rörelseresultat och vinstmarginal. Sannolikheten för att risken inträffar är: medel.

Kreditrisk

Risken för att Bolagets kunder inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning ej erhålls för kundfordringar, utgör en kundkreditrisk. Bolagets kunder kreditkontrolleras varvid information om kundernas finansiella ställning inhämtas från olika kreditupplysningsföretag. En beräkning av kreditrisken görs i samband med nyuthyrning och lokalanpassning för befintlig kund. Depositioner av förtida hyror eller annan säkerhet kan krävas för kunder med låg kreditvärdighet eller otillräcklig kredithistorik. I syfte att följa kundernas kreditvärdighetsutveckling sker en löpande kreditbevakning. Majoriteten av Bolagets intäkter består av hyresintäkter som betalas i förskott av hyresgästerna. Trots dessa åtgärder kvarstår risken att hyresgäster inte kan fullgöra sina betalningsskyldigheter till följd av ekonomiska svårigheter, konkurs eller likvidation. Detta kan påverka Bolagets intäkter och lönsamhet negativt, särskilt vid större kundförluster eller om flera hyresgäster samtidigt hamnar på obestånd. Sannolikheten för att risken inträffar är: låg.

Värdepappersrelaterade risker

Potentiella investerare ska vara medvetna om att en investering i Bolagets värdepapper innebär en betydande risk. De huvudsakliga värdepappersrelaterade riskerna för Insigs Preferensaktier är beskrivna nedan.

Utspädning i samband med framtida emissioner

Bolaget kan i framtiden komma att besluta om nyemission av ytterligare aktier eller emission av aktierelaterade eller konvertibla värdepapper för att anskaffa ytterligare kapital till finansieringen av sin verksamhet. Nyemissioner kan även komma att riktas till andra investerare än de befintliga aktieägarna. Alla sådana ytterligare nyemissioner riskerar att minska det proportionella ägandet och röstandelen för innehavare av Preferensaktier i

Bolaget samt vinsten per aktie. Om nyemissioner måste genomföras till låg teckningskurs, exempelvis vid ogynnsamma marknadsförhållanden, eller uppgår till stora belopp, kan sådana utspädningseffekter komma att bli betydande. Nyemissioner kan även komma att ske till ett rabatterat pris jämfört med aktiekursen för Bolagets Preferensaktie, vilket riskerar att medföra en negativ effekt på aktiekursutvecklingen. Sannolikheten för att risken inträffar är: medel.

Likviditetsbrist

Det är inte möjligt att förutse det framtida intresset för Bolagets Preferensaktie på aktiemarknaden. Även om Bolagets Preferensaktier blir föremål för handel kan graden av likviditet i handeln i Bolagets Preferensaktier variera och därmed inte alltid vara tillfredsställande. Aktier som handlas på Nordic SME har generellt lägre omsättning än aktier som handlas på en reglerad marknad. Omsättningen i Bolagets Preferensaktie kan variera under perioder och avståndet mellan köp- och säljkurser kan från tid till annan vara stort. Likviditeten i Insigs Preferensaktie kan påverkas av ett antal olika interna och externa faktorer. Till de interna faktorerna hör bl.a. kvartalsvariationer. Till de externa faktorerna hör allmänna ekonomiska förhållanden, branschfaktorer, konjunktur samt ytterligare faktorer som inte är relaterade till Bolagets verksamhetsutveckling. Det pris som Preferensaktier handlas för kommer att påverkas av ett stort antal faktorer varav några är specifika för Insig och dess verksamhet medan andra är generella för noterade bolag. Upptagande till handel på Nordic SME bör inte tolkas som att det kommer att finnas en likvid marknad för Preferensaktierna. Det föreligger risk att en aktiv och likvid handel inte utvecklas eller inte förblir hållbar, vilket kan komma att medföra svårigheter för aktieägare att avyttra Preferensaktier. Om en aktiv och likvid handel inte utvecklas kan det få en negativ effekt på Preferensaktiernas marknadspris och innebära svårigheter att sälja större poster inom en kortare tidsperiod utan att medföra en betydande negativ påverkan på aktiekursen. Sannolikheten för att risken inträffar är: hög.

Utdelning på Preferensaktierna

Utdelning på Preferensaktierna ska ske i enlighet med bestämmelserna i Bolagets bolagsordning. Bolagets förmåga att i framtiden lämna utdelning beror på en mängd olika faktorer, bland annat Bolagets verksamhet, finansiella ställning, rörelseresultat, utdelningsbara medel och legala restriktioner. Det finns en risk att Bolagets verksamhet inte utvecklas positivt och genererar tillräcklig vinst för att utdelning på Preferensaktierna kan lämnas i enlighet med bestämmelserna i Bolagets bolagsordning. Mot bakgrund av ovanstående kan utdelning på Preferensaktierna helt eller delvis försenas. Sannolikheten för att risken inträffar är: medel.

BAKGRUND OCH MOTIV FÖR LISTNING

Bakgrund och motiv

Insig investerar huvudsakligen i bostadsfastigheter i tillväxtområden med låg vakansgrad och stark efterfrågan. Beståndet kompletteras med kommersiella lokaler med stabila hyresgäster och långa hyresavtal, vilket bidrar till diversifierade och förutsägbara kassaflöden. Bolagets utvecklingsstrategi innefattar även värdeskapande åtgärder genom aktiv fastighetsutveckling och optimering av befintligt bestånd.

Som en del av Bolagets tillväxtstrategi har Insig under 2025 ingått avtal om förvärv av fastighetsportföljer belägna i Helsingborg och Båstad motsvarande ett fastighetsvärde om cirka 307 MSEK vilket tillför Insig ytterligare 226 bostadslägenheter.

En listning av Bolagets Preferensaktie på NGM Nordic SME erbjuder likviditet för innehavare av Preferensaktier och finansiering av ovan beskrivna förvärv av fastighetsportföljerna i Helsingborg och Båstad samt öka tillgången till långsiktig kapitalförsörjning från kapitalmarknaden. Vidare kommer en listning öka genomlysningen och kännedomen om Bolaget vilket förväntas underlätta arbetet med att infria Bolagets tillväxtambitioner.

Se nedan för utvalda aspekter avseende Insig.

Erfaret ägande och starkt engagemang

Bolaget grundades av entreprenörer med gedigen meritlista inom fastighetsutveckling och förvaltning. Grundarna har investerat betydande delar av sitt eget kapital i verksamheten, vilket understryker deras långsiktiga engagemang och förtroende för Insigs framtida utveckling.

Attraktiv plattform för exponering mot bostadsfastigheter

Verksamheten omfattar ett modernt bestånd om cirka 918 lägenheter (efter förvärven i Helsingborg och Båstad) med hög beläggning i primärt Öresundsregionen samt kommersiella ytor med god avkastningsprofil. Den egna förvaltningsorganisationen möjliggör kostnadseffektiv drift, låga vakanser och ett kontinuerligt arbete med värdeskapande förbättringar i beståndet.

Tillväxtfokus i expansiva regioner

Bolaget arbetar aktivt för att expandera portföljen och utnyttja sin pipeline av off market-möjligheter. Särskilt fokus ligger på tillväxtmarknader i södra Sverige och strategiska lägen längs viktiga transportstråk. Lokal marknadskännedom och starka relationer skapar förutsättningar för projekt med värdepotential.

Stabil och förutsägbar intäktsbas

Bostadsfastighetsportföljen avser ge en attraktiv kombination av stabila hyresintäkter och långsiktig värdetillväxt.

Nyemission av Preferensaktier och teckningsoptioner under mars 2026

Under mars 2026 genomförde Insig en riktad nyemission av 662 658 Preferensaktier och 6 626 580 teckningsoptioner av serie TO1. Genom nyemissionen tillfördes Bolaget en emissionslikvid om cirka 90 MSEK före emissionskostnader. Investerar i nyemissionen inkluderar befintliga aktieägare inklusive grundare och ledande befattningshavare Dan Astrén och Tomas Magnusson samt Måns Flodberg. Därutöver deltog bland andra HSB, S-Bolaget, Sätilla Treasury AB, Bjursund Invest AB och professionella investerar såsom John Skogman samt ett stort antal andra investerar vilket bidrog till att säkerställa spridningskrav för listning.

Nyemissionen genomfördes i form av en så kallad unitemission till en teckningskurs om 140 SEK per unit, där varje unit bestod av en Preferensaktie och tio teckningsoptioner av serie TO1 som gavs ut vederlagsfritt. Varje teckningsoption berättigar innehavaren till teckning av en ny B-aktie i Bolaget till en teckningskurs om 4,25 SEK per aktie, motsvarande EPRA NRV per aktie i Insig per den 30 september 2025. Teckning av B-aktier med stöd av teckningsoptionerna kan ske fram till och med mars 2031. Vid fullt utnyttjande av samtliga teckningsoptioner kan Bolaget tillföras ytterligare cirka 28 MSEK före emissionskostnader. Teckningsoptionerna avses inte tas upp till handel på kort sikt.

Villkor i sammandrag avseende Preferensaktier

- *Utdelning:* Preferensaktierna berättigar till en årlig utdelning om 12 SEK per aktie, med månatlig utbetalning om 1 SEK per aktie. Detta motsvarar en direktavkastning om cirka 8,6 procent baserat på teckningskursen om 140 SEK per Preferensaktie.
- *Ackumulerad utdelning och ränta:* Om beslutad utdelning understiger den nivå som följer av preferensrätten ackumuleras inestående belopp. Vid framtida utdelning ska inestående belopp utbetalas före utdelning till stamaktieägare och räknas upp med 10 procent.
- *Inlösen:* Bolaget äger rätt att lösa in Preferensaktier till ett belopp om 155 SEK per aktie i enlighet med bolagsordningens bestämmelser.
- *Likvidationspreferens:* Vid likvidation berättigar Preferensaktieägare till 150 SEK per aktie före utdelning till stamaktieägare.

Det huvudsakliga motivet för unitemissionen var att finansiera förvärv av fastighetsportföljer i Helsingborg och Båstad med ett , driftnetto om cirka 16 MSEK och en överenskommen köpeskilling motsvarande det sammanlagda fastighetsvärdet om cirka 307 MSEK. Emissionen stärker Bolagets kapitalbas och möjliggör genomförandet av förvärvet samtidigt som en balanserad kapitalstruktur mellan eget kapital och räntebärande skulder bibehålls.

Preferensaktier bedöms av Bolaget vara ett ändamålsenligt finansieringsinstrument då de tillför kapital utan att omedelbart medföra utspädning av rösträtt för befintliga stamaktieägare. De emitterade teckningsoptionerna ger därutöver Bolaget möjlighet att tillföras ytterligare eget kapital under kommande femårsperiod, vilket kan bidra till fortsatt tillväxt och stärkt finansiell flexibilitet.

Rådgivares intressen

Polar är finansiell rådgivare och Lindahl är legal rådgivare till Bolaget i samband med Listningen. Polar erhåller en på förhand avtalad ersättning för utförda tjänster i samband med Listningen och Lindahl erhåller löpande ersättning för utförda tjänster. Polar erhåller även löpande ersättning för dess tjänst som Bolagets Mentor. Därutöver har Polar inga ekonomiska eller andra intressen i Listningen. Utöver ovanstående parterns intresse att Listningen kan genomföras framgångsrikt, bedöms det inte föreligga några ekonomiska eller andra intressen eller några intressekonflikter mellan parterna som i enlighet med ovanstående har ekonomiska eller andra intressen i Listningen.

Det är styrelsens bedömning att Insig bör noteras på Nordic SME. Genom Listningen får Insig tillgång till kapitalmarknaden samt den exponeringen som det innebär att vara ett publikt bolag vilket Bolaget kan ha nytta i sin fortsatta rörelse.

Polar och Lindahl har även biträtt Bolaget i upprättande av Memorandumet. Då samtliga uppgifter i Memorandumet härrör från Bolaget, friskriver sig Polar och Lindahl från allt ansvar i förhållande till befintliga eller blivande aktieägare i Insig och avseende andra direkta eller indirekta ekonomiska konsekvenser till följd av investerings- eller andra beslut som helt eller delvis grundas på uppgifter i Memorandumet.

Styrelsens ansvarsförsäkring

Styrelsen, som ansvarar för detta Memorandum, har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna som lämnas i Memorandumet är, såvitt de vet, överensstämmande med de faktiska förhållandena och av Marknadsplatsen uppställda krav samt att ingenting har utelämnats som kan påverka bedömningen av Bolaget.

VERKSAMHETSBESKRIVNING

Kort om Insig

Insig, grundat 2022, är ett växande fastighetsbolag med huvudkontor i Malmö. Bolagets fastighetsbestånd är geografiskt koncentrerat till södra Sverige, med tyngdpunkt i Skåne och strategiska lägen längs nyckelstråk från Öresundsregionen upp mot Stockholm och Halmstad.

Bolagets affärsidé är att generera en attraktiv riskjusterad avkastning till aktieägarna genom strategiska investeringar i företrädesvis högkvalitativa bostadsfastigheter kombinerat med en effektiv och proaktiv förvaltning. Förvaltningen präglas av riktade investeringar inom drift-, miljö- och energioptimering i syfte att stärka driftnetto, minska klimatpåverkan samt skapa långsiktigt hållbara och attraktiva boendemiljöer.

Insig investerar huvudsakligen i bostadsfastigheter i tillväxtområden med låg vakansgrad och stark efterfrågan. Beståndet kompletteras med kommersiella lokaler med stabila hyresgäster och långa hyresavtal, vilket bidrar till diversifierade och förutsägbara kassaflöden. Bolagets utvecklingsstrategi innefattar även värdeskapande åtgärder genom aktiv fastighetsutveckling och optimering av befintligt bestånd.

Per den 31 december 2025 uppgick fastighetsvärdet till cirka 1 345,3 MSEK. Portföljen omfattar över 690 moderna lägenheter med hög uthyrningsgrad samt högavkastande kommersiella lokaler, vilket skapar stabila kassaflöden och förutsättningar för fortsatt värdetillväxt.

Som en del av Bolagets tillväxtstrategi har Insig under 2025 förvärvat men ej tillträtt fastighetsportföljer belägna i Helsingborg och Båstad motsvarande ett fastighetsvärde om cirka 307 MSEK vilket tillför Insig ytterligare 226 bostadslägenheter.

Historik

Grundarna av Insig, Dan Astrén, Tomas Magnusson och Stefan Viberg, har tidigare framgångsrikt etablerat och utvecklat bostadsfastighetsbolaget Signatur Fastigheter AB som under hösten 2019 kom till Nasdaq First North Growth Market genom ett omvänt förvärv. De verkade därefter i noterad miljö fram till dess att Fastighets AB Trianon offentliggjorde ett offentligt uppköpserbjudande avseende Signatur Fastigheter AB, vilket sedermera fullföljdes genom förvärv av samtliga aktier i Signatur Fastigheter AB.

Verksamheten i Insig startade 2023, och 2024 var ett transformerande år genom strategiska förvärv och stark förvaltningsdisciplin, vilket var viktiga steg mot att bli en ledande aktör inom bostadssegmentet i södra Sverige.

Sedan 2023 och fram till den 31 december 2025 har fastighetsvärdet ökat med över 1 085 MSEK, och EPRA NRV per aktie har stigit med cirka 157 procent, medan förvaltningsresultatet samtidigt har gått från 0,4 MSEK till 17,0 MSEK, vilket möjliggjorts med egen, aktiv och teknikdriven förvaltning. Detta ger kostnadseffektivitet, låg vakansgrad och stort fokus på värdehöjande åtgärder.

Verksamhet

Bolaget verkar i regioner med stark tillväxt och hög efterfrågan och med en gedigen kompetens och en organisation med stort fokus på utvecklingspotential och effektivitet skapas och förvaltas fastigheter med god kontroll och värdetillväxt.

Bolaget fokuserar på bostadsfastigheter i demografiskt attraktiva regioner i Skåne och Mälardalen, vilket ger en god balans mellan låg vakansgrad, god avkastning och en hållbar tillväxt. Genom strategiska transaktioner och aktiv förvaltning optimeras kassaflödet och finansiella såväl som operationella risker minimeras.

Bolaget har som strategi att i huvudsak investera i fastigheter med stabilt kassaflöde men där potentialen för värdeökning är god, och med en bra förvaltning och utveckling av fastigheterna adderas värde till stabila kassaflöden vilket ger Bolaget en bra grund och goda möjligheter för tillväxt och fortsatta förvärv. Kontinuerligt utvärderas också befintlig fastighetsportfölj för möjliga avyttringar och därigenom tillgodogöra sig värdeökningar att använda för fortsatt expansion.

Stabila kassaflöden i kombination med fastigheter i bra lägen med hög uthyrningsgrad, bra hyresgäster och god kontraktsstruktur bedöms risken för framtida större vakanser som låg. Bostadshyresintäkterna är förhållandevis säkra och förutsägbara.

Utöver förvaltningen av befintligt bestånd bedriver Bolaget även projektutveckling, inklusive selektiv nyproduktion samt ombyggnads- och omvandlingsprojekt, i syfte att ytterligare bidra till långsiktig värdetillväxt. Projektverksamheten bedrivs med fokus på marknadsanpassade bostäder i attraktiva lägen och med tydlig kostnads- och riskkontroll.

Fastighetsförvaltning

Aktiv egenförvaltning säkerställer kostnadseffektivitet och reducerad vakansrisk med fokus på värdehöjande åtgärder. Bolagets teknikstyrda förvaltning och investeringar i energioptimering driver både kostnadseffektivitet och värdeutveckling, och genom smarta lösningar säkerställs både minskade utsläpp och ökad lönsamhet, vilket gör verksamheten hållbar ur både ekonomiskt och miljömässigt perspektiv.

Förvaltningsstrategin innefattar hyresökningar över marknadssnittet genom aktiv förvaltning och strategiska investeringar samt kostnadsänkningar genom gröna investeringar som IMD, solceller, batterilagring och AI-driven förvaltning. El och uppvärmning är stora kostnader för fastighetsbolag, vilka dels varierar mellan säsonger såväl som påverkas av väder och klimat, varför Bolaget bygger och renoverar med fokus på energieffektivitet. Detta tillvägagångssätt ger Bolaget fördelen att vårda befintligt fastighetsbestånd och möjliggör en ansvarsfull relation gentemot Bolagets hyresgäster.

Bolaget är aktivt engagerat i att förädla sitt fastighetsbestånd med målet att både öka värdet och hyresintäkterna. För att uppnå detta samverkar Bolaget med sin fastighetsutvecklingsavdelning, som driver projekt inom ramen för deras befintliga förvaltningsfastigheter.

Några exempel på förädlingsprojekt inkluderar:

- Energoptimeringsåtgärder, såsom införande av individuell mätning och debitering (IMD), installation av solcellsanläggningar samt andra energieffektiviserande investeringar.
- Standardhöjande åtgärder i lägenheter och gemensamma utrymmen i samband med omförhandling av hyresnivåer.
- Digitalisering och automatisering av förvaltningsprocesser i syfte att effektivisera drift och administration.
- Sociala och trygghetsskapande insatser i och omkring fastigheterna i syfte att bidra till stabila och attraktiva boendemiljöer.

Fastighetsutveckling

Bolaget fokuserar på att omvandla tillgångar till hållbara, framtidssäkra bostäder genom minskad klimatpåverkan och hög boendestandard med motståndskraftiga, förutsägbara kassaflöden. ESG-krav driver värdet på energieffektiva fastigheter och skapar nya affärsmöjligheter.

Bolaget har god tillgång till grön finansiering genom miljöcertifiering och en tydlig ESG-strategi. Utvecklingsarbetet fokuserar på värdehöjande åtgärder som förbättrar såväl fastigheternas tekniska status som hyresgästernas boendemiljö, vilket i förlängningen bidrar till ökade hyresintäkter och reducerade driftskostnader.

Förvärvsstrategi

Med ambitionen att växa portföljen avser Bolaget att utnyttja sitt nätverk och goda tillgång till affärer utanför den öppna marknaden för att fortsatt identifiera attraktiva förvärvsobjekt. Genom att fokusera på attraktiva tillväxtregioner i södra Sverige och viktiga transportstråk till Stockholm och Halmstad utnyttjar Insig stark lokal marknadskännedom och värdefulla relationer för att säkra ett bra flöde av fastigheter med betydande värdehöjande potential.

Bolaget ser betydande tillväxtmöjligheter i dagens marknad i och med att transaktionsmarknaden börjar tina upp och det finns ett uppdämt behov av att genomföra affärer, vilket skapar attraktiva förvärvs- och förvaltningsmöjligheter som det systematiskt kan kapitaliseras på.

Förvärvsstrategin bygger på att identifiera fastigheter med stabilt kassaflöde och utvecklingspotential i geografiska lägen med god demografisk och ekonomisk tillväxt. Prioriterade förvärv är fastigheter där aktiv förvaltning och värdehöjande åtgärder kan generera avkastning utöver marknadsnivå. Finansiering sker genom eget kapital, banklån och aktier i Insig.

Operationella mål

Bolagets operationella mål fokuserar på:

- Hyresökningar över marknadssnittet genom aktiv förvaltning och strategiska investeringar.
- Kostnadsänkningar genom gröna investeringar som IMD, solceller, batterilagring och AI-driven förvaltning.
- Kostnadseffektivitet och reducerad vakansrisk genom aktiv egenförvaltning med fokus på värdehöjande åtgärder.
- Teknikstyrda förvaltningslösningar och investeringar i energioptimering som driver både kostnadseffektivitet och värdeutveckling.

Bolaget kapitaliserar på marknadstrender såsom hyreshöjningar i kapp med marknaden efter en period av eftersläpande hyreshöjningar, lågt bostadsbyggande och hög efterfrågan som skapar låg vakansrisk och stabil avkastning på lång sikt samt att tillgångsslaget hyresrätter står starkt i dagens marknad och erbjuder en trygg investeringsform.

Finansiella mål

Bolagets finansiella mål inkluderar:

- Insig ska uppnå en genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie om minst 20 procent inklusive eventuella värdeöverföringar. 2025 uppgick den årliga tillväxten i EPRA NRV per aktie till cirka 41 procent.
- Insig ska uppnå en genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om minst 15 procent. 2025 uppgick den årliga tillväxten i förvaltningsresultat per aktie till cirka 304 procent.
- Belåningsgraden (Loan to value) ska långsiktigt understiga 60 procent av fastigheternas bokförda marknadsvärde enligt IFRS.
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,5 gånger.

Bolaget eftersträvar en balanserad tillväxt där ökade fastighetsvärden kombineras med stark kassaflödesgenerering och god kapitaldisciplin. Finansieringsstrategin bygger på tillgång till grön finansiering och en hållbar belåningsgrad som möjliggör fortsatt expansion utan att äventyra den finansiella stabiliteten.

Investeringar och milstolpar

- 2023: Bolaget förvärvar fastighetsbestånd i Skåne till ett totalt fastighetsvärde om cirka 260 MSEK.
- 2024: Bolaget förvärvar fastigheten Adjutanten 2 och 5 i Visby på Gotland till ett totalt fastighetsvärde om cirka 260 MSEK. Adjutanten 2 är ett trygghetsboende, byggt 2019, med 68 lägenheter, och en uthyrningsbar yta på 3 188 kvm. Adjutanten 5 är en nybyggd fastighet som byggts av PEAB och stod färdig i maj 2024. Fastigheten har miljöcertifiering silver och innehåller 142 studentlägenheter med total yta på 3 654 kvm.
- 2025: Bolaget förvärvar fastighetsbestånd i Nyköping till ett totalt fastighetsvärde om cirka 265 MSEK.

Beslutade investeringar:

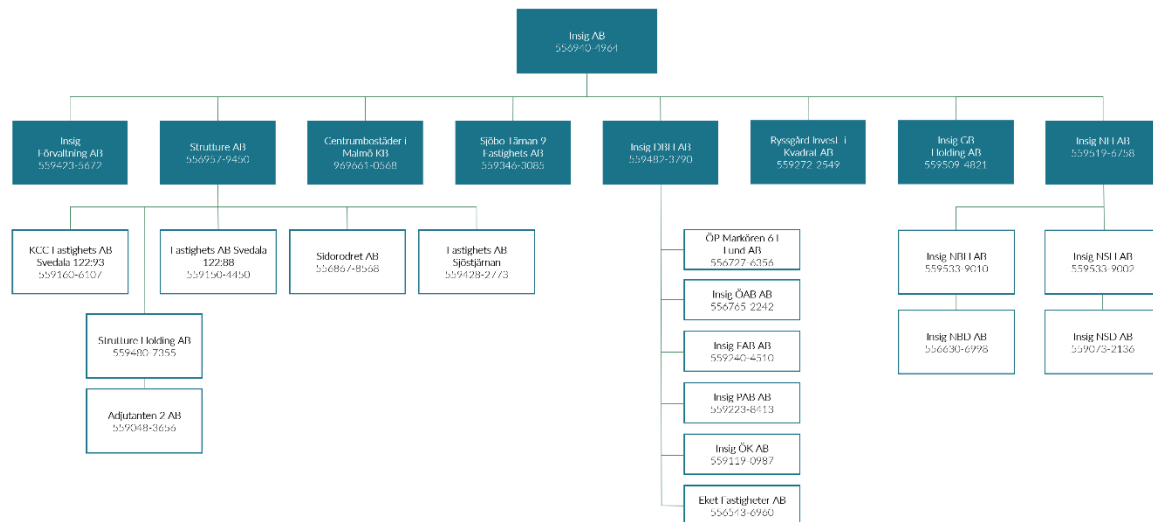
- 2025: Bolaget har ingått avtal om att förvärva fastighetsbestånd i Helsingborg och Båstad till ett totalt fastighetsvärde om cirka 307 MSEK. Bestånden skulle tillföra Insig ytterligare 226 bostadslägenheter.

Organisationen

Bolaget har per dagen för Memorandumets offentliggörande totalt sju anställda i Insig AB och Insig Förvaltning AB, varav samtliga är anställda på heltid och har sin utgångsbas i Malmö. Samtliga anställda är anställda i Insig AB eller Insig Förvaltning AB. Bolagets ledande befattningshavare presenteras i avsnittet ”Styrelse, ledande befattningshavare och revisor”.

Bolagsstruktur

Koncernstrukturen per den 31 december 2025 framgår av bilden nedan. Per den 31 december 2025 bestod koncernen av 24 helägda bolag, varav 16 fastighetsägande bolag.



FASTIGHETSBESTÅNDET

Insigs fastighetsbestånd bestod per den 31 december 2025 av 692 bostadslägenheter med en sammanlagd uthyrbar area om 38 954 kvm och 5 kommersiella lokaler med en sammanlagd uthyrbar area om 4 632 kvm. Därutöver bestod Insigs fastighetsbestånd per den 31 december 2025 av en BRF-ombildning om cirka 1 800 kvm i Limhamn, Malmö, en tomt under detaljplanering i Rydsgård, Skurup och en kommersiell byggrätt i Svedala. Per den 31 december 2025 uppgick Insigs totala fastighetsvärde till cirka 1 345,3 MSEK. Med beaktning av de avtalade men inte tillträdde fastighetsportföljerna i Helsingborg och Båstad utökas fastighetsbeståndet till 918 bostadslägenheter, med en sammanlagd uthyrbar area om 60 437 kvm exklusive BRF-ombildning och byggrätter och ett totalt fastighetsvärde om cirka 1 650 MSEK. Inom ramen för Insigs pågående projekt fanns per den 31 december 2025 en BRF-konvertering av 26 lägenheter i fastigheten Sjöstjärnan 15 i Limhamn på attraktivt havsnära läge. Per den 31 december 2025 härstammade cirka 90% av förvaltningsintäkterna från bostadsfastigheter och cirka 10% från kommersiella lokaler. Nedan följer en tabell över Bolagets totala fastighetsbestånd.

Förvaltningsfastigheter per kommun den 31 december 2025

Kommun	Antal lägenheter	Yta, kvm		
		BOA (boarea)	LOA (lokalarea)	Totalt
Nyköping	163	14 909	222	15 131
Gotland	210	6 848	0	6 848
Båstad	44	2 953	0	2 953
Örkelljunga	68	4 137	927	5 064
Perstorp	40	2 168	0	2 168
Lund	114	4 336	0	4 336
Malmö	22	1 481	1 260	2 741
Svedala	0	0	2 223	2 223
Sjöbo	31	2 122	0	2 122

Kommun	Marknadsvärde		Hyresvärde	
	MSEK	KSEK/kvm	MSEK	KSEK/kvm
Nyköping	328	21,7	24,5	1,6
Gotland	319	46,6	20,7	3,0
Båstad	81	27,5	5,2	1,8
Örkelljunga	109	21,6	8,1	1,6
Perstorp	60	27,6	4,1	1,9
Lund	178	41,1	10,4	2,4
Malmö	81	29,4	5,7	2,1
Svedala	48	21,6	3,8	1,7
Sjöbo	43	20,3	2,8	1,3

Kommun	Fastighetskostnader (ink. fastighetsadministration)		Driftnetto	
	MSEK	KSEK/kvm	MSEK	KSEK/kvm
Nyköping	-8,2	-0,5	16,1	1,1
Gotland	-4,2	-0,6	16,0	2,3
Båstad	-1,1	-0,4	4,1	1,4
Örkelljunga	-2,5	-0,5	5,6	1,1
Perstorp	-1,0	-0,5	3,0	1,4
Lund	-1,5	-0,3	8,9	2,1
Malmö	-1,8	-0,7	3,6	1,3
Svedala	-0,3	-0,1	3,5	1,6
Sjöbo	-0,7	-0,3	2,1	1,0

Avtalade men ej tillträdde förvärv per kommun efter 2025-12-31

Kommun	Antal lägenheter	Yta, kvm		
		BOA (boarea)	LOA (lokalarea)	Totalt
Båstad	56	3 959	0	3 959
Helsingborg	170	12 892	0	12 892

Kommun	Marknadsvärde		Hyresvärde	
	MSEK	KSEK/kvm	MSEK	KSEK/kvm
Båstad	73	18,4	5,5	1,4
Helsingborg	235	18,2	19,2	1,5

Kommun	Fastighetskostnader (ink. Fastighetsadministration)		Driftnetto	
	MSEK	KSEK/kvm	MSEK	KSEK/kvm
Båstad	-2,1	-0,5	3,4	0,9
Helsingborg	-6,1	-0,5	13,0	1,0

Projektportfölj per den 31 december 2025

Översikt av Insigs projektportfölj per den 31 december 2025. Information om projekt i pågående projektutveckling inkluderar bedömningar och antaganden vilket innebär osäkerhet gällande tidplaner, areor samt kostnader. Status på projekten definieras utifrån följande kategorier:

1. Byggstartade projekt eller projekt där bygglov erhållits
2. Lagakraftvunnen detaljplan och/eller där bygglovsprojektering pågår

3. Projekt där bygglov ej beviljats men där kommunalt beslut om markanvisning fattats eller förvärvsavtal tecknats

Projekt	Kommun	BTA (<i>bruttoarea</i>)	Lägenheter	Marknadsvärde	Status
				MSEK	
Sjöstjärnan 15	Malmö	1800	26	80	(1)
Skurup Villie 9:5	Skurup	6500	50	12	(3)
Svedala 122:88	Svedala	2500	0	3	(2)

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Detta avsnitt innehåller framåtriktade uttalanden som avspeglar Insigs planer, uppskattning och bedömningar. Förvaltningsresultaten kan komma att skilja sig väsentligt från det som uttrycks i dessa framtidsinriktade uttalanden. Faktorer som kan orsaka eller bidra till sådana skillnader inkluderar, men är inte begränsat till, de antaganden som ligger till grund för dessa uttalanden samt i andra delar av Memorandumet inklusive avsnittet "Riskfaktorer".

I tabellen som följer presenteras aktuell intjäningsförmåga för det fastighetsbestånd Insig ägde per den 31 december 2025 och för en period om tolv månader framåt. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en specifik tidpunkt. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av kommande period vad gäller hyresutveckling, vakansgrader, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

Intjäningsförmågan baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, medbeaktande av hyrestillägg och hyresrabatter aktuella fastighetskostnader och administrationskostnader för fastighetsbeståndet. Fastighetskostnaderna baseras på erfarenhetstal med normala underhållsåtgärder. Fastighetsskatt har beräknats utifrån aktuella taxeringsvärden. Kostnaden för central administration har baserats på organisationen och omfattning för verksamheten per den 31 december 2025. Finansnetto baseras på räntelägen samt den skuldsättning som förelåg per den 31 december 2025.

Följande information och antaganden ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan per den 31 december 2025:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 31 december 2025 för befintligt bestånd.
- Hyresvärdet har justerats för kända in- och avflyttningar.
- Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftkostnader (som inte vidarefaktureras), underhållsåtgärder och tomträttsavgälder, baserat på budget för 2026 avseende befintligt bestånd per den 31 december 2025. I driftkostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration.
- Fastighetsskatt har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde.
- Kostnader för central administration har beräknats utifrån befintlig organisation med kända organisationsförändringar och fastighetsbeståndets storlek.
- Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets faktiska genomsnittliga räntenivå per den 31 december 2025.

I övrigt har inga justeringar eller andra bedömningar inkluderats i beräkningen av den aktuella intjäningsförmågan. Insig bedömer att samtliga antaganden, med undantag för beräkningen av fastighetsskatt som bedöms ligga helt utanför Bolagets kontroll, är faktorer som Bolagets styrelse och ledande befattningshavare kan påverka.

Aktuell intjäningsförmåga (MSEK, om inte annat anges) – 31 december 2025

Intäkter	85,2
Fastighetskostnader	-22,7
Driftöverskott	62,5
Central administration	-11,8
Finansnetto	-29,7
Förvaltningsresultat	21,0

MARKNADSÖVERSIKT

Marknadsöversikten redogör översiktligt för utvecklingen på den svenska fastighetsmarknaden samt de regionala marknader där Bolaget är verksamt, inklusive Skåne, Gotland och Södermanland/Mälardalen. Avsnittet behandlar befolkningsutveckling, konjunkturförhållanden, bostadssektorns utveckling samt konkurrenssituationen inom hyresbostadssegmentet. Beskrivningen utgår från de geografiska marknader och tillgångsslag där Bolaget bedriver verksamhet.

Svenska fastighetsmarknaden

Den svenska fastighetsmarknaden utgör en av de större tillgångsmarknaderna i Sverige och omfattar segment såsom bostäder, kontor, handel, lager/logistik och samhällsfastigheter.

Under perioden 2022–2023 präglades marknaden av stigande räntor, högre finansieringskostnader och minskad transaktionsaktivitet. Riksbankens höjningar av styrräntan under denna period medförde ökade avkastningskrav och nedjusteringar av fastighetsvärden i flera segment. Kreditvillkoren stramades samtidigt åt, vilket påverkade refinansieringsmöjligheter och investeringsvilja.¹

Under 2024 och 2025 har marknadsaktiviteten successivt stabiliserats. Enligt offentlig statistik uppgick transaktionsvolymen för bostadsfastigheter till cirka 24 miljarder SEK under helåret 2023 och cirka 32 miljarder SEK under helåret 2024. Under de tre första kvartalen 2025 uppgick motsvarande volym till cirka 28 miljarder SEK. Transaktionsaktiviteten har därmed ökat jämfört med 2023, även om nivåerna fortsatt varierar mellan segment och regioner.²

Direktavkastningskraven steg i samtliga större segment under 2022–2023 men har under 2024 stabiliserats. Bostäder och samhällsfastigheter har i genomsnitt uppvisat relativt stabil efterfrågan jämfört med mer konjunktorkänsliga segment såsom kontor och handel.³

Nyproduktionen av bostäder minskade under 2023, jämfört med tidigare år, i takt med högre byggkostnader och försvagad bostadsmarknad.⁴ Antalet påbörjade bostäder i Sverige sjönk markant jämfört med rekordåren 2017–2021 och byggtakten har under senare år varit på en lägre nivå.

Fastighetsmarknaden påverkas av förändringar i räntenivåer, inflationsutveckling, kreditvillkor, regulatoriska förutsättningar samt hushållens betalningsförmåga. Utvecklingen inom dessa områden kan påverka fastighetsvärden, transaktionsaktivitet och investeringsvilja framöver.

Bostadsmarknaden

Hyresnivåerna i Sverige har historiskt utvecklats stabilt över tid. Hyrorna för hyresrättslägenheter i Sverige är inte marknadsprissatta, utan regleras av bruksvärdessystemet. Hyresregleringen medför att hyresnivån kan understiga hushållens betalningsvilja för motsvarande bostad. På samma sätt kan hyran inte minska även om betalningsförmågan faller. Vid standardhöjande åtgärder som genomförs av hyresvärden kan det finnas utrymme att anpassa aktuell hyra som är närmare marknadens betalningsvilja.

Av den svenska befolkningen bor cirka 40% i småhus och cirka 50% i lägenhet.⁵ Antalet bostäder i Sverige uppgick per 2024 till cirka 5,3 miljoner. Hyresrätten är den vanligaste upplåtelseformen i flerbostadshus och ägs till cirka 52% av privata fastighetsägare.⁶

¹ Startside | Sveriges Riksbank

² Svensk fastighetsmarknad hösten 2025 – trender & prognoser | Svefa

³ Svensk fastighetsmarknad hösten 2025 – trender & prognoser | Svefa

⁴ Boende, bebyggelse och mark

⁵ Boende i Sverige (scb.se)

⁶ <https://www.fastighetsagarna.se/fakta/om-fastighetsbranschen---statistik-och-fakta/boendeformer-i-sverige/>

Skåneregionen

Befolkningstillväxt

Skånes befolkning uppgick vid årsskiftet 2024/2025 till cirka 1,43 miljoner invånare. Under 2024 ökade befolkningen med cirka 0,5%. Enligt befolkningsprognosen för Skåne förväntas regionen fortsätta växa med cirka 0,5% årligen under de kommande tio åren. Sedan 1990 har regionens befolkning ökat med närmare 34%, medan ökningen för hela riket uppgått till 23%. Sett till faktiska antal invånare är det de tre storstadskommunerna Malmö, Helsingborg och Lund som uppvisar störst tillväxt. Skånes befolkning förväntas överstiga 1,5 miljoner invånare i mitten av 2030-talet med 8,5% eller 119 000 invånare, från 1 402 425 den 31 december 2021, till cirka 1 521 000 invånare år 2031.⁷

Konjunktur

Skånes ekonomiska tillväxt har de senaste åren legat något under riksgenomsnittet. Regionen har även lägre produktivitet än övriga landet, främst eftersom nedgången under finanskrisen 2008–2009 inte fullt ut har återhämtats. Under 2023 växte den skånska ekonomin snabbare än den rikets.⁸

Sysselsättningen inom byggindustrin i Skåne minskade under det andra kvartalet 2025 med cirka 2 500 personer. Under första halvåret 2025 hade totalt 2 135 bostäder påbörjats, vilket är 462 fler än under samma period 2024.⁹

Mellan januari och september 2025 gick 39 bolag i konkurs inom regionen, vilket är fyra färre än under motsvarande period 2024.¹⁰

Bostadssektorn

I Skåne har antalet nybyggda bostäder ökat de senaste tio åren. De nya bostadsbestånden består till största del av bostads- och hyresrätter. Hyresrätter utgjorde 54% av bostäderna som färdigställdes under rekordåren 2018–2021. Enligt Länsstyrelsen Skåne byggdes cirka 35% av alla hyresrätter i länet 2016–2023 med det statliga investeringsstödet för hyresbostäder. Stödet har avvecklats och går sedan 2022 inte längre att söka. 55% av alla bostäder som färdigställdes 2023 ligger i kommunerna Malmö, Helsingborg och Lund. Det färdigställdes dock bostäder i alla Skånes kommuner under 2023. De kommuner som byggde flest nya bostäder 2023 i förhållande till egen folkmängd var Båstad, Höganäs och Ängelholm.¹¹ 17 av 33 kommuner har bostadsunderskott och i dessa kommuner bor cirka 69% av Skånes befolkning.¹²

Färdigställda bostäder minskade 2022. Under 2023 färdigställdes däremot över 9 000 bostäder i länet, varav mer än hälften hyresrätter. Påbörjade bostäder minskade kraftigt under 2023 till cirka 2 600.¹³

Transaktionsvolymen i Skåne län uppgick till cirka 19,6 miljarder SEK och den totala transaktionsvolymen för fastighetsbolag i Sverige till cirka 150 miljarder SEK under 2024, motsvarande en ökning om cirka 6% jämfört med föregående år.¹⁴ Inkluderas även börs- och strukturaffärer uppgick volymen till cirka 175 miljarder SEK, motsvarande en ökning om cirka 16%.¹⁵ Av Skånes volym stod Malmö kommun för cirka 2,8 miljarder SEK, vilket motsvarar cirka 2% av den totala svenska transaktionsvolymen.

Gotlandsregionen (Visby)

Befolkningstillväxt

Gotlands län hade 60 971 invånare per den 31 december 2024. Visby utgör länets största tätort och administrativa centrum. Under 2024 minskade befolkningen i Gotlands län med 58 personer.¹⁶ Sedan 1990 har Gotlands befolkning ökat med cirka 7%, jämfört med 23% för riket som helhet under samma period. Enligt regionala

⁷ Hur har det gått i Skåne?: Kapitel: Befolkning - Hur har det gått i Skåne ([skane.se](https://www.skane.se))

⁸ Hur har det gått i Skåne?: Kapitel: Regional ekonomi ([skane.se](https://www.skane.se))

⁹ Sparbanken Skåne – Skånsk konjunktur, November 2025

¹⁰ Sparbanken Skåne – Skånsk konjunktur, November 2025

¹¹ Hur har det gått i Skåne?: Kapitel: Boende och bostadsbyggande ([skane.se](https://www.skane.se))

¹² Hur har det gått i Skåne?: Kapitel: Boende och bostadsbyggande ([skane.se](https://www.skane.se))

¹³ Hur har det gått i Skåne?: Kapitel: Boende och bostadsbyggande ([skane.se](https://www.skane.se))

¹⁴ <https://www.fastighetsnytt.se/karnverksamhet/transaktioner/svefa-om-transaktionsaret-2025-flera-stora-affarer-blev-aldrig-av/>

¹⁵ <https://www.svefa.se/kunskapsbank/svefa-analys-fastighetsaret-2024-okad-aktivitet-och-aterhamtning-fran-laga-nivaer>

¹⁶ <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning/befolkningens-sammansattning/befolkningsstatistik/>

befolkningsprognoser förväntas befolkningen öka i långsam takt även kommande år, med en genomsnittlig årlig tillväxt på omkring 0,2%.¹⁷

Konjunktur

Gotlands ekonomi påverkas av offentlig sektor, besöksnäring, småföretagande samt utbildningsverksamhet genom Campus Gotland (Uppsala universitet). Sysselsättningsgraden uppgick under 2024 till cirka 79% av befolkningen i arbetsför ålder, vilket är i nivå med riket.¹⁸ Sysselsättningen har varit relativt stabil över tid, men arbetsmarknaden är mindre diversifierad än i större storstadsregioner. Den regionala bruttoregionprodukten (BRP) per capita ligger under riksgenomsnittet, vilket är vanligt för mindre och mer specialiserade regioner.¹⁹ Antalet företagskonkurser har varierat i takt med den nationella konjunkturutvecklingen och ökade under 2023–2024 i likhet med riket.²⁰

Bostadssektorn

Bostadsmarknaden på Gotland kännetecknas av ett relativt begränsat bestånd och låg nyproduktion i nationell jämförelse. Under 2024 färdigställdes cirka 200 bostäder i länet, vilket motsvarar en liten andel av det nationella bostadsbyggandet.²¹ Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät uppger Region Gotland att det råder bostadsunderskott i delar av kommunen, särskilt i Visby.²² Efterfrågan påverkas bland annat av lokal arbetsmarknad, offentlig sektor och utbildningsverksamhet samt av säsongsvariation relaterad till turism och fritidsboende.

Södermanlandsregionen (Nyköping)

Befolkningstillväxt

Nyköpings kommun hade 57 633 invånare per den 31 december 2024. Under de senaste tio åren har befolkningen ökat med omkring 6%, motsvarande en genomsnittlig årlig tillväxt om cirka 0,6%.²³ Sedan 1990 har kommunens befolkning ökat med cirka 18%, vilket är något under rikets genomsnittliga ökning under samma period.²⁴ Enligt kommunala befolkningsprognoser förväntas en fortsatt måttlig befolkningstillväxt kommande år, främst kopplad till regional pendling och inflyttning inom Mälardalen.

Konjunktur

Näringslivet domineras av offentlig sektor, handel, logistik, transport samt tillverkningsindustri.²⁵ Sysselsättningsgraden uppgick under 2024 till cirka 80% av befolkningen i arbetsför ålder, vilket är i nivå med riket.²⁶ Sysselsättningen har utvecklats stabilt över tid, även om vissa branscher påverkats av konjunkturavmattningen under 2023–2024. Antalet konkurser ökade under 2023 i likhet med den nationella utvecklingen men har därefter stabiliserats.²⁷

Bostadssektorn

Bostadsbyggandet i Södermanlands län har varit relativt omfattande i ett historiskt perspektiv. Under 2023 färdigställdes närmare 2 700 bostäder i länet, medan cirka 1 544 bostäder färdigställdes under 2024, vilket motsvarar en minskning om cirka 42% jämfört med föregående år.²⁸ En betydande andel av de nyproducerade bostäderna utgjordes av flerbostadshus. Prisnivåerna för bostäder i regionen är i genomsnitt lägre än i Stockholms län. Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät uppger flera kommuner i länet att det råder bostadsunderskott, särskilt i centralorter och i segmentet hyresrätter.

¹⁷ <https://gotland.se/region-och-politik/regionfakta-och-statistik/>

¹⁸ <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/arbetsmarknad/>

¹⁹ <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/nationalrakenskaper/>

²⁰ <https://www.tillvaxtanalys.se/statistik/konkurser.html>

²¹ Färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter region, hustyp och ägarkategori. År 1991 - 2024. PxWeb

²² Regional bostadsmarknadsanalys Gotlands län 2025

²³ <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning/befolkningens-sammansattning/befolkningsstatistik/>

²⁴ <https://www.nykoping.se/>

²⁵ <https://regionsormland.se/>

²⁶ <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/arbetsmarknad/>

²⁷ <https://www.tillvaxtanalys.se/statistik/konkurser.html>

²⁸ Bostadsmarknaden i Södermanlands län år 2025

Konkurrensöversikt

Insig konkurrerar främst mot fastighetsbolag med fokus på bostadshyresfastigheter i Skåne-regionen. Enligt Bolagets bedömning är några av konkurrenterna Trianon, KlaraBo, Neobo och Genova samt även bostadsföretag i kommunal regi i kommuner där Insig är verksamt. På marknaden för hyresrätter är Insig utsatt för konkurrens även från andra delar av fastighetsbranschen. Utöver hyresrätter konkurrerar Insig med bostadsrätter, småhus med äganderätt och även med det övriga utbudet av bostäder inom de län de är verksamma. Konkurrensen innefattar både nyproducerade bostäder och det utbud som tillfaller från successionsmarknaden.

FINANSIELL INFORMATION

Nedan presenteras reviderade finansiella siffror i sammandrag för räkenskapsåren 2024 och 2025. Årsredovisningar, kassaflödesanalyser och samanställningar har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendationer RFR 2 Redovisning för juridiska personer (IFRS). Informationen avser koncernredovisning.

Avsnittet bör läsas tillsammans med avsnittet "Kommentarer till den finansiella informationen" i detta Memorandum. Förutom när så uttryckligen anges har ingen information i Memorandumet granskats eller reviderats av Bolagets revisor. De finansiella siffrorna avseende 2024 och 2025 har reviderats av bolagets revisor.

Resultaträkning

KSEK	2025	2024
Rörelseintäkter		
Hysesintäkter	65 887	25 987
Övriga intäkter	4 868	2 412
Kostnader	-16 953	-6 152
Driftnetto	53 801	22 247
Central administration	-11 938	- 5 028
Rörelseresultat	41 863	17 219
Finansiella intäkter/kostnader	-24 902	-13 742
Förvaltningsresultat	16 961	3 477
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	130 150	110 383
Värdeförändringar derivat	-1 271	1 479
Resultat före skatt	145 840	115 339
Aktuell skatt	-3 669	-1 278
Uppskjuten skatt	-27 090	-19 643
Årets resultat	115 082	94 418

Balansräkning

KSEK 2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	1 345 300	713 000
Markanläggningar	8 674	5 590
Pågående nyanläggningar	3 337	1 639
Nyttjanderättstillgångar	556	702
Maskiner och inventarier	2 742	1 445
Summa materiella anläggningstillgångar	1 360 609	722 376

Finansiella anläggningstillgångar

Derivat	209	1 479
Uppskjuten skatt	102	65
Summa finansiella anläggningstillgångar	311	1 544

Summa anläggningstillgångar 1 360 920 723 920

Omsättningstillgångar

Kundfordringar	228	180
Övriga fordringar	1 877	26 170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 324	1 224
Kassa/Bank	9 749	24 804
Summa omsättningstillgångar	13 177	52 378

SUMMA TILLGÅNGAR 1 374 097 776 298

KSEK 2025-12-31 2024-12-31

Eget Kapital och skulder

Eget kapital

Aktiekapital	109 177	82 485
Ej registrerat aktiekapital	0	12 760
Övrigt tillskjutet kapital	70 813	44 813

Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	237 532	122 505
Summa eget kapital	417 522	262 563

Avsättningar

Uppskjuten skatt	56 685	29 599
Summa avsättningar	56 685	29 599

Långfristiga skulder

Räntebärande skulder	510 579	355 528
Övriga skulder	25 000	45 000
Leasingskulder	60	323
Depositioner	145	169
Summa långfristiga skulder	535 784	401 020

Kortfristiga skulder

Räntebärande skulder	312 665	53 021
Leasingskulder	496	379
Leverantörsskulder	3 500	1 768
Skatteskulder	3 741	2 219
Övriga skulder	24 699	22 739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 007	2 991
Summa kortfristiga skulder	364 106	83 116

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 374 097	776 298
---------------------------------------	------------------	----------------

Kassaflödesanalys

KSEK	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	145 840	115 339
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-134 345	-91 126
Betald inkomstskatt	-2 147	160
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	9 348	24 373

Förändring i rörelsekapital

Förändring rörelsefordringar	24 145	-26 391
Förändring rörelseskulder	20 203	19 074
Summa förändring av rörelsekapital	44 348	-7 317

Kassaflöde från löpande verksamheten	83 881	17 056
---	---------------	---------------

Investeringsverksamheten

Förvärv och investeringar i materiella anläggningstillgångar	-496 661	-386 940
Sålda materiella anläggningstillgångar	-5 959	17 958
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-37	1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-502 657	-368 981

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	145 005	294 762
Förändring kortfristiga finansiella skulder	249 520	27 023
Amortering av leasingskuld	-496	- 259
Nyemission	39 877	53 794
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	433 906	375 320

Årets kassaflöde	-15 055	23 395
Ingående likvida medel	24 804	1 409
Utgående likvida medel	9 749	24 804

Nyckeltal

	2025	2024
Fastighetsvärde (MSEK)	1 345,3	713,0
Resultat före skatt (MSEK)	145,8	115,3
Långsiktigt substansvärde - EPRA NRV (MSEK)	474,2	292,2
Långsiktigt substansvärde - EPRA NRV per aktie (SEK)	4,3	3,1
Belåningsgrad (%)	60,5	61,0
Soliditet (%)	30,4	33,8
Räntetäckningsgrad	1,7 ggr	2,4 ggr

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Utöver vad som anges i avsnittet "Investeringar" under "Verksamhetsbeskrivning" samt avsnittet "Nyemission av Preferensaktier och teckningsoptioner under mars 2026" under "Bakgrund och motiv för listning" ovan har det inte skett några väsentliga händelser efter utgången av den senaste rapportperioden.

Revisionsberättelse och anmärkningar

Inga anmärkningar finns i revisionsberättelserna för den historiska finansiella informationen som omfattas av Memorandumet.

Bolagets finansieringsbehov

Bolaget har en etablerad vinstintjäningsförmåga och bedriver verksamheten med löpande överskott på operativ nivå. Kassaflödena från den löpande förvaltningen bedöms vara stabila och tillräckliga för att täcka Bolagets driftkostnader, räntekostnader samt planerade preferensaktieutdelningar, under normala marknadsförutsättningar.

I likhet med vad som är sedvanligt för fastighetsbolag är verksamheten emellertid kapitalintensiv och fastigheterna är delvis finansierade med räntebärande skulder. Bolagets affärsmodell bygger på en balanserad kapitalstruktur där extern finansiering utgör ett naturligt och integrerat inslag. Belåningen är kopplad till respektive fastighets värde och Bolaget arbetar aktivt med att sprida förfallostrukturen över tid och gör bedömningen att refinansieringsrisken av Bolagets seniora bankskuld är mycket låg. Baserat på gällande marknadsvärderingar enligt IFRS bedöms cirka 65 procent av fastigheternas marknadsvärde vara belåningsbart hos Bolagets befintliga bankrelationer, med vilka Bolaget har etablerade och långsiktiga samarbeten samt ett gott anseende på kreditmarknaden.

Per den 31 december 2025 uppgick Insigs räntebärande skulder till cirka 823 MSEK, varav cirka 313 MSEK förfaller till betalning under kommande tolv månader och återstår att omförhandlas. Bolagets rörelsekapital är därmed inte tillräckligt för de aktuella behoven under den kommande tolv månadersperioden. Med beaktande av Bolagets befintliga likviditet, som per den 31 december 2025 uppgick till cirka 10 MSEK, bedömer Bolaget att rörelsekapitalunderskott uppkommer i juli och uppgår till cirka 184 MSEK och sammanhänger huvudsakligen med Bolagets skuldfinansiering. Med rörelsekapital avses Bolagets möjlighet att få tillgång till likvida medel i syfte att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning. För att hantera nämnda rörelsekapitalunderskott avser Bolaget, precis som tidigare, att omförhandla och förlänga befintliga lån, i god tid innan de förfaller till betalning. Bolaget har exempelvis under 2025 och fram till dagen för Memorandumet, omförhandlat och förlängt lån till ett belopp om totalt cirka 129 MSEK.

Det kan emellertid inte garanteras att Bolaget är framgångsrikt i arbetet med att omförhandla och förlänga de lån som förfaller till betalning. För det fall Insig inte lyckas med detta kan Bolaget vara tvunget att söka alternativa finansieringskällor, till exempel genom att sälja hela eller delar av sitt fastighetsbestånd eller genom att emittera ytterligare värdepapper till sina aktieägare och andra investerare.

Låneavtal

Bolagets låneavtal är förenade med vissa finansiella villkor (s.k. kovenanter) som behöver vara uppfyllda för att säkerställa den fortsatta finansieringen. Villkoren avser vissa framtida nivåer för bland annat soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad. För det fall Insig inte fullgör sådana finansiella villkor kan avtalen komma att sägas upp och förfalla till betalning.

Senast genomförda nyemissionen

Bolaget genomförde under mars 2026 en riktad nyemission av 662 658 Preferensaktier och 6 626 580 teckningsoptioner av serie TO1. Varje teckningsoption berättigar till teckning av en (1) ny B-aktie i Bolaget till en teckningskurs om 4,25 SEK. Genom nyemissionen tillfördes Bolaget en emissionslikvid om cirka 90 MSEK före emissionskostnader.

Finansiell kalender

Årsstämma 2026	29 april 2026
Delårsrapport januari-juni 2026	25 augusti 2026

KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA INFORMATIONEN

Resultaträkning

Rörelsens intäkter

Insigs hyresintäkter var 25 987 KSEK år 2024 men ökade till 65 887 KSEK under räkenskapsåret 2025. Ökningen härstammar från att Bolaget har ökat sitt fastighetsbestånd under året.

Rörelsens kostnader

Mellan år 2024 och 2025 ökade kostnaderna med 17 631 KSEK från 11 180 KSEK till 28 891 KSEK. Ökningen har framför allt berott på ökade fastighetskostnader och administrationskostnader på grund av ökat fastighetsbestånd.

Finansnetto

Bolagets finansnetto ökade till -24 902 KSEK från -13 742 KSEK mellan 2024 och 2025. Ökningen beror på ökade räntekostnader i samband upptagna banklån i samband med fastighetsförvärv.

Resultat

Under räkenskapsåret 2024 uppgick Bolagets resultat till 94 418 KSEK. Bolaget ökade resultatet med 20 664 KSEK för räkenskapsåret 2025 till 115 082 KSEK, vilket främst kan hänföras till ökade värdeförändringar på fastigheter och Bolagets ökade nettoomsättning.

Balansräkning

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna ökade från 723 920 KSEK per den 31 december 2024 till 1 360 920 KSEK per den 31 december 2025. Ökningen hänförs bland annat till förvärvet av fastigheter i Nyköping.

Eget kapital

Per den 31 december 2025 uppgick det egna kapitalet till 417 522 KSEK, en ökning med cirka 59 procent jämfört med den 31 december 2024 som uppgick till 262 563 KSEK. Det egna kapitalet består av inbetalat aktiekapital, övrigt tillskjutet kapital, ej registrerat aktiekapital samt balanserade vinstmedel inkluderat årets resultat.

Skulder

Bolaget har både kortfristiga skulder och långfristiga skulder. Per den 31 december 2024 uppgick de kortfristiga skulderna till 83 116 KSEK. Under räkenskapsåret 2025 ökade de kortfristiga skulderna med 280 990 KSEK till 364 106 KSEK och de långfristiga skulderna ökade med 134 764 KSEK till 535 784 KSEK. Bolaget påbörjade under räkenskapsåret 2025 arbetet med att införskaffa kapital från marknaden samt ingick ytterligare avtal gällande fastighetsförvärv. Per den 31 december 2025 uppgick Bolagets totala skulder till 899 890 KSEK. Ökningen är främst hänförlig till en ökning i kortfristiga, långfristiga och övriga skulder. Övriga skulder innefattar kortfristiga skulder såsom förvärvsskuld.

Kassaflödesanalys

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Bolagets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital under räkenskapsåret 2024 uppgick till 24 373 KSEK. Under räkenskapsåret 2025 minskade kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital till 9 348 KSEK, främst hänförligt till en ökning av justering för poster som inte ingår i kassaflödet.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Bolagets kassaflöde från investeringsverksamheten var -368 981 KSEK under 2024 och ökade till -502 657 KSEK under 2025 hänförbart till investeringar i materiella anläggningstillgångar i och med det ökade fastighetsbeståndet.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Bolagets kassaflöde från finansieringsverksamheten bestod bland annat av nyemission och upptagna lån om 184 882 KSEK under räkenskapsåret 2025. Under räkenskapsåret 2024 var kassaflödet från finansieringsverksamheten 375 320 KSEK och bestod främst av nyemissioner och upptagna lån.

STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR

Styrelse

Namn	Befattning	Födelseår	Oberoende i förhållande till	
			Bolaget/ bolagsledningen	Bolagets större aktieägare
Gunnar Hagman	Styrelseordförande	1966	Ja	Ja
Dan Astrén	Styrelseledamot	1973	Nej	Nej
Tomas Magnusson	Styrelseledamot	1982	Nej	Nej
Anders Adielsson	Styrelseledamot	1975	Ja	Ja

Gunnar Hagman, född 1966

Styrelseordförande sedan 2025.

Utbildning: Civilingenjör Masters- LTH och AMP Harvard Business School

Om: Gunnar var VD för Skanska Sverige AB (2016–2022) och Affärsutvecklingsdirektör (2013–2016). Han har genomfört masterstudier i teknik och ekonomi vid UCLA, har en civilingenjörsexamen i väg- och vattenbyggnad från Lunds universitet och har deltagit i program vid Harvard Business School och IMD Business School.

Pågående relevanta uppdrag: styrelseledamot i Svevia AB (publ), AB Hagman Green Business, BESS Småland 1 AB, BESS Halland 2 AB och styrelseordförande i Ekolution Holding AB.

Tidigare relevanta uppdrag under de senaste fem åren: Styrelseledamot i SMEBAB Grå AB (-2022), Aktiebolaget Hälsingborgs Byggelement (-2022), Skanska Sweden IT AB (-2023) Skanska Sverige AB (-2023), Uniqhus AB (2022-2023), Stabilator Aktiebolag (2022–2023), Skanska Elproducent AB (-2023), Skanska Byggledning AB (-2023), Selmer Holding AB (-2023), Selmer Bygg Stockholm AB (-2023), Selmer Anläggning AB (2022-2023), Skanska KKH Entreprenad AB (2021-2023), Skanska Glasbyggarna Aktiebolag (-2023), Skanska Healthcare AB (2021-2023), Skanska Industrial Solutions AB (2021-2023), Skanska Direkt AB (2021-2023), Kommanditbolag Vasatorps-Fastigheter (2021-2023), Svenskt Näringsliv (2021-2023), Byggföretagen i Sverige Service AB (2021-2023), Openpoint AB (2024), WA3RM AB (2023-2025) och WA3RM Ventures AB (2024-2025).

Delägarskap överstigande 10%: AB Hagman Green Business.

Antal aktier: 714 Preferensaktier privat och 2 500 000 B-aktier genom AB Hagman Green Business.

Dan Astrén, född 1973

Styrelseledamot sedan 2022. Verkställande direktör sedan 2024.

Utbildning: -

Om: Fastighetsentreprenör sedan 2002. Startade, efter avyttring av egna hyresfastigheter, Svenska Investeringsgruppen 2007 med internationellt fastighetsfokus. Grundade sedermera Signatur Fastigheter 2014 med inriktning mot bostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige. Bolaget togs till börsen 2019. Dan arbetade fram till och med 2021 som VD i Signatur Fastigheter.

Pågående relevanta uppdrag: styrelseledamot i Stricent Aktiebolag, Svenska Investeringsgruppen AB, Fastighetsutveckling Sverige Syd AB, Astrén Invest AB, EmDa Energi AB, Bostadsrättsföreningen Flora 10 och bolag inom Insig-koncernen.

Tidigare relevanta uppdrag under de senaste fem åren: styrelseledamot i Aspgatan Fastighets AB (-2021), Signatur Förvaltning Syd AB (-2021), Länsmanfastighets AB (-2021), Fastighetsbolaget Idrottsgatan 18 AB (2021), Schaktugnsgratan Fastighets AB (2021), EAM Fastigheter Klippan AB (-2021), DET Disponentvillan AB (2021), Beachfront Real Estate AB (-2022), Franko AB (2021-2022), Thousand 41 Oaks AB (-2022), SIG USA FOND 1 AB (2021-2023), Anton Utbildning AB (2021-2024), Adit Media AB (2023-2024), PaperTale AB (publ) (2024-2025) och bolag inom Insig-koncernen samt verkställande direktör i Signatur Fastigheter AB (publ) (2021) och SIG Invest AB (2021).

Delägarskap överstigande 10%: Astrén Invest AB.

Antal aktier: 71 427 Preferensaktier privat och genom Astrén Invest AB, 27 504 931 A-aktier och 183 914 B-aktier genom Fastighetsutveckling Sverige Syd AB* och 1 051 941 B-aktier genom Nittiotio AB.

Tomas Magnusson, född 1982

Styrelseledamot sedan 2023.

Utbildning: fastighetsmäklare

Om: I fastighetsbranschen sedan 2008, då som fastighetsmäklare. Efter eget uppbyggt fastighetsbolag och ett antal fastighetsprojekt startade Tomas 2014 tillsammans med Dan Astrén fastighetsbolaget Signatur Fastigheter, vilket börsintroducerades 2019 och därefter såldes i sin helhet hösten 2021. Tomas hanterade transaktionerna och drev bolaget tillsammans med Dan Astrén.

Pågående relevanta uppdrag: styrelseledamot i Konburi 2 AB, Konburi Aktiebolag, FS20 AB, FS22 AB, DATM AB, Fastigheten reginavägen 82 AB, Fastigheten Söderg 13 AB, FBM Fast 1 AB, TJM Invest AB, Svedarp Fastighet AB, Tomas M Holding AB, FBM Sverige AB, UBO Sverige AB, Fastighets AB Lotslöjtnanten 3 och bolag inom Insig-koncernen samt styrelseordförande i Kenson & Ljung Stockholm AB och Kenson & Ljung AB.

Tidigare relevanta uppdrag under de senaste fem åren: styrelseledamot i Fastighetsbolaget Bredgatan 8 AB (-2021), Emalb AB (-2021), Carmine Wegaf AB (-2021), Carlhem Fastigheter Uret 2 AB (-2021), Bjurs 6 AB (-2021), BRB 7 Trelleborg AB (-2021), Slamtomten Fastighetsförvaltning AB (2021), Niccolo Fastigheter AB (2021), Landskrona Fastighets AB Draken (2021), Beachfront Real Estate AB (2021-2022), Franko AB (2021-2022) och bolag inom Insig-koncernen.

Delägarskap överstigande 10%: Tomas M Holding AB.

Antal aktier: 35 714 Preferensaktier privat, 16 502 958 A-aktier och 110 348 B-aktier genom Fastighetsutveckling Sverige Syd AB* och 1 008 462 B-aktier genom Tomas M Holding AB.

Anders Adielsson, född 1975

Styrelseledamot sedan 2025.

Utbildning: jur.kand. Lunds universitet

Om: Partner och vice ordförande på Advokatfirman Lindahl, specialiserad på bolags- och fastighetstransaktioner med omfattande erfarenhet av börsintroduktioner och avnoteringar.

Pågående relevanta uppdrag: styrelseledamot i Advokatfirman Lindahl Aktiebolag, Advokatfirman Lindahl i Malmö Aktiebolag, Honten AB och styrelseordförande i Fabriken i Malmö AB samt prokurist i Advokatfirman Lindahl Kommanditbolag.

Delägarskap överstigande 10%: Honten AB och Fabriken i Malmö AB

Antal aktier: 40 Preferensaktier och 250 000 B-aktier genom Honten AB.

Ledande befattningshavare

Namn	Befattning	Födelseår
Dan Astrén	VD	1973
Tomas Magnusson	CIO	1982

Dan Astrén, född 1973

Se styrelseavsnittet.

Tomas Magnusson, född 1982

Se styrelseavsnittet.

* Dan Astrén och Tomas Magnusson äger aktier i Bolaget genom bolaget Fastighetsutveckling Sverige Syd AB (via holdingbolag). Redovisat innehav av aktier motsvarar deras respektive indirekta ägarandel i Insig genom deras respektive ägarandel i Fastighetsutveckling Sverige Syd AB.

Revisor

Sedan 2023 är Bolagets revisor Dillon Aktiebolag, org. nr 556245-0584. Lukas Wahl är huvudansvarig revisor för uppdraget, Wahl är auktoriserad revisor och medlem i FAR (Föreningen Auktoriserade Revisorer).

Förutom den historiska finansiella informationen för 2024 och 2025 har ingen information i detta Memorandum granskats eller reviderats av Bolagets revisorer.

Ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare

Nedanstående tabell visar ersättning som har utbetalats till styrelseledamöter och ledande befattningshavare under räkenskapsåret 2025. Bolaget har inga avsatta eller upplupna belopp för pensioner eller liknande förmåner efter styrelseledamöts eller ledande befattningshavares avträdande av tjänst eller uppdrag. Beloppen i tabellen är angivna i SEK. Ersättning till Gunnar Hagman och Anders Adielsson avser utbetalt styrelsearvode för perioden från årsstämman 2025 till årsstämman 2026.

Ersättning 2025

<i>Styrelsen/ledande befattningshavare</i>	Grundlön/styrelsearvode	Pensionskostnader	Övriga sociala kostnader	Övrig ersättning
Gunnar Hagman	120 000	-	37 704	-
Dan Astrén	840 000	71 736	327 441	146 752
Tomas Magnusson	786 878	30 144	283 612	92 494
Anders Adielsson	60 000	-	18 852	-

För Bolagets verkställande direktör uppgår aktuell lön till 90 000 SEK per månad och för Bolagets CIO uppgår aktuell lön till 75 000 SEK per månad.

Övriga upplysningar avseende styrelse och ledande befattningshavare

Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress Lotskajen 9, 216 42 Limhamn.

Ingen av ovanstående styrelseledamöter eller ledande befattningshavare har något familjeband till annan styrelseledamot eller ledande befattningshavare. Det föreligger inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan styrelseledamöters och ledande befattningshavares åtaganden gentemot Insig och deras privata intressen och/eller andra åtaganden. Vissa styrelseledamöter och ledande befattningshavare har dock vissa finansiella intressen i Insig till följd av deras direkta eller indirekta innehav av aktier i Bolaget. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har valts till följd av arrangemang eller överenskommelse med aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter. För en redogörelse av närståendetransaktioner se avsnittet "*Legala frågor och kompletterande information*".

Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har under de senaste fem åren dömts i bedrägerirelaterat mål. Ingen av Bolagets styrelseledamöter eller ledande befattningshavare har under de senaste fem åren varit föremål för anklagelser eller sanktioner av i lag eller bemyndigade myndigheter eller 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. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har varit inblandad i någon konkurs, konkursförvaltning eller tvångslikvidation under de senaste fem åren. Anders Adielsson har varit förordnad som likvidator i ett antal bolag under de senaste fem åren.

AKTIER, AKTIEKAPITAL & ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Aktier och aktiekapital

Enligt Bolagets registrerade bolagsordning ska aktiekapitalet vara lägst 104 000 000 SEK och högst 416 000 000 SEK fördelat på lägst 104 000 000 aktier och högst 416 000 000 aktier. Bolaget har tre aktieslag bestående av A-aktier, B-aktier och Preferensaktier. A-aktierna och B-aktierna medför lika rätt till andel i bolagets tillgångar och resultat. Preferensaktierna har företrädesrätt framför A-aktierna och B-aktierna till årlig utdelning om tolv (12) SEK per Preferensaktie. A-aktierna berättigar till tio (10) röster och B-aktierna samt Preferensaktierna till en (1) röst vardera på bolagsstämman. Aktierna i Bolaget har emitterats i enlighet med svensk rätt och är denominerade i SEK. Varje aktie har ett kvotvärde om 1 SEK. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara. Aktiekapitalet i Bolaget per dagen för Memorandumet uppgår till 109 839 572 SEK fördelat på 109 839 572 aktier, varav 55 024 861 utgör A-aktier, 54 152 053 utgör B-aktier och 662 658 utgör Preferensaktier. Bolagets aktiebok förs av Euroclear Sweden AB, Box 7822, 103 97 Stockholm. Följaktligen har inga aktiebrev utfärdats och överlåtelse av aktier sker elektroniskt. Samtliga, till aktien knutna, rättigheter tillkommer den som är registrerad i den av Euroclear förda aktieboken.

Insig har erhållit ett villkorat godkännande för notering av Bolagets Preferensaktier på NGM Nordic SME. Insigs Preferensaktie kommer att handlas under kortnamnet INSIG PREF med ISIN-kod SE0028026997. Preliminär första dag för handel är den 27 mars 2026.

Preferensaktierna som avses upptas till handel på NGM Nordic SME är inte föremål för något erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Inga offentliga uppköpserbjudanden har heller lämnats avseende Preferensaktierna under innevarande eller föregående räkenskapsår.

Ägarförhållanden och större aktieägare

De största aktieägarna i Bolaget hade per datumet för Memorandumets avgivande det aktieinnehav som framgår av tabellen nedan. Per datumet för Memorandumet finns det, enligt Bolagets kännedom, inga fysiska eller juridiska personer som äger mer än fem procent av samtliga aktier eller röster i Bolaget utöver vad som framgår av tabellen nedan.

Aktieägare (10 största)	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal Preferensaktier	Ägarandel av kapital	Ägarandel av röster
Fastighetsutveckling Sverige Syd AB ²⁹	55 009 861	367 828		50,42 %	90,98 %
Tenesta Holding AB		10 297 618	150 000	9,51 %	1,73 %
Gösta Bengtsson Fastighetsförvaltning AB		9 584 664		8,73 %	1,58 %
Megazone i Umeå AB		4 000 000		3,64 %	0,66 %
Peter G:s Holding AB		3 200 000		2,91 %	0,53 %
Peter Jonsson		2 885 000	8 571	2,63 %	0,48 %
AB Hagman Green Business		2 500 000		2,28 %	0,41 %
DIRIS AB		2 197 802		2,00 %	0,36 %
Kjellerups Fastighets Förvaltning AB		2 197 802		2,00 %	0,36 %
CrediCor Holding AB		1 500 000		1,37 %	0,25 %
Övriga aktieägare	15 000	15 421 339	504 087	14,51 %	2,66 %
Totalt	55 024 861	54 152 053	662 658	100,00 %	100,00 %

²⁹ Delägt av bland annat Dan Astrén och Tomas Magnusson.

De största innehavarna av Preferensaktier har per datumet för Memorandumet det aktieinnehav som framgår av tabellen nedan. Per datumet för Memorandumet finns det, enligt Bolagets kännedom, inga fysiska eller juridiska personer som äger mer än fem procent av samtliga Preferensaktier utöver vad som framgår av tabellen nedan.

Innehavare av Preferensaktier	Antal Preferensaktier	Andel av totalt antal utestående Preferensaktier
Tenesta Holding AB	150 000	22,64 %
Dan Astrén (privat och via bolag)	71 427	10,78 %
HSB Skåne Ekonomisk Förening	71 425	10,78 %
S-bolagen AB	71 425	10,78 %
John Skogman	35 714	5,39 %
Tomas Magnusson	35 714	5,39 %
AB Gespann	35 714	5,39 %
Övriga preferensaktieägare	191 239	28,86 %
Totalt	662 658	100 %

Aktiekapitalets utveckling

Nedanstående tabell visar den historiska utvecklingen för Bolagets aktiekapital sedan registrering av Bolaget fram till och med den förändring av antalet aktier och aktiekapitalet har genomförts i samband med Listningen.

Datum	Händelse	Antal nya aktier	Ökning aktiekapital (SEK)	Totalt antal aktier	Totalt aktiekapital (SEK)	Kvotvärde (SEK)	Teckningskurs (SEK)
2013-08-27	Nybildning	50 000 A-aktier	50 000	50 000 A-aktier	50 000	1	1
2023-04-17	Nyemission (kvittning)	54 974 861 A-aktier	54 974 861	55 024 861 A-aktier	55 024 861	1	1
2023-04-17	Nyemission (kontant)	17 164 200 B-aktier	17 164 200	55 024 861 A-aktier 17 164 200 B-aktier	72 189 061	1	1,82
2024-06-11	Nyemission (kvittning)	4 395 604 B-aktier	4 395 604	55 024 861 A-aktier 21 559 804 B-aktier	76 584 665	1	1,82
2024-07-30	Nyemission (kontant)	4 150 000 B-aktier	4 150 000	55 024 861 A-aktier 25 709 804 B-aktier	80 734 665	1	2,61
2024-11-07	Nyemission (kontant)	1 750 000 B-aktier	1 750 000	55 024 861 A-aktier 27 459 804 B-aktier	82 484 665	1	2,61
2025-01-30	Nyemission (kvittning och kontant)	12 759 759 B-aktier	12 759 759	55 024 861 A-aktier 40 219 563 B-aktier	95 244 424	1	2,38
2025-03-24	Nyemission (kvittning)	9 584 664 B-aktier	9 584 664	55 024 861 A-aktier 49 804 227 B-aktier	104 829 088	1	3,13
2025-07-30	Nyemission (kontant)	4 347 826 B-aktier	4 347 826	55 024 861 A-aktier 54 152 053 B-aktier	109 176 914	1	2,3
2026-03-17	Nyemission (kontant)	552 903 Preferensaktier	552 903	55 024 861 A-aktier 54 152 053 B-aktier 552 903 Preferensaktier	109 729 817	1	140
2026-03-17	Nyemission (kontant)	109 755 Preferensaktier	109 755	55 024 861 A-aktier 54 152 053 B-aktier 662 658 Preferensaktier	109 839 572	1	140

Vissa rättigheter kopplade till aktierna

De rättigheter som är förenade med Preferensaktier som är emitterade av Bolaget, inklusive de rättigheter som följer av bolagsordningen, kan endast ändras i enlighet med de förfaranden som anges i lag.

Rösträtt vid bolagsstämma

A-aktierna berättigar till tio (10) röster och B-aktierna samt Preferensaktierna till en (1) röst vardera på bolagsstämman och varje aktieägare har rätt att rösta för sitt fulla antal aktier utan begränsningar. Minoritetsägarna i Bolaget skyddas av aktiebolagslagens (2005:551) bestämmelse om likabehandling av aktieägare. Utöver vad som föreskrivs i lag finns inga bestämmelser i Bolagets bolagsordning om tillsättande eller entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

Företrädesrätt till nya aktier med mera

Aktieägare har normalt företrädesrätt till teckning av nya aktier, teckningsoptioner och konvertibla skuldebrev i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551), såvida inte bolagsstämman eller styrelsen med stöd av bolagsstämmans bemyndigande beslutar om avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Vid nyemission av aktier eller emissioner av teckningsoptioner eller konvertibler mot betalning kontant eller genom fordringskvittning ger en gammal aktie företrädesrätt till en ny aktie av samma slag. Aktie som inte tecknas av de i första hand berättigade aktieägarna (alternativt innehavare av teckningsrätter) ska erbjudas samtliga aktieägare. 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 ej kan ske, genom lottnings.

Rätt till utdelning och andel av Bolagets vinst och behållning vid likvidation

Beslut om eventuell utdelning fattas av bolagsstämman. Preferensaktierna har företrädesrätt framför A-aktierna och B-aktierna till årlig utdelning om tolv (12) SEK per Preferensaktie ("**Preferensutdelning**"). Utbetalning av Preferensutdelning ska göras i tolv (12) lika stora delbetalningar. Avstämningsdagen ska vara den sista bankdagen i varje kalendermånad. Styrelsen ska dock ha rätt att vid behov anpassa datum för avstämningsdagar utifrån när årsstämman infaller. Om ingen vinstutdelning lämnats på Preferensaktien, eller om endast vinstutdelning understigande Preferensutdelning lämnats, ska Preferensaktien 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 utbetalt belopp ("**Innestående Belopp**") innan utdelning till innehavare av stamaktier får ske. Vid utbetalning av Innestående Belopp, ska det Innestående Beloppet räknas upp med en faktor om 1,1 (d.v.s. belopp för utbetalning = Innestående Belopp x 1,1). Även utbetalning av Innestående Belopp förutsätter att bolagsstämma beslutar om vinstutdelning. Om antalet Preferensaktier ändras genom sammanläggning, uppdelning eller annan liknande bolagshändelse ska de belopp som Preferensaktien berättigar till omräknas för att återspegla denna förändring

A-aktierna och B-aktierna har lika rätt till utdelning. Utbetalningen ombesörjs av Euroclear. Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbelopp och begränsas endast genom regler om preskription. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget. För aktieägare bosatta utanför Sverige föreligger inga särskilda förfaranden eller restriktioner. Vid en eventuell likvidation av Bolaget har aktieägare rätt till andel av överskott i förhållande till det antal aktier som aktieägaren innehar.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission med utgivande av aktier får ske genom utgivande av stamaktier och Preferensaktier, varvid, om både stamaktier av serie A och serie B tidigare utgivits, det inbördes förhållandet mellan de stamaktier av serie A och serie B som ges ut genom fondemissionen och redan utgivna stamaktier av serie A och serie B ska vara oförändrat. Endast stamaktieägare ska ha rätt till aktier som ges ut genom fondemission. Finns såväl stamaktier av serie A och serie B utgivna fördelas fondaktierna, om utgivandet sker av stamaktier, mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal stamaktier av samma aktieslag som de förut äger och, om utgivandet sker av Preferensaktier, mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal stamaktier som de förut äger. Vad som nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring i bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

Utdelning av Bolagets tillgångar vid Bolagets upplösning

Om Bolaget upplöses ska Preferensaktier medföra företrädesrätt framför stamaktier att ur Bolagets tillgångar erhålla ett belopp per Preferensaktie om 150 SEK, innan utskiftning sker till ägare av stamaktier. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning eller skiftesandel. A-aktierna och B-aktierna medför lika rätt till andel i Bolagets tillgångar.

Inlösen av Preferensaktier

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av visst antal eller samtliga Preferensaktier efter beslut av bolagsstämman med enkel majoritet. Fördelningen av vilka Preferensaktier som ska inlösas ska ske pro rata i förhållande till det antal Preferensaktier som varje preferensaktieägare äger vid tidpunkten för bolagsstämmans beslut om inlösen. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut ska fördelningen ske med hjälp av lottning. Om beslutet godkänns av samtliga ägare av Preferensaktier kan dock bolagsstämman besluta vilka Preferensaktier som ska inlösas. Lösenbeloppet för varje inlöst Preferensaktie ska vara 155 SEK.

Utdelning och utdelningspolicy

För räkenskapsåret 2024 lämnades ingen utdelning. Bolaget har inte fastställt någon utdelningspolicy utöver det som framgår av bolagsordningen avseende Preferensaktier. Bolaget planerar inte heller för att lämna utdelning utöver utdelning på Preferensaktien under de kommande åren utan avser att återinvestera eventuella vinstmedel i verksamheten.

Beslut om att lämna utdelning fattas av bolagsstämman. I det fall utdelning blir aktuell kommer Bolagets styrelse inför förslaget till beslut att beakta ett flertal faktorer såsom till exempel finansiell ställning, lönsamhet, tillväxt och investeringsbehov.

En eventuell utdelning från Bolaget ombesörjs av Euroclear. Rätt till utdelning tillfaller den som vid av bolagsstämman fastställd avstämningsdag är registrerad som aktieägare i den av Euroclear förda aktieboken.

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

Bemyndiganden

Vid Bolagets årsstämma den 5 maj 2025 bemyndigades styrelsen att, inom ramen för den bolagsordning som är gällande när styrelsen nyttjar bemyndigandet, intill nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, fatta beslut om ökning av Bolagets aktiekapital med högst 150 000 000 SEK genom nyemission av högst 150 000 000 B-aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler med rätt att teckna B-aktier.

Vid extra bolagsstämma den 9 februari 2026 beslutade aktieägarna att bemyndiga styrelsen i Bolaget att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, fatta beslut om nyemission av högst 700 000 Preferensaktier och högst 7 000 000 teckningsoptioner med rätt att teckna aktier av serie B. Styrelsen ska kunna besluta om emission av aktier och teckningsoptioner med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt och/eller med bestämmelse om apport, kvittning eller annars med villkor enligt 2 kap 5 § andra stycket 1-3 och 5 aktiebolagslagen.

Aktieägaravtal

Såvitt styrelsen för Bolaget känner till finns det inga överenskommelser eller motsvarande avtal som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget eller som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

Teckningsoptioner, konvertibler och aktierelaterade incitamentsprogram

Per datum för upptagande av Bolagets Preferensaktier på NGM Nordic SME har Bolaget utestående teckningsoptioner, konvertibler eller aktierelaterade incitamentsprogram enligt förteckningen nedan.

Teckningsoptioner av serie TO1

Bolaget har 6 626 580 teckningsoptioner av serie TO1 utgivna. Varje teckningsoption berättigar till teckning av en (1) ny B-aktie i Bolaget till en teckningskurs om 4,25 SEK. Teckningsoptionerna kan utnyttjas för att teckna aktier i Bolaget under de första fjorton (14) kalenderdagarna i mars respektive september från och med september 2026 till och med mars 2031. Teckningsoptionerna är föremål för sedvanliga omräkningsvillkor. Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna kommer antalet B-aktier i Bolaget att öka med 6 626 580, innebärande en utspädning om cirka 6 procent av totalt antal aktier i Bolaget.

Vederlagsaktier och konvertibler

För förvärvet av fastighetsportföljen i Båstad ska Bolaget erlægga en del av köpeskillingen genom en riktad nyemission av 2 666 666 B-aktier och en emission av konvertibler. Emissionerna riktas till säljaren av fastighetsportföljen och betalning sker genom kvittning av fordran. Konvertiblerna kan komma att konverteras till 10 000 000 B-aktier. Innehavaren av konvertiblerna har rätt att från och med den dag då konvertiblerna registrerats vid Bolagsverket till och med den 31 mars 2031 påkalla konvertering av hela den konvertibla fordran till B-aktier. Ingen ränta utgår på konvertiblerna.

Likviditetsgaranti

Bolaget har anlitat Pareto Securities som Bolagets likviditetsgarant när Preferensaktierna tas upp till handel på NGM Nordic SME. Som likviditetsgarant kommer Pareto Securities att ställa köp- och säljkurser till en spread om 6 procent till 10 000 SEK på vardera sida i orderboken för att förbättra likviditeten i handel av Bolagets Preferensaktier.

Anslutning till Euroclear

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

Mentor

Bolagets mentor är Polar Advisory AB.

BOLAGSORDNING

BOLAGSORDNING FÖR INSIG AB (ORG.NR 556940-4964)

1 FÖRETAGSNAMN

Bolagets företagsnamn är Insig AB. Bolaget är publikt (publ).

2 SÄTE

Styrelsen ska ha sitt säte i Malmö kommun.

3 VERKSAMHET

Bolaget ska direkt eller indirekt äga, förvalta, utveckla och uthyra fast egendom och därmed förenlig verksamhet.

4 AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet ska vara lägst 104 000 000 kronor och högst 416 000 000 kronor.

5 ANTAL AKTIER

Antalet aktier ska vara lägst 104 000 000 och högst 416 000 000.

Aktierna kan utges i tre serier, stamaktier av serie A och serie B samt preferensaktier.

A-aktier medför 10 röster och B-aktier samt preferensaktie medför vardera 1 röst.

A-aktier kan utges till ett antal motsvarande det högsta antal aktier som kan ges ut enligt denna bolagsordning, och B-aktier samt preferensaktier kan maximalt ges ut till ett antal om 90 % av det totala antalet utställda aktier.

A-aktier och B-aktier äger lika rätt till utdelning.

Preferensaktierna har företrädesrätt till vinstutdelning

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

Beräkning av preferensutdelning

Preferensaktierna ska medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning per preferensaktie av ett belopp om tolv (12) kronor ("**Preferensutdelning**"). Utbetalning av Preferensutdelning ska göras i tolv (12) lika stora delbetalningar. Avstämningsdagen ska vara den sista bankdagen i varje kalendermånad. Styrelsen ska dock ha rätt att vid behov anpassa datum för avstämningsdagar utifrån när årsstämman infaller.

Beräkning av Innestående Belopp

Om ingen vinstutdelning lämnats på preferensaktien, eller om endast vinstutdelning understigande Preferensutdelning lämnats, ska preferensaktien 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 utbetalt belopp ("**Innestående Belopp**") innan utdelning till innehavare av stamaktier får ske. Vid utbetalning av Innestående Belopp, ska det Innestående Beloppet räknas upp med en faktor om 1,1 (d.v.s. belopp för utbetalning = Innestående Belopp x 1,1). Även utbetalning av Innestående Belopp förutsätter att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning.

Omräkning vid vissa bolagshändelser

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

Bolagets upplösning

Om bolaget upplöses ska preferensaktier medföra företrädesrätt framför stamaktier att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie om 150 kronor, innan utskiftning sker till ägare av stamaktier. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning eller skiftesandel.

Inlösen av preferensaktier

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av visst antal eller samtliga preferensaktier efter beslut av bolagsstämman med enkel majoritet.

Fördelningen av vilka preferensaktier som ska inlösas ska ske pro rata i förhållande till det antal preferensaktier som varje preferensaktieägare äger vid tidpunkten för bolagsstämmans beslut om inlösen. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut ska fördelningen ske med hjälp av lottnings. Om beslutet godkänns av samtliga ägare av preferensaktier kan dock bolagsstämman besluta vilka preferensaktier som ska inlösas. Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie ska vara 155 kronor.

Aktieägares företrädesrätt

Vid nyemission av aktier eller emissioner av teckningsoptioner eller konvertibler mot betalning kontant eller genom fordringskvittning gäller att:

- En gammal aktie ger företrädesrätt till en ny aktie av samma slag.
- En aktie som inte tecknas av de i första hand berättigade aktieägarna (alternativt innehavare av teckningsrätter) ska erbjudas samtliga aktieägare.
- 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 ej kan ske, genom lottnings.

Vad som ovan sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om nyemission av aktier eller emission av teckningsoptioner eller konvertibler mot betalning i kontanter eller fordringskvittning med avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission med utgivande av aktier får ske genom utgivande av stamaktier och preferensaktier, varvid, om både stamaktier av serie A och serie B tidigare utgivits, det inbördes förhållandet mellan de stamaktier av serie A och serie B som ges ut genom fondemissionen och redan utgivna stamaktier av serie A och serie B ska vara oförändrat. Endast stamaktieägare ska ha rätt till aktier som ges ut genom fondemission. Finns såväl stamaktier av serie A och serie B utgivna fördelas fondaktierna, om utgivandet sker av stamaktier, mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal stamaktier av samma aktieslag som de förut äger och, om utgivandet sker av preferensaktier, mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal stamaktier som de förut äger.

Vad som nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring i bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

6

RÄKENSKAPSÅR

Bolagets räkenskapsår ska vara kalenderår.

7 STYRELSEN

Styrelsen ska bestå av lägst 3 och högst 10 ledamöter med högst 10 suppleanter.

8 REVISOR

Bolaget ska ha lägst en och högst två revisorer med eller utan revisorssuppleanter. Till revisor får även ett registrerat revisionsbolag utses.

9 ÅRSSTÄMMA

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 protokolljusterare
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse
7. Beslut om
 - a) fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning,
 - b) dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen, samt
 - c) ansvarsfrihet gentemot bolaget för styrelseledamöterna och i förekommande fall den verkställande direktören
8. Fastställande av arvoden till styrelse och i förekommande fall revisor
9. Val till styrelse och i förekommande fall av revisor
10. Annat ärende, som ska tas upp på årsstämma enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

10 FORM FÖR BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämma får hållas digitalt efter beslut av styrelsen.

11 KALLELSE

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Vid tidpunkten för kallelse ska information om att kallelse skett annonseras i Svenska Dagbladet.

12 FÖRANMÄLAN

Aktieägare som vill delta i förhandlingarna vid bolagsstämma ska anmäla sitt deltagande till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman. Om kallelsen inte anger någon sista dag för anmälan, är anmälan inget krav för att delta i bolagsstämman.

Aktieägare eller ombud får ha med sig högst två biträden vid bolagsstämma endast om aktieägaren anmäler antalet biträden till bolaget på det sätt som anges i föregående stycke

13 FULLMAKTSINSAMLING OCH POSTRÖSTNING

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

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

14 AVSTÄMNINGSFÖRBEHÅLL

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

LEGAL INFORMATION OCH KOMPLETTERANDE UPPLYSNINGAR

Allmän bolagsinformation

Insig är ett publikt aktiebolag och bedriver verksamhet under denna associationsform, vilket regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Enligt Bolagets bolagsordning är dess verksamhetsföremål att direkt eller indirekt, äga, förvalta, utveckla och uthyra fast egendom samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget har org.nr 556940-4964 och registrerades hos Bolagsverket den 27 augusti 2013. Bolaget har sedan 2022 bedrivits i nuvarande form under namnet Insig. Bolagets LEI-kod är 64880SXCUX7L9417W863. Bolagets styrelse har sitt säte i Malmö kommun. Bolagets webbplats är <https://insig.se/>.

Väsentliga avtal

Utöver nedan beskrivna avtal har Bolaget inte, med undantag för avtal som ingåtts inom ramen för den löpande affärsverksamheten såsom avseende banklån, elnät, uppvärmning vatten och avlopp som sker enligt lokal taxa, ingått något avtal av väsentlig betydelse under perioden från och med den 1 januari 2024 till med datumet för publicering av Memorandumet.

Förvärv av fastigheter i Visby

I maj 2024 ingick Bolaget avtal om förvärv av två fastigheter i Visby om totalt 6 842 kvm bostäder fördelat på 210 lägenheter, till ett totalt fastighetsvärde om cirka 260 MSEK. Ena fastigheten, Adjutanten 2, är ett trygghetsboende bestående av 68 lägenheter och har en uthyrningsbar yta på 3188 kvm. Den andra fastigheten, Adjutanten 5 innehåller 142 studentlägenheter med total yta på 3 654 kvm.

Förvärvet av fastighetsportfölj i nordvästra Skåne

I februari 2025 meddelade Bolaget att de genomfört ett fastighetsförvärv om 13 fastigheter i nordvästra Skåne genom en bolagsaffär med Gösta Bengtsson Fastighetsförvaltning AB. Affären omfattade totalt 13 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 10 184 kvm, fördelat på 152 bostäder. Köpeskillingen uppgick till cirka 221,5 MSEK. Fastigheterna är belägna i Perstorp, Båstad och Örkelljunga och utmärks av sin höga kvalitet, där många av dem är byggda under de senaste fem åren. Förvärvet är en del av Insig AB:s långsiktiga strategi att expandera och förstärka sin position på bostadsmarknaden genom förvärv av moderna och välskötta fastigheter.

Förvärvet av Rikshems bostadsportfölj i Nyköping

I juni 2025 meddelade Bolaget att man ingått avtal om att förvärva Rikshems bostadsportfölj i Nyköping bestående av fyra fastigheter om totalt 15 130 kvm fördelat på ca 170 lägenheter. Köpeskillingen uppgick till cirka 265 MSEK och tillträde skedde i juli 2025.

Förvärv av fastighetsportföljer i Helsingborg och Båstad

Bolaget har den 19 december 2025 respektive den 10 december 2025 ingått två avtal om att förvärva, men har ej tillträtt, fastighetsportföljer i Helsingborg respektive Båstad med ett driftnetto om cirka 16 MSEK och en överenskommen köpeskillning motsvarande det sammanlagda fastighetsvärdet om cirka 307 MSEK. Förvärvet av fastighetsportföljen i Helsingborg är inte villkorat och tillträde är planerat att genomföras den 1 april 2026. Förvärvet av fastighetsportföljen i Båstad är inte villkorat och tillträde är planerat att genomföras under mars 2026.

Immateriella rättigheter

Bolaget är innehavare av domännamnen <https://insig.se/>. Koncernbolagen innehar vidare registreringar för ett stort antal företagsnamn. Bolaget innehar i övrigt inga immateriella rättigheter av väsentlig karaktär.

Transaktioner med närstående

Utöver vad som anges nedan har Bolaget inte genomfört några transaktioner med närstående parter under perioden från och med den 1 januari 2024 till med datumet för publicering av Memorandumet.

Låneavtal

Bolaget har under åren 2024 och 2025 upptagit flera lån från aktieägare såsom Dan Astrén, Astrén Invest AB och Tomas Magnusson, Tomas M Holding AB i syfte att finansiera den löpande verksamheten och tillväxtinitiativ. Per den 31 december 2025 uppgick de sammanlagda lånen till totalt cirka 23,8 MSEK. På dessa lån har det utgått en ränta om mellan 5-16% per år, beroende på tidpunkt för upptagande och villkor per enskilt låneavtal. Lånen har löpande amorterats under perioden och är därför per dagen för detta Memorandum helt eller delvis avbetalda. Avtalen bedöms vara ingångna på marknadsmässiga villkor.

Hyresavtal

Bolaget hyr en kontorslokal på Lotskajen 9 i Malmö beläget på fastigheten Lotslöjtnanten 3. Fastigheten ägs av Fastighets AB Lotslöjtnanten 3 där Tomas Magnusson är styrelseledamot och Dan Astrén styrelsesuppleant. Bolaget hyr lokalen till ett årligt hyresbelopp om 0,6 MSEK. Hyresbeloppet höjs årligen med 2 procent från och med 1 januari 2026. Hyresavtalets ursprungliga löptid var från och med den 1 januari 2024 till och med den 31 mars 2024. Avtalet innehåller en förlängningsoption och förlängs med tre år i taget om inte anmälan om uppsägning görs inom tre månader från hyrestidens utgång. Avtalet bedöms vara ingånget på marknadsmässiga villkor.

Miljöfaktorer och miljöregleringar

För en beskrivning av miljöfaktorer och miljöregleringar som kan påverka Bolagets verksamhet, se "*Miljörisker*" under avsnittet "*Risikfaktorer*" ovan.

Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Bolaget har inte varit part i några rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inklusive ännu icke avgjorda ärenden eller sådana som styrelsen i Bolaget är medveten om kan uppkomma) under de senaste tolv månaderna och som haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet.

Försäkringar

Styrelsen bedömer att Bolagets nuvarande försäkringsskydd är tillfredsställande, med hänsyn till verksamheternas art och omfattning. Försäkringsskyddet är föremål för löpande översyn.

Rådgivare

I samband med ansökan om Listning av Bolagets Preferensaktier på Nordic SME är Lindahl Bolagets legala rådgivare och Polar är Bolagets finansiella rådgivare. Lindahl erhåller ersättning på löpande räkning för utförda tjänster i samband med arbetet och Polar erhåller en på förhand avtalad ersättning för tjänsten. Därutöver har Polar och Lindahl inga ekonomiska eller andra intressen i samband med Listningen.

Vissa skattefrågor

Investorerare bör uppmärksamma att skattelagstiftningen i investerarens medlemsstat och Bolagets registreringsland som är Sverige kan inverka på eventuella inkomster vid realisation av investeringen. Investorerare uppmanas att konsultera denne oberoende skatterådgivare avseende skattekonsekvenser som kan uppstå i samband med denna typ av investering.

BOLAGSSTYRNING

Lagstiftning och bolagsordning

Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag och regleras av svensk lagstiftning, främst aktiebolagslagen (2005:551) och årsredovisningslagen (1995:1554). När Bolagets Preferensaktier noteras på Nordic SME kommer det även att tillämpa Nordic SME:s regelverk. Förutom lagstiftning och Nordic SME:s regelverk är det Bolagets bolagsordning och dess interna riktlinjer för bolagsstyrning som ligger till grund för Bolagets bolagsstyrning. Bolagsordningen anger bland annat styrelsens säte, verksamhetens inriktning, gränserna för aktiekapital och antal aktier samt förutsättningarna för att få delta vid bolagsstämma. För bolagsordningen i dess helhet, se nedan under avsnittet "Bolagsordning".

Svensk kod för bolagsstyrning

Det utgör god sed på aktiemarknaden för bolag vars aktier eller depåbevis handlas på en reglerad marknad i Sverige att tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning ("**Koden**"). Koden utgör en del av näringslivets självreglering och kompletterar lagstiftning och andra regler genom att ange en norm för god bolagsstyrning på en högre ambitionsnivå än vad som krävs enligt lag. Koden är inte bindande för bolag vars aktier handlas på Nordic SME och Koden är således inte bindande för Bolaget. Bolagets styrelse har för närvarande inte för avsikt att tillämpa Koden.

Bolagsstämma

Aktieägarnas inflytande över Bolaget utövas vid bolagsstämman som, i enlighet med aktiebolagslagen, är Bolagets högsta beslutande organ. I egenskap av Bolagets högsta beslutande organ är bolagsstämman behörig att avgöra varje fråga i Bolaget som inte utgör ett annat bolagsorgans exklusiva kompetens. Bolagsstämman har således en uttalad överordnad ställning i förhållande till Bolagets styrelse och verkställande direktör.

Bolagets ordinarie bolagsstämma (årsstämman) ska i enlighet med aktiebolagslagen hållas inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår och behandla beslut om fastställelse av resultat- och balansräkning, dispositioner beträffande Bolagets vinst eller förlust, ansvarsfrihet gentemot Bolaget för styrelseledamöter och den verkställande direktören samt val av och ersättning till styrelseledamöter och revisor. Bolagsstämman beslutar även om andra väsentliga frågor för Bolaget, så som ändring av Bolagets bolagsordning, bemyndiganden och beslut om nyemission med mera. Styrelsen kan även komma att kalla till en extra bolagsstämma om styrelsen finner att det finns skäl att hålla en bolagsstämma mellan tiden för årsstämmorna eller om revisorn eller en ägare med minst en tiondel av samtliga aktier skriftligen till Bolaget begär att en bolagsstämma ska hållas.

I enlighet med Bolagets bolagsordning ska kallelse till bolagsstämma ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt att kallelsen finns tillgänglig på Bolagets webbplats <https://insig.se/>. En notis om att kallelse till bolagsstämma har skett ska även annonseras i Svenska Dagbladet. Kallelse till årsstämman ska i enlighet med aktiebolagslagen utfärdas tidigast sex och senast fyra veckor före årsstämman. En kallelse till en extra bolagsstämma som ska besluta om fråga om ändring av bolagsordningen ska utfärdas tidigast sex och senast fyra veckor före stämman, men en annan kallelse till extra bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex och senast två veckor före stämman.

Aktieägares rätt att närvara och rösta vid bolagsstämma, antingen personligen eller genom ombud med fullmakt, tillkommer aktieägare som är införd i Bolagets av Euroclear Sweden förda aktiebok senast den dag som framgår av kallelsen (det vill säga på avstämningsdagen) samt anmäler sitt deltagande till Bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Aktieägare får vid bolagsstämma medföra ett eller två biträden, dock endast om aktieägaren anmäler antalet biträden till Bolaget i enlighet med det förfarande som gäller för aktieägares anmälan till bolagsstämman. Varje aktieägare i Bolaget som anmäler ett ärende med tillräcklig framförhållning har rätt att få ärendet behandlat vid bolagsstämman.

För att kunna avgöra vem som har rätt att delta och rösta vid bolagsstämma ska Euroclear Sweden, på Bolagets begäran, förse Bolaget med en lista över alla innehavare av aktier per avstämningsdagen i samband med varje bolagsstämma. Aktieägare som har sina aktier förvaltarregistrerade måste instruera förvaltaren att tillfälligt

registrera aktierna i aktieägarens namn för att ha rätt att delta och rösta för sina aktier vid bolagsstämma (rösträttsregistrering). Aktieägare som har sina aktier direktregistrerade på ett konto i Euroclear-systemet kommer automatiskt att ingå i listan över aktieägare.

Kallelser, protokoll och kommunikéer från bolagsstämmor kommer att hållas tillgängliga på Bolagets webbplats.

Styrelsen och dess arbete

Efter bolagsstämman är styrelsen Bolagets högsta beslutande organ. Styrelsen är även Bolagets högsta verkställande organ och Bolagets ställföreträdare. Vidare svarar styrelsen enligt aktiebolagslagen för Bolagets organisation och förvaltningen av Bolagets angelägenheter. Styrelsen ska fortlöpande bedöma Bolagets ekonomiska situation och tillse att Bolagets organisation är utformad för att bokföringen, medelsförvaltningen och Bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsens ordförande har ett särskilt ansvar att leda styrelsens arbete och bevaka att styrelsen fullgör sina lagstadgade uppgifter.

Bolagets styrelse ska i enlighet med bolagsordningen bestå av lägst tre och högst tio ordinarie ledamöter med högst tio suppleanter. Styrelsens ledamöter väljs årligen på Bolagets årsstämma inför tiden intill dess nästa årsstämma har hållits. Det finns ingen begränsning avseende tid en styrelseledamot kan sitta i styrelsen. Bolagets styrelse består för närvarande av fyra ledamöter. Information om styrelseledamöterna, inklusive information om ersättning till styrelsen finns ovan i avsnittet "*Styrelse, ledande befattningshavare och revisor*".

Det tillfaller styrelsen att ansvara för att Bolagets övergripande mål och strategier efterlevs, säkerställa att Bolagets efterlevnad av lagar och andra regler som gäller för Bolagets verksamhet efterlevs med tillfredsställande kontroll och att Bolagets interna riktlinjer efterlevs samt övervaka större investeringar. Det är även styrelsens ansvar att tillse att Bolagets informationsgivning till marknaden och investerare ska präglas av öppenhet, vara korrekt, relevant och tillförlitlig samt att Bolagets verkställande direktör tillsätts, utvärderas och vid behov entledigas.

Styrelsen har, i enlighet med aktiebolagslagen, fastställt en skriftlig arbetsordning för sitt arbete, vilken ska utvärderas, uppdateras och fastställas på nytt årligen. Arbetsordningen har även ett fastställt program som innehåller vissa fasta beslutspunkter samt vissa beslutspunkter vid behov enligt vilken styrelsen sammanträder. Inför Listningen har Bolaget etablerat erforderliga rutiner, relevanta systemstöd och en tydlig ansvarsfördelning för Bolagets ekonomifunktion.

Verkställande direktören

Bolagets verkställande direktör är Dan Astrén. Närmare information om den verkställande direktören samt övriga ledande befattningshavare återfinns ovan under avsnittet "*Styrelse, ledande befattningshavare och revisor*".

Bolagets verkställande direktör sköter, i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, den löpande förvaltningen i Bolaget enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar. De åtgärder som faller utanför den "löpande förvaltningen" beror på vilka uppgifter som med hänsyn till omfattning och art är av osedvanligt slag eller av stor betydelse för Bolaget. Åtgärder utanför den "löpande förvaltningen" ska som huvudregel beredas och föredras styrelsen för beslut. Den verkställande direktören ska också vidta de åtgärder som är nödvändiga för att Bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören är ett i förhållande till styrelsen underordnat bolagsorgan, och styrelsen kan också själv avgöra ärenden som ingår i den löpande förvaltningen. Den verkställande direktörens arbete och roll samt arbetsfördelningen mellan styrelsen och den verkställande direktören framgår av en av styrelsen fastställd skriftlig instruktion och styrelsen utvärderar löpande den verkställande direktörens arbete.

Informations- och insiderpolicy

I samband med Listningen på Marknadsplatsen tillkommer krav på att säkerställa att alla intressenter på aktiemarknaden och allmänheten har samtidig tillgång till insiderinformation rörande Bolaget och insiderregler i syfte att förhindra marknadsmissbruk.

Bolaget har en informations- och insiderpolicy, antagen av styrelsen, för att säkerställa att Bolagets informationsgivning och hantering av insiderinformation sker på ett korrekt vis med god kvalitet, internt såväl som externt. Den verkställande direktören har det övergripande ansvaret för Bolagets externa kommunikation och ägarfrågor hanteras av styrelseordföranden. Bolaget avser att kommunicera till aktiemarknaden på svenska.

Bolagets rutiner och regelverk för informationsgivning och insiderregler bestående av policyer och riktlinjer är formulerade i enlighet med svensk lagstiftning, Nordic SME:s regelverk och EU:s marknadsmissbruksförordning (MAR). Personalen i Insig har tillgång till, och får instruktioner kring, de vid var tid gällande policyerna och riktlinjerna hos Bolaget. Samtliga finansiella rapporter och pressmeddelanden kommer att publiceras på Bolagets hemsida i direkt anslutning till offentliggörandet.

Intern kontroll

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen för Bolagets organisation och förvaltningen av Bolagets angelägenheter och måste regelbundet bedöma Bolagets finansiella ställning och se till att Bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och Bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den arbetsordning som styrelsen antagit för sitt arbete (se ovan under rubriken "*Styrelsen och dess arbete*") i detta avsnitt innehåller anvisning för finansiell rapportering.

Revision

Bolaget är, i egenskap av publikt bolag, skyldigt att ha minst en revisor för granskning av Bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. Granskningen ska vara så ingående och omfattande som god revisionssed kräver. Bolagets revisor väljs enligt aktiebolagslagen av bolagsstämman. Revisorer i svenska aktiebolagslag erhåller sitt uppdrag från och rapporterar även till bolagsstämman. Styrelsen eller någon av de ledande befattningshavarna ska således inte kunna styra revisorns arbete. Vid årsstämman avger revisorn sin rapportering till bolagsstämman genom revisionsberättelsen.

Revisionsberättelserna avseende räkenskapsåren 2024 och 2025 avvek inte från standardformuleringarna och innehöll inte några anmärkningar eller motsvarande. Bolagets historiska finansiella information avviker inte från standardutformningen och innehåller inte heller anmärkningar.

Enligt bolagsordningen ska Bolaget ha en till två revisorer. Dillon Aktiebolag är Bolagets nuvarande revisor med Lukas Wahl som huvudansvarig revisor. Ersättning till Bolagets revisor utgår enligt godkänd räkning. Mer information om Bolagets revisor kan utläsas under avsnitt "*Styrelse, ledande befattningshavare och revisor*".

ADRESSER

Bolagets bolagsordning och registreringsbevis kan under hela Memorandumets giltighetstid granskas på Bolagets kontor under ordinarie kontorstid. Handlingarna finns även tillgängliga i elektroniskt format på Bolagets webbplats.

Bolaget

Insig AB
Lotskajen 9, 216 42 Limhamn
<https://insig.se/>

Finansiell rådgivare

Polar Advisory AB
Strandvägen 3, 114 51 Stockholm
<https://polaradvisory.se/>

Legal rådgivare

Advokatfirman Lindahl KB
Pråmplatsen 4, 211 19 Malmö
<https://www.lindahl.se/>

Revisor

Dillon Aktiebolag
Box 5298, 200 71 Malmö
<https://www.dillon.se/>

Central värdepappersförvarare

Euroclear Sweden AB
Klarabergsviadukten 63, 101 23 Stockholm
Box 91
www.euroclear.com