

Bolagsbeskrivning upprättad
med anledning av väsentlig
verksamhetsförändring och
förnyad börsgranskning



Odd Molly International AB (publ)
org.nr 556627-6241

Viktig information

Denna bolagsbeskrivning ("Bolagsbeskrivningen") har upprättats i samband med att Nasdaq Stockholm AB har genomfört en förnyad börsgranskning av Odd Molly International AB (publ) ("OM" eller "Bolaget") med anledning av att Bolagets verksamhet anses ha genomgått en genomgripande förändring. För definitioner av vissa termer som används i Bolagsbeskrivningen, se "Definitioner" på sida 57. Bolagsbeskrivningen finns tillgänglig på OM:s webbplats, www.corporate.oddmolly.com/sv/. Övrig information på OM:s webbplats utgör inte en del av Bolagsbeskrivningen såvida inte informationen uttryckligen har införlivats i Bolagsbeskrivningen genom hänvisning.

Bolagsbeskrivningen utgör inte ett prospekt och har således inte upprättats i enlighet med Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2017/1129 eller Kommissionens delegerade Förordning (EU) 2019/980. Denna Bolagsbeskrivning har inte heller godkänts eller granskats av Finansinspektionen i egenskap av behörig myndighet enligt Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2017/1129. Bolagsbeskrivningen har enbart upprättats i samband med Nasdaq Stockholms förnyade granskning av Bolaget och innehåller inte något erbjudande till allmänheten om att teckna eller på annat sätt förvärva aktier eller andra finansiella instrument i Bolaget, vare sig i Sverige eller i någon annan jurisdiktion.

Bolagsbeskrivningen, eller i övrigt till Bolagsbeskrivningen hänförligt material, får ej distribueras eller publiceras i någon jurisdiktion annat än i enlighet med gällande lagar och regler. Denna Bolagsbeskrivning utgör inte eller utgör inte del av något erbjudande att utfärda eller sälja, eller uppmaning till ett erbjudande att förvärva, köpa eller teckna, några värdepapper i USA eller någon annan jurisdiktion där detta inte skulle vara tillåtet. Mottagaren av Bolagsbeskrivningen är skyldig att informera sig om och följa dessa restriktioner, och får inte publicera eller distribuera Bolagsbeskrivningen i strid med tillämpliga lagar och regler. Åtgärder i strid med dessa restriktioner kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning. Aktierna i OM har inte registrerats och kommer inte att registreras enligt United States Securities Act från 1933 i dess nuvarande lydelse ("U.S. Securities Act") eller värdepapperslagstiftning i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA och får inte erbjudas, säljas eller på annat sätt överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA, förutom enligt ett tillämpligt undantag från, eller genom en transaktion som inte omfattas av, registreringskraven i U.S. Securities Act och i enlighet med värdepapperslagstiftningen i relevant delstat eller annan jurisdiktion i USA. Aktierna i OM har varken godkänts eller underkänts av amerikanska Securities and Exchange Commission, någon delstatlig värdepappersmyndighet eller annan myndighet i USA, och ingen av nämnda myndigheter har heller godkänt transaktionens fördelar eller riktigheten eller tillräckligheten av informationen i denna Bolagsbeskrivning. Att påstå motsatsen är en brottslig handling i USA.

För Bolagsbeskrivningen gäller svensk rätt. Tvist med anledning av Bolagsbeskrivningen ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

En investering i värdepapper är förenad med vissa risker (se avsnittet "Riskfaktorer"). När investerare fattar ett investe-

ringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av OM, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker. Investerare får endas förlita sig på informationen i denna Bolagsbeskrivning. Ingen person är behörig att lämna någon annan information eller göra några andra uttalanden än de som finns i denna Bolagsbeskrivning och, om så ändå sker, ska sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av OM och OM ansvarar inte för sådan information eller sådana uttalanden. Offentliggörandet av Bolagsbeskrivningen ska inte anses innebära att informationen i Bolagsbeskrivningen är korrekt och gällande vid någon annan tidpunkt än per dagen för offentliggörandet av denna Bolagsbeskrivning eller att det inte har förekommit någon förändring i OM:s verksamhet efter nämnda dag.

Framåtriktad information

Bolagsbeskrivningen innehåller viss framåtriktad information som återspeglar OM:s aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avser", "bedömer", "förväntar", "kan", "anser", "uppskattar" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender, och som inte är grundade på historiska fakta, utgör framåtriktad information. Framåtriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är avhängig framtida händelser och omständigheter. Framåtriktad information utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att skilja sig väsentligen från vad som uttalas i framåtriktad information. Faktorer som kan medföra att OM:s framtida resultat och utveckling avviker från vad som uttalas i framåtriktad information innefattar bland annat de som beskrivs i avsnittet "Riskfaktorer". Framåtriktad information i Bolagsbeskrivningen gäller endast per dagen för Bolagsbeskrivningens offentliggörande och OM åtar sig inte att uppdatera eller revidera framåtriktad information på grund av ny information, framtida händelser eller liknande annat än om det krävs av tillämplig lag.

Bransch- och marknadsinformation

Bolagsbeskrivningen innehåller marknadsinformation och branschprognoser hänförlig till OM:s verksamhet vilka inhämtats från tredje part. Även om OM anser att dessa källor är tillförlitliga och informationen har återgivits korrekt i Bolagsbeskrivningen, har OM inte oberoende verifierat informationen varför dess riktighet och fullständighet inte kan garanteras. OM har korrekt återgivit sådan tredjepartsinformation och, såvitt OM:s styrelse känner till och kan utröna, har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

Presentation av finansiell information

Viss finansiell och annan information som presenteras i Bolagsbeskrivningen har avrundats. Följaktligen överensstämmer inte siffrorna i vissa kolumner exakt med angiven totalsumma. Om inget annat anges har ingen information i Bolagsbeskrivningen reviderats eller granskats av en revisor.

Risikfaktorer

En investering i aktier är förenad med risk. Inför ett eventuellt investeringsbeslut är det viktigt att noggrant analysera de riskfaktorer som bedöms vara av betydelse för OM och dess aktiers framtida utveckling. I detta avsnitt beskrivs de riskfaktorer och viktiga omständigheter som per dagen för denna Bolagsbeskrivning bedöms vara väsentliga för OM:s fastighetsverksamhet och framtida utveckling. Riskfaktorerna hänför sig till OM:s bransch och marknader, verksamhet, legala risker, finansiella risker samt riskfaktorer hänförliga till värdepappren. Bedömningen av väsentligheten av varje riskfaktor är baserad på sannolikheten för dess förekomst och den förväntade omfattningen av deras negativa effekter. Riskfaktorerna som anges nedan är begränsade till sådana risker som är specifika för Bolaget och/eller aktierna och väsentliga för att fatta ett välgrundat investeringsbeslut. OM har bedömt riskernas väsentlighet på grundval av sannolikheten för att riskerna realiseras. Sannolikheten för att riskerna realiseras har bedömts med en kvalitativ skala med beteckningarna låg, medelhög och hög. De riskfaktorer som per dagen för Bolagsbeskrivningen bedöms vara mest relevanta presenteras först i varje kategori, medan riskfaktorerna därefter presenteras utan särskild rangordning. Bedömningen av sannolikheten och potentiell omfattning av negativa konsekvenser baseras på styrelsens kunskap och uppfattning per dagen för Bolagsbeskrivningen. Sannolikheten och omfattningen av risker som kan realiseras kan komma att avvika från styrelsens bedömning per dagen för Bolagsbeskrivningen, bland annat för att de ligger utanför Bolagets kontroll. Om riskerna skulle realiseras kan aktiekursen komma att falla och investerare kan komma att förlora en del av eller hela sin investering.

RISKER RELATERADE TILL ODD MOLLY INTERNATIONAL AB:S BRANSCH OCH MARKNAD

Koncernens rörelseresultat och lönsamhet är förknippade med risker beträffande det allmänna ekonomiska läget och de demografiska trenderna på Koncernens marknader

Koncernen påverkas av makroekonomiska faktorer såsom global och regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsgrad, produktionstakt för nya fastigheter, förändringar i infrastrukturen, inflation samt räntenivån i Sverige. Dessa faktorer påverkar i hög grad tillgång och efterfrågan på fastighetsmarknaden och inverkar följaktligen på uthyrningsgrad, hyresnivåer och marknadsvärdet på Koncernens fastigheter. Om den ekonomiska konjunkturen försämras kan värdet på och hyresintäkterna från Koncernens fastighetsbestånd minska.

Den samhällsekonomiska utvecklingen och dess trender, inklusive spridningen av covid-19, kan påverka utbud och efterfrågan på hyresmarknaden samt värderingen av Koncernens fastighetsbestånd, vilket potentiellt kan ha en negativ effekt på Koncernens rörelseresultat och lönsamhet. OM bedömer sannolikheten för försämrade makroekonomiska förutsättningar som medelhög, med potentiellt medelhög negativ effekt på Koncernens hyresintäkter, finansieringskostnader och portföljvärdering.

Konkurrensutsatt marknad samt risk att OM kan misslyckas med att konkurrera på ett effektivt sätt

Koncernen är verksam inom fastighetsbranschen, vilken präglas av betydande konkurrens, bland annat ifrån andra fastighetsbolag med fokus på logistik- och industrifastigheter som Sagax, Castellum, Catena, Corem m.fl. Koncernens konkurrenskraft är bland annat beroende av dess förmåga att förvärva relevanta fastigheter i attraktiva lägen, att attrahera och behålla hyresgäster samt kvalificerad personal, därutöver att förutse trender och behov för nuvarande och framtida hyresgäster och snabbt anpassa sig till rådande och kommande marknadsbehov. Dessutom konkurrerar Koncernen om hyresgäster, baserat på bland annat fastighetsläge, hyresnivå, storlek, tillgänglighet och kvalitet, nöjda kunder och Koncernens renommé.

Konkurrenterna kan ha större finansiella resurser än Koncernen och bättre kapacitet att stå emot nedgångar på marknaden, bättre tillgång till potentiella förvävsobjekt, konkurrera mer effektivt, vara skickligare på att behålla kompetent personal och reagera snabbare på förändringar på de lokala marknaderna. Dessutom kan konkurrenter ha en högre tolerans för lägre avkastningskrav och tillgång till mer effektiva teknikplattformar. Vidare kan Koncernen komma att behöva ådra sig högre investeringskostnader för att behålla konkurrenskraften i sitt fastighetsbestånd i förhållande till konkurrenterna. OM bedömer sannolikheten för att OM ska vara förhindrad att konkurrera på ett effektivt sätt som låg med en potentiellt medelhög negativ effekt på OM:s framtidsutsikter om risken realiseras.

Risker relaterade till förändringar i värdet på Koncernens fastighetsinnehav

Koncernen äger 22 kommersiella fastigheter per den 30 juni 2021. Fastighetsbeståndet redovisas i balansräkningen till verkligt värde och förändringarna redovisas i resultaträkningen. Således är OM:s finansiella ställning och resultat exponerade mot förändringar i fastigheternas värde. Koncernens bokförda fastighetsvärden enligt Bolagets balansräkning per den 30 juni 2021 (se avsnittet Proformaredovisning nedan) uppgår till 1 279,3 MSEK, vilket motsvarar cirka 90 procent av koncernens totala tillgångar vid tidpunkten. Exempelvis skulle en förändring av fastighetsbeståndets bokförda värde med +/- 5 procent medföra en resultatpåverkan före skatt om +/- 64,0 MSEK och efter skatt om +/- 50,8 MSEK.

På en fungerande kredit- och transaktionsmarknad påverkas värdet av fastigheter av utbud och efterfrågan. Värdet på fastigheter påverkas därmed av ett antal marknadsmässiga faktorer som avkastningskrav och kalkylräntor som härleds ur liknande transaktioner på fastighetsmarknaden. Värdet på fastigheter påverkas även av fastighetsspecifika faktorer som vakansgrad, hyresnivå och driftskostnader.

OM bedömer sannolikheten för en betydande nedgång i värdet på fastighetsbeståndet som låg. OM bedömer dock att det skulle ha en potentiellt hög negativ inverkan på OM:s finansiella ställning om en betydande nedgång i värdet på fastighetsbeståndet skulle aktualiseras.



Visionsbild av Vaggeryd Logistikpark

RISKER RELATERADE TILL ODD MOLLY INTERNATIONALS VERKSAMHET

Risker hänförliga till covid-19-pandemin

Den ekonomiska utvecklingen under det senaste året har i stor utsträckning präglats av spridningen av covid-19. För OM:s del har pandemin främst påverkat OM:s hyresgäster, och därmed indirekt OM, till följd av den makroekonomiska utvecklingen på de marknader som Koncernen verkar på (se vidare Koncernens rörelseresultat och lönsamhet är förknippade med risker beträffande det allmänna ekonomiska läget och de demografiska trenderna på Koncernens marknader ovan). OM har inte lämnat hyresrabatter under räkenskapsperioden som slutade 30 juni 2021 och har inte drabbats av hyresbortfall eller uppsägningar med anledning av pandemin. Sammanfattningsvis har covid-19-pandemin hittills inte haft en direkt påverkan på Koncernen och Koncernens finansiella ställning. Covid-19-utbrottet har däremot haft, och kommer troligen för den närmaste framtiden att fortsätta att ha, en inverkan på kapitalmarknaderna, vilket kan medföra oförutsedda och kraftiga svängningar i aktiekurser och tillgänglighet till och kostnaden för lånefinansiering via obligationsmarknaderna. OM bedömer att sannolikheten för att risker relaterade till covid-19 uppkommer som låg, med en potentiellt låg negativ effekt på kassaflöde och rörelseresultat.

Odd Molly International AB är beroende av hyresintäkter och hyresutveckling

Hyresintäkter för kommersiella fastigheter styrs långsiktigt av bland annat utbud och efterfrågan. OM:s hyresintäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, avtalade hyresnivåer samt hyresgästernas betalningsförmåga. Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker, oavsett skäl, påverkas Koncernens resultat negativt. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju större koncentration till enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. De tio största hyresgästerna (GDL Logistik AB, Health and Sports Nutrition Group AB, Scorett, Beijer Byggmateriel, m.fl.) stod per 30 juni 2021 för cirka 57 procent av Koncernens totala kontraktsvärde, där den största hyresgästen stod för cirka 13 procent av det totala kontraktsvärdet. Det totala antalet hyresavtal som ingåtts med de tio största hyresgästerna uppgick till tolv stycken per 30 juni 2021, vilka löper med olika kontraktstider. De tre största hyresgästerna

stod vid samma tidpunkt tillsammans för cirka 27 procent av kontrakterad hyra, fördelat på fem avtal och med en genomsnittlig återstående kontraktstid om 9,7 år. Den genomsnittliga återstående kontraktstiden för Bolagets samtliga hyresavtal uppgick per 30 juni 2021 till 5,9 år. Det finns en risk att Koncernens större hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löper ut och att Koncernen inte hittar nya hyresgäster, vilket på sikt kan leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser. Koncernens resultat och kassaflöde kommer att påverkas negativt om hyresgästerna ställer in sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser. OM bedömer sannolikheten för hyresintäktsbortfall som låg, med potentiellt hög negativ effekt på kassaflöde, likviditet, rörelseresultat och balansräkning.

Odd Molly International AB är föremål för hyresrelaterade risker

Koncernen äger och förvaltar flera kommersiella fastigheter. Fastigheterna genererar hyresintäkter från externa hyresgäster. Hyresavtalen träffas på bestämd tid och reglerar villkor rörande hyresnivå, ersättning för uppvärmning, fastighetsskatt, med mera. Den genomsnittliga intäktsviktade återstående hyrestiden för fastigheterna är 5,9 år. För det fall en eller flera hyresgäster hamnar på obestånd och därmed inte förmår erlägga avtalad hyra och ersättningar i tid, eller om hyresgäster ställer in betalningarna till Koncernen av andra skäl, kan Koncernen komma att säga upp hyresförhållandet. Vid en sådan utveckling föreligger en risk för att Koncernen inte kan erhålla betalning i enlighet med hyresavtalen samt att uthyrningsbar yta inte kan hyras ut på nytt på för Koncernen lika fördelaktiga villkor, vilket kan medföra att Koncernens resultat minskar och/eller att värdet av fastigheterna går ned. OM bedömer sannolikheten för hyresrelaterade riskers uppkomst som låg, men om risken realiserar kan det få potentiellt medelhög negativ inverkan på OM:s finansiella ställning och likviditet.

Odd Molly International AB:s verksamhet är utsatt för projektrisker

Koncernens verksamhet omfattar fastighetsutvecklingsprojekt. Per 30 juni 2021 hade koncernen ett pågående större fastighetsutvecklingsprojekt som hade en total investeringsvolym om minst 25 MSEK. Fastighetsutveckling är förenat med vissa risker. Mer omfattande

projekt innebär stora investeringar och kan medföra ökad kreditrisk, till exempel om kontrakterade hyresgäster inte förmår uppfylla sina skyldigheter gentemot Koncernen och Koncernen inte kan hyra ut berörda lokaler till andra hyresgäster, eller om efterfrågan på eller priset för att hyra lokalerna minskar under projekteringstiden. Vid planering och budgetering för ett byggprojekt är det viktigt att beräkningsunderlaget är fullständigt och korrekt. Antaganden görs i förhållande till kostnader och intäkter, samt leverantörers förmåga att prestera enligt kontrakt. Projekt kan försenas eller medföra högre kostnader än planerat och efter genomförandet av ett projekt finns det en risk att lokalerna inte motsvarar hyresgästens krav eller förväntningar, vilket kan leda till ökade kostnader och minskat resultat för Koncernen. OM bedömer att sannolikheten för fördyrade projektkostnader är medelhög, med potentiellt medelhög negativ effekt på OM:s rörelseresultat.

Odd Molly International AB:s verksamhet är utsatt för risker relaterade till transaktioner

Att förvärva och avyttra fastigheter är en del av Koncernens verksamhet och är, särskilt vid förvärv, förenat med risker. Under perioden 1 januari 2021 – 30 juni 2021 tillträdde Koncernen fastigheter till ett samlat fastighetsvärde om 276,5 MSEK. Alla fastighetsförvärv är förenade med osäkerhet, såsom risk för bortfall av hyresgäster, oförutsedda kostnader för miljösanering, ombyggnad och hantering av tekniska problem. Sådana osäkerheter kan resultera i förseningar eller ökade eller oförutsedda kostnader för transaktionen eller att den förvärvade fastighetens värde är lägre än förväntat. Det föreligger en risk för att framtida förvärv av verksamheter eller fastigheter inte får den positiva effekt som förväntades vilket kan ha en negativ inverkan på värdet av Koncernens fastigheter samt på Koncernens kostnader. Vidare finns det en risk för att säljaren vid ett förvärv inte kan fullgöra sina förpliktelser, till exempel på grund av ekonomiska svårigheter, vilket kan påverka Koncernens möjlighet att erhålla ersättning vid brott mot avtalade garantier eller skadelöshetsförbindelser (vilka också kan vara begränsade i belopp och tid).

Vid försäljning av fastigheter föreligger osäkerhet avseende bland annat pris och faktisk möjlighet till avyttring av fastigheterna, innefattande viljan och förmågan hos potentiella köpare att betala för fastigheterna. Vidare kan krav komma att riktas mot OM med anledning av försäljningen eller den sålda fastighetens skick. Om OM inte kan avyttra fastigheterna till ett fördelaktigt pris eller om krav riktas mot OM kan det innebära förseningar samt ökade och oförutsedda kostnader för fastigheterna och transaktionerna. OM bedömer att sannolikheten för ökade kostnader och förekomsten av övriga risker som beskrivs ovan är låg, med potentiellt medelhög negativ effekt på OM:s rörelseresultat om risken realiserar.

Odd Molly International AB är beroende av sin personal

OM:s fastighetsverksamhet är under uppbyggnad och förutom en styrelse med omfattande fastighetserfarenhet finns det per den 17 september åtta anställda samt två seniora konsulter knutna till bolaget. Individuella medarbetares kunskap, erfarenhet och engagemang är därför viktigt för Koncernens framtida utveckling. Koncernen skulle påverkas negativt om ett antal av dess anställda skulle lämna Koncernen samtidigt, eller om ett antal nyckelpersoner skulle lämna, i form av en period av kunskapstapp eller ökade kostnader i form av rekryteringskostnader. I syfte att attrahera, motivera och behålla vissa nyckelpersoner kan OM behöva utvärdera ersättningen till dessa personer, vilket kan resultera i ökade kostnader. OM bedömer sannolikheten för att OM inte kan attrahera och behålla nyckelpersonal som medelhög, med potentiellt medelhög negativ effekt på OM:s framtidsutsikter.

Odd Molly International AB:s verksamhet är föremål för tekniska risker

Fastighetsinvesteringar är förknippade med tekniska risker. Teknisk risk definieras som risker förknippade med den tekniska hanteringen av fastigheten, såsom risken för konstruktionsfel, andra latent defekter och brister, skador (till exempel genom brand eller annan naturkraft) och föroreningar. Regulatoriska krav på fastigheter och fastighetsförvaltning kan medföra att sådana brister måste åtgärdas, vilket är förenat med kostnader. Det finns en risk att tekniska fel på en eller flera fastigheter medför ökade kostnader för Koncernen. OM bedömer sannolikheten för att tekniska fel uppkommer på fastigheter som hög, med potentiellt låg negativ effekt på OM rörelseresultat och balansräkning.

Odd Molly International AB är föremål för risker relaterade till att due diligence-processer inte utvisar alla relevanta fakta

OM har nyligen förvärvat ett flertal fastigheter. Inför potentiella investeringar eller företagsförvärv genomför OM en due diligence. Vid genomförandet av en due diligence är OM beroende av tillgängliga resurser som ofta omfattar information som tillhandahålls av företaget som är föremål för investeringen och, i vissa fall, utredningar och due diligence-rapporter från tredje part. Information som tillhandahålls eller erhålls från tredjepartskällor kan vara begränsad och i vissa fall felaktig eller vilseledande. Således är det inte säkert att de processer som genomförs avseende en viss investeringsmöjlighet kommer att belysa alla relevanta fakta, möjligheter eller risker, inklusive eventuella pågående bedrägerier, som kan vara nödvändiga eller till hjälp vid utvärderingen av investeringsmöjligheten. Det finns därför en risk att resultatet av investeringarna inte motsvarar de finansiella förväntningarna som motiverade investeringarna, vilket kan påverka Bolagets verksamhet och resultat negativt. OM bedömer sannolikheten för riskens förekomst som låg. Om risken realiserar bedömer OM att det kan få en potentiellt hög negativ inverkan på verksamheten samt den finansiella ställningen.

Risker relaterade till försäkringar

Koncernen innehar bland annat främst följande typer av försäkringar; fastighetsförsäkring/kombinerad företagsförsäkring inkluderande fullvärdesförsäkring för Koncernens fastigheter och ansvarsförsäkring, ansvarsförsäkring för VD och styrelse samt reseförsäkring. Koncernens försäkringsskydd kan vara otillräckligt för att kompensera för skador relaterade till koncernens fastigheter eller andra tillgångar. I synnerhet kan vissa typer av risker vara, eller bli, omöjliga eller för kostsamma för Koncernen att försäkra. Skulle skador på Koncernens fastigheter inträffa och i efterhand leda till att hyresgäster säger upp eller inte förnyar sina hyresavtal, finns en risk att Koncernens försäkringar inte täcker sådan förlust av hyresintäkter. Vissa typer



Flahult 77:7, Jönköping

av förluster är generellt sett svåra att försäkra sig mot. Detta kan till exempel omfatta oförutsedd skada som orsakats med anledning av krig eller terrorism samt tjänsteansvar eller personligt ansvar där det har förekommit oaktksamhet, uppsåt eller kriminella handlingar. Om en oförsäkrad skada skulle uppstå, eller om skadan överstiger det i försäkringen stadgade försäkringsskyddet, riskerar Bolaget att förlora det kapital som investerats i fastigheten samt framtida intäkter från fastigheten. Bolaget kan också hållas ansvarigt för att reparera skador orsakade av oförsäkrade risker. Vidare skulle Bolaget kunna hållas ansvarigt för skulder och andra finansiella förpliktelser i samband med skadad fast egendom. Följaktligen finns det en medelhög risk för att Bolaget utsätts för oförsäkrade förluster eller förluster som överstiger det avtalade försäkringsskyddet. Om risken realiserar bedömer OM att det kan få en potentiellt hög negativ inverkan på verksamheten samt den finansiella ställningen.

FINANSIELLA RISKER

Risker relaterade till finansiella åtaganden och garantier samt kovenanter

Koncernens verksamhet finansieras över tid huvudsakligen av eget kapital samt genom upplåning från kreditinstitut och banker. Per den 30 juni 2021 uppgick Koncernens långfristiga och kortfristiga skulder till cirka 723,6 MSEK. Därutöver har Koncernen skulder till säljare av fastighetsbolag som Koncernen har förvärvat som per den 30 juni 2021 uppgick till 96,3 MSEK. Banklånen är säkerställda genom Koncernens fastigheter och dotterbolag. OM har även utfärdat garantier för vissa lån. Koncernens kreditavtal innehåller vanligen finansiella nyckeltalsbestämmelser, såsom belåningsgrad och räntetäckningsgrad. En del av Koncernens kreditavtal innehåller kontrollägarbestämmelser (s.k. change of control, se Vissa av Koncernens avtal kan påverkas av ägarförändringar av Koncernen, under Risker relaterade till Aktierna, nedan). Om Koncernen bryter mot finansiella kovenanter eller om det bestämmande inflytandet över Bolaget ändras, kan det leda till att lånen förfaller, vilket kan leda till krav på omedelbar återbetalning eller att borgenärer framställer anspråk på pantsatta tillgångar. Om vissa lån förfaller till omedelbar återbetalning kan det medföra att även andra låneavtal förfaller till omedelbar återbetalning genom så kallade cross default-bestämmelser eller att pantsatta tillgångar tas i anspråk av berörda kreditinstitut. Om sådana händelser realiserar finns det en risk att Koncernen inte kan erhålla nödvändig finansiering, eller att sådan finansiering endast kan erhållas på väsentligt sämre villkor och till högre kostnader, vilket skulle ha en negativ inverkan på Koncernens förmåga att fullgöra sina betalningsförpliktelser och följaktligen försäkra Koncernens förmåga att fortsätta bedriva verksamheten. OM bedömer sannolikheten för riskens uppkomst som låg, med potentiellt hög negativ effekt på OM:s likviditet och balansräkning.

Refinansieringsrisk

Refinansieringsrisk är risken för att nödvändig finansiering inte kan erhållas alternativt endast kan erhållas till ofördelaktiga villkor eller väsentligt ökade kostnader för befintlig eller ny upplåning. Per den 30 juni 2021 var Koncernens genomsnittliga återstående kreditbindning 2,7 år. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera sina utestående skuldförpliktelser vid förfall beror på kapitalmarknadens villkor och OM:s finansiella ställning vid tidpunkten. Om OM:s belåningsgrad går upp eller kreditgivare av andra orsaker anser att OM:s kreditvärdighet försämras, kan det påverka Koncernens tillgång till finansieringskällor och finansiering på attraktiva villkor negativt, vilket skulle medföra en högre finansieringskostnad. Dessutom kan utvecklingen på kreditmarknaden,

såsom försämring av de totala finansiella marknaderna eller en försämring av de allmänna ekonomiska förhållandena, påverka Koncernens tillgång till finansiering. OM:s räntekostnader uppgick till cirka 4,4 MSEK under perioden 1 januari – 30 juni 2021. För det fall OM:s genomsnittliga ränta skulle stiga en (1) procentenhet, skulle det, baserat på lånestruktur per 30 juni 2021, höja OM:s genomsnittliga upplåningsränta med 36 procent, vilket motsvarar 5,8 MSEK i årliga räntekostnader. OM bedömer sannolikheten för riskens uppkomst som låg, med potentiellt medelhög negativ effekt på OM:s likviditet, finansiella ställning och resultat.

Fluktuationer i räntenivåer kan minska värdet på Koncernens fastigheter och öka kostnaderna för finansiering och därmed negativt påverka Koncernens verksamhet

Koncernens verksamhet finansieras med eget kapital samt genom upplåning från kreditinstitut. Räntekostnader för sådan finansiering är en av Koncernens största kostnadsposter. Per den 30 juni 2021 uppgick Koncernens långfristiga räntebärande skulder till cirka 648,5 MSEK och Koncernens kortfristiga räntebärande skulder till cirka 32,6 MSEK och under räkenskapsperioden som avslutades den 30 juni 2021 erlades cirka 4,1 MSEK i ränta. Även om Koncernen har som policy att ingå räntesäkringstransaktioner för att minska sin exponering mot rörlig ränta kan på sikt, negativa ränteförändringar få en effekt på Koncernens resultat och kassaflöden. Vidare har det historiskt låga ränteläget i Sverige och i resten av EU haft en betydande inverkan på fastighetsmarknaden och lett till låga avkastningskrav och höga värderingar av fastigheter. Det är möjligt och sannolikt att dessa räntenivåer kommer att höjas i framtiden. En ökning av räntenivåerna kan därför ha en negativ effekt på värderingen av Koncernens fastighetsbestånd och Koncernen kan behöva redovisa förluster i resultaträkningen på grund av marknadsvärdejusteringar, med motsvarande i minskning i balansräkningen. Vidare kan sådana marknadsvärdejusteringar medföra att Koncernens belåningsgrad ökar, vilket kan få konsekvenser för Koncernens låneavtal (se härom Risker relaterade till finansiella åtaganden och garantier, ovan). OM bedömer sannolikheten för oförutsedda räntefluktuationer som låg, med potentiellt hög negativ effekt på OM:s balansräkning, likviditet och rörelseresultat.

LEGALA RISKER

Koncernens skattesituation kan försämrars till följd av skatterisker och ändrad skattelagstiftning

För räkenskapsåret 2020 uppgick Koncernens skattekostnad till cirka 16,1 MSEK. Hanteringen av skatterättsliga frågor inom Koncernen baseras på tolkningar av gällande och relevant skattelagstiftning, skatteavtal, praxis på skatteområdet och andra skatteföreskrifter samt ställningstaganden från Skatteverket. Vidare inhämtar Koncernen regelbundet råd från oberoende skatteexperter i dessa frågor. Koncernen och dess dotterföretag är från tid till annan föremål för skatterevisioner och granskningar. Det finns en risk att skatterevisioner eller granskningar resulterar i att tillkommande skatter, skattetillägg, avgifter och räntor påförs Koncernen. Koncernen har först under 2021 infört rutiner för utfakturerings av kostnader för koncerninterna tjänster hänförliga till fastighetsverksamheten. Det kan således inte uteslutas att det finns risk att Koncernen påförs tillkommande skatter, räntor och avgifter hänförlig till den historiska hanteringen i detta avseende.

Om Koncernens tolkning av skattelagstiftning, skatteavtal, praxis och andra skatteföreskrifter eller dess tillämplighet är felaktig eller om gällande skattelagstiftning, skatteavtal, praxis och andra skatteföreskrifter eller tolkningar av dessa eller den administrativa praxis

i förhållande till dessa ändras, även retroaktivt, kan detta leda till en ökad skattekostnad för Koncernen inklusive skattetillegg och ränta och få en väsentlig inverkan på Koncernens rörelseresultat.

Moderbolagsrisk

Odd Molly International AB (publ) är moderbolag i Koncernen vars verksamhet huvudsakligen bedrivs genom dotterbolag. Moderbolagets förmåga att erlagga räntebetalningar på Koncernens krediter påverkas av dotterföretagens förmåga att betala utdelning och överföra medel till moderbolaget. Moderbolaget är således beroende av sina dotterbolag för att fullgöra sina skyldigheter att erlagga betalning enligt låneavtal. Överföringar av medel till moderbolaget från dotterbolagen kan inskränkas eller förbjudas helt till följd av legala och avtalsmässiga begränsningar för respektive dotterbolag. Vidare är dotterbolagen separata juridiska enheter utan ansvar för att fullgöra moderbolagets skyldigheter gentemot moderbolagets borgenärer. Om dotterbolagen inte lämnar utdelning, eller på grund av andra omständigheter eller förhållanden, lagar eller andra regler, hindras från att tillhandahålla likviditet till moderbolaget, finns det en risk att moderbolaget inte kan fullgöra sina förpliktelser gentemot långivare vilket kan få till följd att långivarna säger upp lån till omedelbar betalning eller att långivare tar pantsatta tillgångar i anspråk. OM bedömer sannolikheten för riskens uppkomst som låg, med potentiellt hög negativ effekt på OM:s balansräkning, rörelseresultat och framtidsutsikter.

Koncernens efterlevnad av EU:s allmänna dataskyddsförordning (GDPR)

Koncernen behandlar en mängd personuppgifter, vilka främst består av uppgifter om företrädare för nuvarande hyresgäster och anställda, i både elektronisk och fysisk form. Koncernen behandlar även personuppgifter om personer som söker anställning samt investerare. Personuppgifterna behandlas huvudsakligen i syfte att ingå och verkställa anställningsavtal och hyreskontrakt. Europaparlamentets och rådets allmänna dataskyddsförordning 2016/679/EU ("GDPR") trädde i kraft den 24 maj 2016 och har tillämpats sedan 25 maj 2018. Om det sker intrång i Koncernens system som behandlar denna data, om Koncernen har brister i sin behandling av personuppgifter eller om Koncernen brister i efterlevnaden av GDPR kan Koncernen bli föremål för väsentliga bötesbelopp, vilka kan ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet och finansiella ställning. Integritetsskyddsmyndigheten kan besluta att ett företag som bryter mot reglerna i GDPR ska betala en administrativ sanktionsavgift. Avgiften kan som mest vara 20 miljoner Euro eller fyra procent av bolagets globala årsomsättning, beroende på vilket belopp som är högst. För de något mindre allvarliga överträdelserna gäller ett maxbelopp på 10 miljoner euro eller två procent av den globala årsomsättningen. OM bedömer sannolikheten för riskens uppkomst som låg, med potentiellt hög negativ effekt på OM:s rörelseresultat. Risker relaterade till regelefterlevnad

Koncernens verksamhet regleras av och bedrivs i enlighet med ett antal lagar och föreskrifter, bland annat aktiebolagslagen (2005:551), Jordabalken (1970:994), Miljöbalken (1998:808) och plan- och bygglagen (2010:900), samt detaljplaner, byggnormer och säkerhetsföreskrifter, m.m. Det finns en risk att Koncernens tolkning av tillämpliga lagar och föreskrifter kan vara felaktig eller att lagar och föreskrifter ändras. Det finns en risk att Koncernen inte erhåller nödvändiga tillstånd eller andra beslut rörande enskilda projekt eller att sådana tillstånd eller beslut överklagas till domstol. Koncernens verksamhet påverkas också av de gällande skattereglerna från tid till annan. Dessa regler har historiskt varit föremål för förändringar och ytterligare förändringar kan förväntas i framtiden

(eventuellt med retroaktiv verkan). Sådana förändringar kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens finansiella ställning och resultat. I händelse av att ovannämnda risker materialiseras kan det leda till ökade kostnader och förseningar i planerad utveckling av fastigheter eller på annat sätt ha negativ inverkan på Koncernens verksamhet och utveckling. OM bedömer sannolikheten för riskens uppkomst som låg, med potentiellt medelhög negativ effekt på OM:s rörelseresultat.

Miljörisker

Fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling medför miljöpåverkan och miljöansvar. Enligt miljöbalken (1998:808) har den som bedrivit verksamhet som bidragit till förorening ett ansvar för efterbehandling av fastigheten. Om verksamhetsutövaren inte kan utföra eller bekosta efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig. Det innebär att krav om avhjälpande under vissa omständigheter kan riktas mot Koncernen för sanering eller efterbehandling med anledning av, eller misstanke om, föroreningar i marken, vattenområden eller grundvatten. Om någon av Koncernens fastigheter visar sig vara förorenad kan det begränsa Koncernens planerade användning av fastigheten, medföra väsentliga kostnader för efterbehandling och/eller påverka värdet av Koncernens fastigheter negativt. Vidare kan hyresgäster vars fastighet blivit förorenad i vissa fall kräva kompensation av OM i form av hyresnedsättning, skadestånd eller krav på ersättningslokal, vilket skulle medföra lägre intäkter och högre kostnader för OM. Vidare trädde den 1 augusti 2020 den nya avfallsförordningen (2020:614) i kraft. Rutiner för att följa den nya avfallsförordningen implementeras för närvarande hos Bolaget. Om Bolaget skulle misslyckas med att framgångsrikt efterleva befintliga eller nya miljöbestämmelser skulle det kunna drabba Bolaget negativt i form av vitesföreläggande och dåligt renommé. OM bedömer sannolikheten för riskens uppkomst som medelhög, med potentiellt låg negativ effekt på OM:s rörelseresultat.

RISKER RELATERADE TILL BOLAGETS AKTIE

Aktiekursen kan vara volatil och kursutvecklingen är beroende av en rad faktorer

En investering i aktier innebär alltid ett risktagande. En investering i aktier kan både öka och minska i värde, varför det alltid finns en risk för att investerare inte kommer att få tillbaka hela det investerade kapitalet, eller något kapital alls. OM:s aktie är noterad vid Nasdaq Stockholm. Under perioden 1 januari – 30 juni 2021 har OM:s aktiekurs uppgått till som lägst 11,26 SEK och som högst 20,76 SEK. Följaktligen kan aktiekursen vara volatil. Priset på OM:s aktier är bland annat beroende på utvecklingen av Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning, hur väl Koncernen lever upp till kommunicerade mål samt förändringar i aktiemarknadens förväntningar om framtida vinster och utdelning. Priset på OM:s aktie kan därutöver påverkas av aktiemarknadens generella utveckling, den ekonomiska utvecklingen i stort samt omständigheter hänförliga till OM:s konkurrenter. Om en aktiv och likvid handel med OM:s aktie inte utvecklas eller inte visar sig hållbar, kan det medföra svårigheter för aktieägare att avyttra sina aktier vid för aktieägaren önskad tidpunkt eller till prisnivåer som skulle råda om likviditeten i aktien var god. OM bedömer sannolikheten för att det inte vid var tidpunkt finns en aktiv och likvid marknad för handel i OM:s aktier som hög, vilket OM bedömer kan ha en hög negativ inverkan på investerarens möjligheter att avyttra sina aktier i OM.



Gänget 11, Ljungby

Framtida kapitalökningar i Odd Molly International AB kan föranleda utspädning för aktieägare och inverka negativt på aktiekursen

Ytterligare emissioner av aktier eller andra instrument kan leda till en utspädning av ägandet för aktieägare som inte deltar i en sådan emission, till exempel då aktieägare väljer att inte utöva sin rätt att teckna aktier eller vid eventuella emissioner som riktas till andra än Bolagets aktieägare, till exempel vid apportemissioner eller riktade kontantemissioner. Bolaget har historiskt sett genomfört flera kapitalanskaffningar genom emissioner av aktier, varav några har skett med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Bolaget kan även i framtiden besluta om sådana emissioner vilka kan leda till utspädning för befintliga aktieägare.

Risker relaterade till avyttring av större aktieägars positioner

Marknadspriset på OM:s aktie kan sjunka kraftigt vid större avyttringar, särskilt om aktierna avyttras av aktieägare med betydande innehav. Ingen av OM:s större aktieägare har ingått s.k. lock up-avtal, det vill säga förbundit sig att inte avyttra aktier under en viss tid eller att avstå från att vidta andra transaktioner med liknande effekt. Varje avyttring av betydande aktieposter i OM medför sannolikt att marknadspriset på den noterade aktien sjunker. Bolaget bedömer sannolikheten för att risken förverkligas som medelhög och att risken, om den realiserar, kan ha en hög negativ inverkan på OM:s aktiekurs.

Odd Molly International AB:s största aktieägare kan utöva ett betydande inflytande över Bolaget

Ilija Batljan (direkt eller via bolag), M2 Capital Management AB, Phoenix Insurance Ltd och Stefan Hansson (direkt eller via bolag) ägde per den 30 juni 2021, direkt eller indirekt, aktier i OM som motsvarar cirka 51,5 procent av kapitalet och rösterna i OM. Dessa innehav gör att nämnda ägare har ett stort inflytande över OM och kan komma att påverka bland annat sådana angelägenheter som är föremål för omröstning på bolagsstämma, exempelvis val av styrelse och ändring av bolagsordning. Nämnda ägare har också möjlighet att förhindra eller försvåra för eventuella erbjudanden om förvärv av OM genom offentligt uppköpserbjudande. Nämnda aktieägars intressen kan skilja sig från eller strida mot OM:s eller övriga aktieägars intressen. OM bedömer sannolikheten för riskens förekomst som låg med en potentiellt låg negativ inverkan på OM:s verksamhet och ställning på marknaden.

Bakgrund och motiv

OM förvärvade i december 2019 en större logistikfastighet i Kristianstad till ett överenskommet fastighetsvärde om 189 MSEK, via förvärv av fastighetsbolaget Ilija Batljan Invest Kristianstad Fastigheter AB vilket var indirekt ägt av Ilija Batljan. I samband med förvärvet blev Ilija Batljan genom bolag största ägare i OM. I samband med förvärvet av fastighetsbolaget beslutades det på extra bolagsstämma den 19 december 2019 att utvidga verksamhetsföremålet i OM:s bolagsordning till att även omfatta fastighetsverksamhet.

OM har sedan förvärvet av den första fastigheten utvidgat fastighetsverksamheten genom förvärv av flera fastigheter och Bolagets verksamhet har varit indelad i två verksamhetsgrenar – mode och fastigheter. Per dagen för Bolagsbeskrivningen äger OM, genom dotterbolag, 26 lager- och logistikfastigheter i Sverige. Modeverksamheten bedrivs sedan 1 januari 2021 genom dotterbolaget Odd Molly Sverige AB. Den 26 mars 2021 offentliggjorde OM att verksamheten renodlas till att enbart fokusera på fastigheter inom lager och logistik genom att Bolaget ingått avtal med We aRe Spin Dye ("WRSD") om försäljning av 100 procent av aktierna i Odd Molly Sverige AB och därmed försäljning av modeverksamheten. Som vederlag för aktierna i Odd Molly Sverige AB erhåller OM aktier

i WRSD. Aktierna i Odd Molly Sverige AB frånträdde den 1 juli 2021. OM äger nu cirka 53 procent av aktierna i WRSD. De erhållna aktierna i WRSD avses att senast under fjärde kvartalet 2021 delas ut till OM:s aktieägare enligt de så kallade lex ASEA-reglerna. Den 5 maj 2021, offentliggjorde OM att Bolagets verksamhet, som ett resultat av ovan nämnda transaktioner, kommer anses ha genomgått en genomgripande förändring och att Nasdaq Stockholm därför ska genomföra en granskning av Bolaget i syfte att säkerställa att Bolaget uppfyller tillämpliga noteringskrav. Med anledning härav har OM upprättat Bolagsbeskrivningen för att utgöra underlag för Nasdaq Stockholms granskning.

Styrelsen för OM är ansvarig för innehållet i denna Bolagsbeskrivning, vilken har upprättats med anledning av Nasdaq Stockholms granskning av Bolaget till följd av en genomgripande verksamhetsförändring. Härmed försäkras att alla rimliga försiktighetsåtgärder har vidtagits för att säkerställa att uppgifterna i Bolagsbeskrivningen, såvitt styrelsen känner till, överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Stockholm den 17 september 2021

Odd Molly International AB (publ)

Styrelsen

Verksamhetsbeskrivning

OM har i nästan tjugo år verkat som ett särpräglad modebolag. Sedan slutet av 2019 har OM breddat sin verksamhet genom förvärv av lager- och logistikfastigheter. Denna verksamhet har sedan dess ökat i omfattning och utgör ett nytt verksamhetsben. Fastighets- och modeverksamheten har under 2020 och 2021 drivits sida vid sida inom Bolaget och en strategisk översyn av den legala strukturen har lett fram till beslutet att dela upp dessa verksamheter i separata legala enheter. Som ett första steg bedrivs modeverksamheten i dotterbolaget Odd Molly Sverige AB sedan 1 januari 2021, som i sin tur äger Used By International AB. I slutet av mars offentliggjordes att OM har för avsikt att sälja modeverksamheten och Used By till We aRe Spin Dye ("WRSD"). WRSD förvärvar 100 procent av Odd Molly Sverige AB, inklusive Used By, genom betalning med nyemitterade aktier i WRSD. Efter transaktionen, som genomfördes den 1 juli 2021, innehar OM 53 procent av aktierna i WRSD. OM avser att dela ut detta innehav till existerande aktieägare under det fjärde kvartalet 2021, efter godkännande från Nasdaq Stockholm och beslut vid extra bolagsstämma. Genom transaktionerna blir kvarvarande OM ett rent fastighetsbolag med fokus på lager- och logistikfastigheter medan modeverksamheten drivs vidare i en ny konstellation. Verksamhetsbeskrivningen nedan har sin utgångspunkt i att Bolaget enbart bedriver fastighetsverksamhet.

ÖVERSIKT

OM förvärvade sin första fastighet i november 2019 och har sedan dess förvärvat fler kommersiella lager- och logistikfastigheter, vilka hyrs ut till externa hyresgäster. Fastighetsverksamheten utvecklas i snabb takt och genom långa hyreskontrakt och stabila kassaflöden bidrar verksamheten med värde för aktieägare och fortsatt tillväxt med ambitionen att vara en spännande, och allt större, utmanare

inom detta segment av fastighetsbranschen. OM ägde 22 förvaltningsfastigheter per 30 juni 2021, främst i södra Sverige, till ett värde om 1 279,3 MSEK.

För mer information om fastigheterna, se under rubriken "Information om fastighetsförvärv och riktade emissioner" nedan.

VIKTIGA HISTORISKA HÄNDELSE

2002

Bolaget grundades.

2007

Bolagets aktie noteras på Nasdaq First North.

2010

Bolagets aktie noteras på Nasdaq Stockholm.

2011

OM öppnar sin webbshop i egen regi.

2018

Bolaget påbörjar implementeringen av ett åtgärdsprogram som innebär en omställning av affärsmodellen till alltmer digital försäljning. Åtgärdsprogrammet bedöms generera kostnadsbesparingar om cirka 50 MSEK på helårsbasis från slutet av 2019 och med full effekt under 2020.

2019

Bolaget identifierar ytterligare besparingar om cirka 25 MSEK på helårsbasis med effekt under 2019 och 2020.

Bolaget ingår avtal gällande licensering av varumärket Hunkydory.

Bolaget förvärvar handelsplattformen Used By.

Bolaget förvärvar sin första kommersiella fastighet som hyrs ut till externa hyresgäster samt genomför en riktad kontant nyemission om cirka 16 MSEK i syfte att stärka den finansiella ställningen inför Koncernens framtida tillväxt.

2020

Bolaget förvärvar ytterligare tretton logistikfastigheter till ett värde om 613,8 MSEK samt genomför riktade kontantemissioner om cirka 195 MSEK efter emissionskostnader i syfte att möjliggöra Koncernens tillväxt. Bolaget genomförde även en företrädesemission om 110 MSEK före emissionskostnader.

2021

Bolaget beslutar att samla modeverksamheten i det helägda dotterbolaget Odd Molly Sverige AB från 1 januari 2021. I mars offentliggörs transaktionen med We Are SpinDye AB avseende aktierna i Odd Molly Sverige AB. Bolaget förvärvar ytterligare elva fastigheter och har tecknat en avsiktsförklaring om förvärv av ytterligare sex fastigheter.

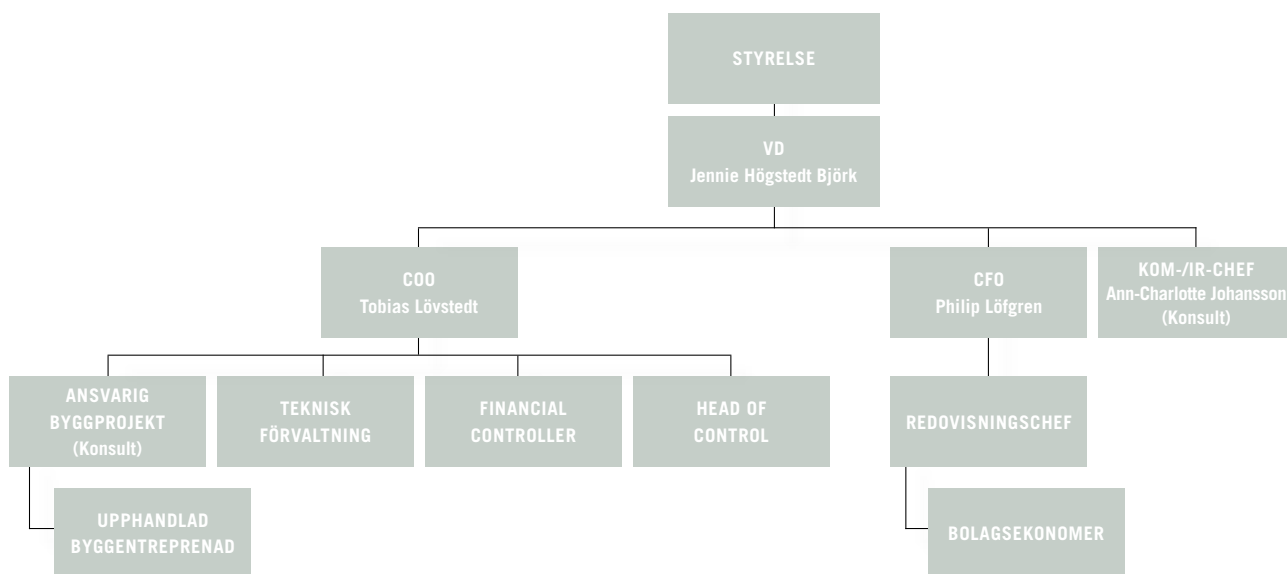
ORGANISATION

OM:s fastighetsverksamhet är under uppbyggnad och förutom en styrelse med omfattande fastighetserfarenhet finns det per den 17 september åtta anställda samt två seniora konsulter knutna till bolaget. Inom bolagsledningen finns en anställd VD med lång börserfarenhet, därutöver har också bolaget en anställd CFO och en anställd COO med en bakgrund från fastighetsbranschen med lång erfarenhet av finansfrågor, finansiell rapportering, förvaltning och transaktioner. Bolagets controller- och redovisningsfunktion kommer även att förstärkas med fem nya medarbetare under hösten 2021, samtliga med bakgrund från välenommerade fastighetsbolag.

Utöver detta finns en ledande befattningshavare, med omfattande börserfarenhet, med ansvar för kommunikation och IR kopplad till bolaget på konsultbasis.

Inom ramen för bolagets verksamhet sker fastighetsutveckling, där även nyproduktion av fastigheter sker. Bolaget har inte för avsikt att i nuläget ha en egen anställd organisation för detta. Idag har bolaget en ansvarig byggprojektledare på konsultbasis och bygg-entreprenader upphandlas utifrån varje specifikt projekt.

Inom ramen för bolagets verksamhet finns också behov av teknisk förvaltning. Denna förvaltning sker idag via externa specialist-konsulter, något som bolaget avser att fortsätta med även framöver.

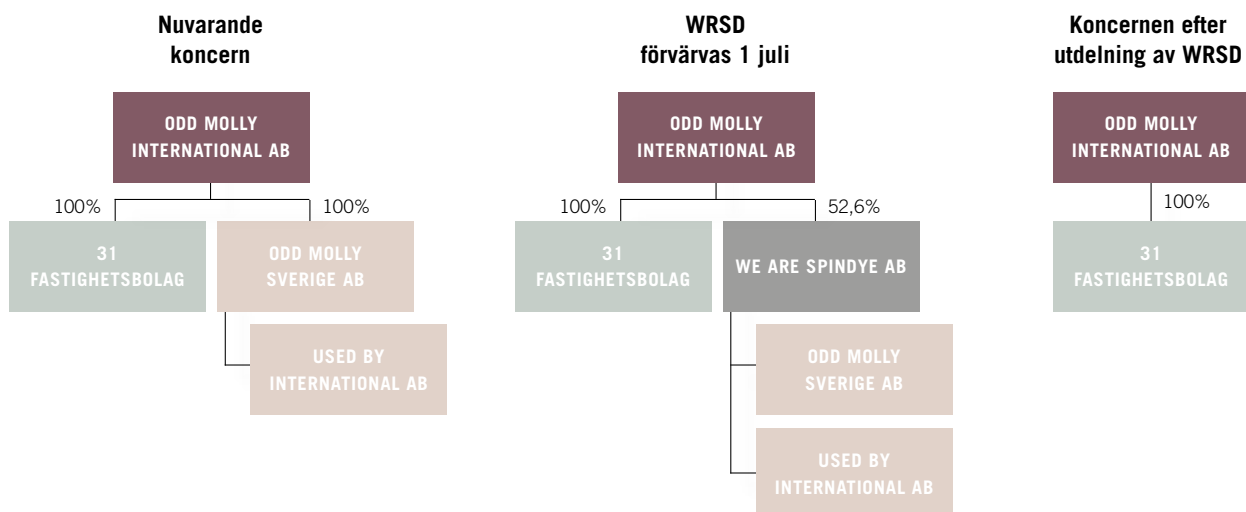


KONCERNSTRUKTUR OCH DOTTERBOLAG

Odd Molly International AB är moderbolag i Koncernen. Fastighetsverksamheten bedrivs per 17 september 2021 genom 31 helägda dotterbolag.

Sedan januari 2021 pågår omfattande förändringar i koncernstrukturen. Modeverksamheten har i sin helhet överförts till dotterbo-

laget Odd Molly Sverige AB, som i sin tur äger 100 procent av Used By International AB. Bolaget har ingått avtal om försäljning av 100 procent av aktierna i Odd Molly Sverige AB till We aRe Spin Dye. Övriga dotterbolag inom modeverksamheten är under avveckling.



När försäljning av modeverksamheten och därefter utdelning av WRSD-aktierna är färdigställd kommer Koncernen bestå av moderbolaget och helägda dotterbolag enligt uppställningen nedan.

Dotterbolag	Org.nr
Odd Molly Fastigheter AB	556793-0739
Odd Molly Småland Fastigheter AB	559157-9817
Odd Molly Vaggeryd Fastigheter AB	559172-9693
OM Flahult 77:1 Fastigheter AB	559156-2540
OM Gänget 11 Fastigheter AB	559184-2231
Seglora Fastighets AB	556715-3902
Installatören Holding Fastighets AB	559299-6911
Installatören Fastighets AB (fusion påbörjad)	559260-7138
OM Räveskalla AB	559132-1996
OM Viared AB	559079-2940
OM Vindbryggan AB	559106-5478
OM Vindtunneln AB	559132-1434
Vaggeryd Logistikpark AB	556972-0385
Runen 18 Holding AB	559300-7122
Runen 18 AB (fusion påbörjad)	559195-7682
OM Skummeslöv 30:30 Fastighets AB	559012-6222
OM Troentorp 1:88 Fastighets AB	556588-8699
Troentorp Holding AB	559300-7130
OM Troentorp 1:76 Fastighets AB (fusion påbörjad)	556660-1828
OM Rotorn 4 Fastighets AB	556609-9866
OM Tappen 1 Fastighets AB	556519-4155
OM Källbäcksyrd 1:400 Fastighets AB	556735-6281
OM ekonomisk och teknisk förvaltning AB	559308-0657
OM Lagerhusen Selfstorage AB	559300-7155
OM Varberg Fastighets AB	559043-2224
Fastighets AB Fåglabäck	559308-9716
OM Elektrikern 1 Fastighets AB	559321-4405
OM Vindan 1 Fastighets AB	556705-2906
OM Duvehed 2:51 Fastighets AB	559313-6103
OM Ugglum 7:130 Fastighets AB	556593-1382
OM Tråget 3 Fastighets AB	559313-6061

STRATEGI

OM ska successivt förvärva och utveckla attraktiva lager- och logistikfastigheter och vara en utmanare och växande aktör på logistikmarknaden. Efterfrågan på väl belägna lager- och logistikfastigheter bedöms som stark och stöds långsiktigt av den pågående digitaliseringen och ökande andelen e-handel. Fastigheter med långa hyreskontrakt till stabila hyresgäster prioriteras och genererar stabila resultat, kassaflöden och värdetillväxt. Ambitionen är att fortsätta utveckla verksamheten och öka närvaron som fastighetsaktör.

HYRESKONTRAKT

OM:s hyresintäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, avtalade hyresnivåer samt hyresgästernas betalningsförmåga. Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker, oavsett skäl, påverkas Koncernens resultat negativt. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju större koncentration till enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. De tio största hyresgästerna (GDL Logistik AB, Health and Sports Nutrition Group AB, Scorett, Beijer Byggmateriel, m.fl.) stod per 30 juni 2021 för cirka 57 procent av Koncernens totala kontraktsvärde, där den största hyresgästen stod för cirka 13 procent av det totala kontraktsvärdet. Det totala antalet hyresavtal som ingåtts med de tio största hyresgästerna uppgick till tolv stycken per 30 juni 2021, vilka löper med olika kontraktstider. De tre största hyresgästerna stod vid samma tidpunkt tillsammans för cirka 27 procent av kontrakterad hyra, fördelat på fem avtal och med en genomsnittlig återstående kontraktstid om 9,7 år. Den genomsnittliga återstående kontraktstiden för Bolagets samtliga hyresavtal uppgick per 30 juni 2021 till 5,9 år. Hyreskontrakten har i samband med de flesta fastighetsförvärv övertagits. Därmed föreligger ingen enhetlig förfallostruktur avseende Bolagets hyreskontrakt.

FASTIGHETSBESTÅND

OM ägde per dagen för Bolagsbeskrivningen fastigheter med en total uthyrningsbar yta på cirka 184 200 kvadratmeter, belägna i tolv kommuner. Den första fastigheten tillträdde i december 2019. Hyresvärdet uppgår till cirka 110,0 MSEK per år. Bolagets fastighetsbestånd är produktmässigt inriktat mot lager- och logistikfastigheter i Sverige. Nedan tabell illustrerar OM:s fastighetsbestånd per dagen för Bolagsbeskrivningen.

Fastighetsbestånd per den 30 juni 2021

Bolag	Fastighet
Odd Molly Fastigheter AB	Kristianstad Vä 1:10
Odd Molly Vaggeryd Fastigheter AB	Vaggeryd Källemo 1, Vaggeryd Yggen 1
OM Flahult 77:1 Fastigheter AB	Jönköping Flahult 77:7
OM Gänget 11 Fastigheter AB	Ljungby Gänget 11
Seglora Fastighets AB	Borås Viran 8
Installatören Holding Fastighets AB, Installatören Fastighets AB (fusion)	Trollhättan Grundstenen 7
OM Räveskalla AB	Borås Räveskalla 1:435, Borås Räveskalla 1:506
OM Viared AB	Borås Vindrosen 4
OM Vindbryggan AB	Borås Vindbryggan 6
OM Vindtunneln AB	Borås Vindtunneln 3
Vaggeryd Logistikpark AB	Vaggeryd Stödorp 1:7, Vaggeryd Skogshyllan 1:4
Runen 18 Holding AB (fusion)	Malmö Runstenen 18
OM Skummeslöv 30:30 Fastighets AB	Laholm Skummeslöv 30:30
OM Troentorp 1:88 Fastighets AB	Båstad Troentorp 1:88
Troentorp Holding AB, OM Troentorp 1:76 Fastighets AB (fusion)	Båstad Troentorp 1:76
OM Rotorn 4 Fastighets AB	Borås Rotorn 4
OM Tappen 1 Fastighets AB	Borås Tappen 1
OM Källbäcksyrd 1:400 Fastighets AB	Borås Källbäcksyrd 1:400
OM Varberg Fastighets AB	Varberg Smedjan 2

Fastigheter som tillträtts efter den 30 juni 2021

Bolag	Fastighet	Tillträdesdag
OM Tråget 3 Fastighets AB	Kungälv Tråget 3	2021-08-30
OM Duvehed 2:51 Fastighets AB	Kungsbacka Duvehed 2:51	2021-08-30
OM Ugglum 7:130 Fastighets AB	Partille Ugglum 7:130	2021-08-30
OM Vindan 1 Fastighets AB	Borås Vindan 1	2021-08-31

Fastigheter som per dagen för Bolagsbeskrivningen ej tillträtts

Bolag	Fastighet	Planerad tillträdesdag
Falksmedjan Handelsbolag	Falkenberg Elektrikern 1	
	Falkenberg Elektrikern 4	2021-09-30

Planerade förvärv per dagen för Bolagsbeskrivningen

Bolag	Fastighet
NYAB	Kristinehamn Turbinen 2
NYAB	Kristinehamn Norra Höja 3:3
NYAB	Karlskoga Kilsta 3:136
NYAB	Karlskoga Bofors 1:46
NYAB	Karlskoga Bofors 1:47
NYAB	Karlskoga Bofors 1:48

Skåne

OM tillträdde Koncernens första fastighet genom förvärv av aktierna i Ilija Batljan Invest Kristianstad Fastigheter AB den 19 december 2019. Avtalat fastighetsvärde uppgick till 189 MSEK. Genom förvärvet, som huvudsakligen betalades genom riktad emission av aktier till säljaren, blev Ilija Batljan Bolagets största aktieägare. Logistikfastigheten är belägen i Norra Åsum i Kristianstad kommun i Skåne, cirka 4,5 km sydväst om centrala Kristianstad. Logistikfastigheten har en uthyrbar area om 16 469 kvadratmeter och en total areal om 100 583 kvadratmeter vilken innehas med äganderätt. Hela den uthyrbara arean hyrs ut till två hyresgäster enligt hyresavtal som löper fram till oktober 2031. Av den uthyrbara ytan består 93 procent motsvarande 15 305 kvadratmeter av lager och 7 procent motsvarande 1 164 kvadratmeter av kontor. Den 13 juli 2020 träffade Bolaget avtal med befintliga hyresgäster om att uppföra en ytterligare logistikbyggnad på fastigheten. Den nya byggnaden uppgår till cirka 2 500 kvadratmeter och beräknas vara färdigställd våren 2021. Överenskommen årlig hyra uppgår till cirka 1,8 MSEK per år med ett triple-net hyresavtal som löper 11 år, till juli 2031. Det totala årliga driftsnettot för fastigheten ökade med närmare 20 procent till 11,9 MSEK och den uthyrningsbara ytan ökar från dagens 16 469 kvadratmeter till cirka 19 000 kvadratmeter. Investeringen uppgick till cirka 27 MSEK och finansieras med lån och egna medel. Den 16 december 2020 tillträdde Bolaget ytterligare en fastighet belägen i Malmö.

OM tillträdde den 30 mars 2021 tre lager- och logistikfastigheter i Skåne. Två belägna i Båstads kommun och en i Laholms kommun. Avtalat underliggande fastighetsvärde uppgår till 55,5 MSEK. Fastigheterna har en sammanlagd uthyrbar area om 9 000 kvadratmeter och genererar årliga hyresintäkter om 6,1 MSEK, med ett driftnetto om cirka 4,7 MSEK. I förvärvet ingår en self-storage verksamhet som bedrivs på två av fastigheterna. Bolaget äger totalt fem fastigheter i Skåne.

Småland

Bolaget äger sex logistik- och lagerfastigheter i Småland. Fastighetsbeståndet omfattar en uthyrbar area om 29 840 kvadratmeter och genererar årliga hyresintäkter om cirka 11,7 MSEK och driftnetto om cirka 9,8 MSEK. Fastigheterna tillträdde den 1 september 2020. Fastighetsvärdet enligt överlåtelseavtalen summeras till cirka 128 MSEK. Fastigheterna är belägna i Torsvik, Jönköping med en uthyrbar yta på 5 940 kvadratmeter, Ljungby, med en uthyrningsbar yta om 10 475 kvadratmeter samt två fastigheter i Vaggeryd söder om Jönköping, med uthyrningsbar yta om 13 470 kvadratmeter. Den 15 december 2020 tillträdde OM ytterligare två fastigheter belägna i Vaggeryd i samband med ett större förvärv av ett flertal fastigheter.

Västergötland

Bolaget äger 14 logistik- och lagerfastigheter i Västergötland. Två av fastigheterna tillträdde den 22 oktober respektive 10 november 2020. Fastighetsvärdet enligt överlåtelseavtalen summeras till cirka 160 MSEK. Fastighetsbeståndet omfattar en uthyrbar area om 24 044 kvadratmeter och genererar årliga hyresintäkter om cirka 13,5 MSEK och driftnetto om cirka 10,4 MSEK. Fastigheterna är belägna i Borås, med en uthyrningsbar yta om 7 475 kvadratmeter samt Trollhättan, med en uthyrningsbar yta om 16 600 kvadratmeter. Den 15 december 2020 tillträdde OM fem logistikfastigheter belägna i Borås i samband med ett större förvärv av ett flertal fastigheter. Fastigheter har ett underliggande fastighetsvärde om cirka 196 MSEK. Totalt omfattar fastighetsbeståndet en total uthyrbar area om 17 942 kvadratmeter.

Bolaget tillträdde den 31 mars 2021 tre lager- och logistikfastigheter i Borås kommun med en samlad uthyrningsbar yta om 14 500 kvadratmeter. Avtalat underliggande fastighetsvärde

uppgår till 137 MSEK. Hyresintäkterna uppgår till 10,3 MSEK med ett driftnetto om 9,0 MSEK.

Den 30 augusti 2021 tillträdde Bolaget tre fastigheter belägna i Partille, Kungälv samt Kungsbacka som bidrar till att stärka Bolagets position inom lager- och logistikmarknaden. Två av fastigheterna förvärvades genom så kallad forward funding med planerad färdigställande under tredje kvartalet 2022. Den 31 augusti 2021 tillträdde Bolaget en logistikfastighet om 12 700 kvadratmeter med ett underliggande fastighetsvärde om 63 MSEK. På fastigheten ska det tillkomma en tillbyggnad om 8 700 kvadratmeter vilket kommer att bidra till utökad uthyrningsbar area om cirka 21 400 kvadratmeter.

Halland

Den 17 maj 2021 tillträdde Bolaget en lager- och logistikfastighet i Varbergs kommun med ett underliggande fastighetsvärde om 84 MSEK. Fastigheten har en uthyrningsbar area om cirka 9 400 kvadratmeter och är uthyrd genom ett triple-net avtal. På fastighetens totala area om 20 300 kvadratmeter finns det ytterligare outnyttjad byggrätt. Den årliga hyresintäkten uppgår till 5,5 MSEK med ett driftnetto om cirka 4,9 MSEK.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER OCH EMISSIONER AV NYA AKTIER

Förvärv av Ilija Batljan Invest Kristianstad Fastigheter AB genom apportemission

Den 19 november 2019 ingick OM avtal om att förvärva en logistikfastighet för en köpeskilling om 75,6 MSEK genom förvärv av samtliga aktier i fastighetens ägarbolag Ilija Batljan Invest Kristianstad Fastigheter AB ("Fastighetsbolaget") genom apportemission av högst 16 800 000 nyemitterade aktier till en teckningskurs om 4,50 SEK per aktie.

Avtal om uppförande av logistikbyggnad på egen mark

Den 13 juli 2020 tecknade Odd Molly Fastigheter AB, ett helägt dotterbolag till Bolaget, ett 11-års avtal om uppförande av ny logistikbyggnad på egen mark med årliga intäkter på 1,8 MSEK. Investeringen uppgick till 27 MSEK.

Förvärv av Millenium Fastigheter AB med efterföljande kvittningsemission

OM offentliggjorde den 18 augusti 2020 att Bolaget ingått avtal om att förvärva fyra logistik- och lagerfastigheter i Småland genom förvärv av 100 procent av aktierna i Millennium Fastigheter AB till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 128 MSEK. Köpeskillingen för aktierna uppgick till cirka 27,7 MSEK. Fastighetsbeståndet omfattar en uthyrbar area om 29 840 kvadratmeter och genererar årliga hyresintäkter om cirka 11,7 MSEK och driftnetto om cirka 9,8 MSEK. Fastigheterna är belägna i Jönköping, Vaggeryd och Ljungby med fem hyresgäster och en genomsnittlig kontraktlängd på fem år. Fastigheten Flahult 77:7 ligger i Torsvik, Jönköping med en uthyrbar yta på 5 940 kvadratmeter, fullt uthyrd till en hyresgäst med en återstående kontraktstid på sju år. Gänget 11 ligger i Ljungby och omfattar en uthyrningsbar yta om 10 475 kvadratmeter uthyrt till en hyresgäst med en återstående kontraktstid på drygt fem år. Vidare ingår i förvärvet fastigheterna Källemo 1 och Yggen 1 i Vaggeryd söder om Jönköping. Uthyrningsbar yta i Vaggeryd uppgår till 13 470 kvadratmeter uthyrt till tre olika hyresgäster. Tillträde till aktierna i fastighetsbolagen skedde den 1 september 2020. I samband med tillträdet av Millenium Fastigheter AB beslutade OM den 1 september 2020 om en kvittningsemission av 4 260 110 nya stamaktier av serie A till kurs 4,80 SEK per aktie till säljarna av Millenium Fastigheter AB.

Riktad kontant nyemission beslutad den 18 augusti 2020

Styrelsen i OM beslutade den 18 augusti 2020 att genomföra en riktad kontant nyemission om totalt 2 916 668 nya stamaktier av serie A till kurs 4,80 kr per aktie till en grupp investerare.

Förvärv av två logistikfastigheter

Den 26 augusti 2020 ingick OM avtal om att förvärva två logistikfastigheter, Trollhättan Grundstenen 7 respektive Borås Viran 8, genom förvärv av 100 procent av aktierna i två fastighetsbolag till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 160 MSEK. Totalt omfattar fastighetsbeståndet en uthyrbar area om 22 790 kvadratmeter varav 7 490 kvadratmeter i Borås och 16 300 kvadratmeter i Trollhättan med sammanlagt tre hyresgäster. Köpeskillingen för aktierna uppgår till totalt cirka 60 MSEK. Förvärvet av Trollhättan Grundstenen 7 finansierades via dels en säljarrevers om 30 MSEK som kvittades mot 3 750 000 nya stamaktier av serie A i OM till kurs 8 SEK per aktie, dels en säljarrevers om 1 226 001 SEK som löper med ränta om 5 procent och förfaller senast fem år från dagen för utfärdandet. Tillträde skedde den 22 oktober 2020. Förvärvet av Borås Viran 8 finansierades främst genom säljarrevers om 30 MSEK som löper med ränta och tillträde skedde den 10 november 2020.

Riktad kontant nyemission beslutad den 1 september 2020

Styrelsen i OM beslutade den 1 september 2020 att genomföra en riktad kontant nyemission om 3 400 000 stamaktier av serie A till kurs 8,00 SEK per aktie till en grupp internationella investerare under ledning av försäkringsbolaget Phoenix Insurance Company. Förvärv av ytterligare fastigheter i Borås och kvittningsemission OM ingick den 20 oktober 2020 avtal om att förvärva fyra logistikfastigheter i Borås genom förvärv av 100 procent av aktierna i fyra fastighetsbolag till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 196 MSEK. Säljare var huvudsakligen HanssonGruppen Invest AB. Totalt omfattade fastighetsbeståndet en uthyrbar area om 17 942 kvadratmeter med årliga hyresintäkter om 13,7 MSEK och driftnetto om cirka 11,8 MSEK. Boråsfastigheterna, som är belägna i området Viared, är högkvalitativa förvaltningsfastigheter med åtta befintliga hyresgäster inklusive, Camfil Power Systems, Padelcenter, Londré Textiles och Indukta. Köpeskillingen för aktierna uppgick till totalt cirka 72 MSEK. Finansiering skedde via säljarreverser som kvittades mot 1 886 296 nya stamaktier av serie A till kurs 14 SEK, motsvarande ett belopp om 26,4 MSEK, samt genom banklån och säljarreverser. Tillträde skedde den 15 december 2020.

Förvärv av Vaggeryd Logistikpark

OM ingick den 20 oktober 2020 avtal om att förvärva två större förvaltningsfastigheter samt ett större markområde beläget längs E4 i Vaggeryd, genom förvärv av 100 procent av aktierna i Vaggeryd Logistikpark AB. Vaggeryd Logistikpark AB samägdes av HanssonGruppen Invest AB och Fiskaregården Investment AB i Vaggeryd Utveckling AB och hade ett underliggande fastighetsvärde om cirka 138 MSEK.

Totalt omfattar fastighetsbeståndet en markareal på 380 000 kvadratmeter, existerande uthyrd lager och logistik byggnadsyta på 26 700 kvadratmeter samt för närvarande uthyrda 89 000 kvadratmeter utomhusmark.

På den obebyggda marken på omkring 240 000 kvadratmeter beläget invid E4 ska OM tillsammans med säljaren Vaggeryd Utveckling AB, i ett gemensamt ägt projekt, utveckla logistikfastigheter under namnet Vaggeryd Logistikpark. Projektet har redan inletts av säljaren, som även har etablerat kontakt med ett antal potentiella hyresgäster som uttryckt intresse av att etablera sig på området. Byggnation på första huset har påbörjats och hyresavtal har tecknats. Förutom bra logistik- och skyltäge längs E4 finns även ett järnvägsspår in på fastigheten. Vidare planerar Vaggeryd Energi

att på direkt angränsande fastighet uppföra ett nytt fjärrvärmeverk, vilket bedöms medföra fördelar för energiförsörjningen till framtida hyresgäster i området.

Markområdet är till största delen plant med hårt underlag och har tidigare används för flis och virkesupplag. Det uppskattas att det på området successivt kommer finnas möjlighet att uppföra mellan 150 000 – 180 000 kvadratmeter moderna logistikbyggnader med ett bedömt potentiellt marknadsvärde överstigande 1 500 MSEK. Framtida projektresultat, efter avdrag för produktion- och markkostnader, kommer att delas lika mellan OM och Vaggeryd Utveckling AB.

Hyresintäkterna uppgår årligen till cirka 9,2 MSEK med ett beräknat driftsnetto om cirka 8,5 MSEK. Existerande hyresgäster innefattar Sortera Materials, Scandbio, WOG Trä, Sveaskog samt Veolia.

Köpeskillingen för de fastighetsägande bolagen uppgick till cirka 121 MSEK. Finansiering skedde via säljarreverser som kvittades mot 3 472 854 nya stamaktier av serie A till kurs 14 SEK per aktie, motsvarande 48,6 MSEK, samt genom banklån och säljarreverser. Tillträde skedde den 15 december 2020. Avtalet innehåller en bestämmelse om tilläggsbetalning på högst 22 MSEK för det fall en större option på nyuthyrning utnyttjas på området, exklusive det tillhörande utvecklingsområdet, de närmaste två åren, och är beroende på avtalat hyresbelopp och löptid som tecknas.

Förvärv av tre lager- och logistikfastigheter i södra Sverige och kvittningsemission

Den 21 december 2020 ingick OM en avsiktsförklaring att förvärva tre lager- och logistikfastigheter genom förvärv av 100 procent av aktierna i tre fastighetsbolag till ett underliggande fastighetsvärde om 55,5 MSEK. De två största fastigheterna är belägna i Båstad kommun och den mindre fastigheten är belägen i Laholms kommun. Fastighetsbestånden omfattar en uthyrbar area om knappt 9 000 kvadratmeter och genererar årliga hyresintäkter om cirka 6,0 MSEK, med ett driftnetto om cirka 4,7 MSEK. I förvärvet ingick även self storage-verksamhet. Slutligt avtal och tillträde skedde 30 mars 2021. Den preliminära köpeskillingen uppgick till cirka 47 MSEK för samtliga förvärv. Finansiering skedde via säljarreverser som kvittades i samband med nyemission av 1 437 500 nya stamaktier av serie A till kurs 16 SEK, motsvarande ett belopp om 23 MSEK, samt genom banklån och säljarreverser.

Förvärv av lager- och logistikfastighet i Varberg och kvittningsemission

Den 12 januari 2021 tecknade OM avtal om att förvärva en modern lager- och logistikfastighet i Varberg med underliggande fastighetsvärde om 84 MSEK. Fastigheten genererar årliga hyresintäkter om cirka 5,5 MSEK under ett 10-årigt så kallat triple-net avtal med ett driftnetto om cirka 4,9 MSEK. Förvärvet skedde via bolagsförvärv och köpeskillingen för aktierna uppgår till cirka 37 MSEK. Tillträde skedde 17 maj 2021. Finansiering skedde via en säljarrevers vilken kvittades i samband med nyemission av 926 735 nya stamaktier av serie A till kurs 16 SEK, motsvarande ett belopp om 14,8 MSEK, samt genom banklån och säljarreverser.

Förvärv av tre lager- och logistikfastigheter i Borås och kvittningsemission

Den 31 mars 2021 tecknade OM avtal om att förvärva tre moderna lager- och logistikfastigheter i Borås med ett underliggande fastighetsvärde om 137 MSEK. Fastigheterna genererar årliga hyresintäkter om 10,3 MSEK med ett driftnetto om 9,0 MSEK. Fastigheterna har en samlad uthyrningsbar area om knappt 14 500 kvadratmeter. De tre fastigheterna är belägna i strategiskt bra lägen i Borås med närhet till väg 40 som trafikerar sträckan Jönköping till Göteborg.

De två större fastigheterna är belägna i industriområdet Ramnaslätt väster om Borås centrum med uthyrningsbar area om 6 537 respektive 5 700 kvadratmeter.

Förvärven skedde genom bolagsförvärv och köpeskillingen för aktierna beräknades till cirka 62 MSEK. Finansiering skedde via säljarreverser som kvittades i samband med nyemission av 2 400 000 nya stamaktier av serie A till kurs 16 SEK, motsvarande ett belopp om 38,4 MSEK, samt genom banklån och säljarreverser. Tillträde skedde 15 april 2021.

Förvärv och nyproduktion av logistikfastighet på Viared i Borås

Den 6 april 2021 ingick OM avsiktsförklaring avseende en lager och logistikfastighet på Viaredsområdet i Borås genom förvärv av 100 procent av aktierna i det fastighetsägande bolaget till ett underliggande fastighetsvärde om 63 MSEK. Överenskommelsen omfattar därutöver att uppföra en tillbyggnad av ny logistikyta om cirka 9 000 kvadratmeter för lager och logistikhantering. Tillbyggnationen planeras stå klar första halvåret 2022 och den totala ytan på fastigheten ökar därmed till cirka 21 100 kvadratmeter varav säljaren kommer hyra totalt cirka 13 000 kvadratmeter på 12 år med så kallat triple net avtal. Efter genomförd tillbyggnad förväntas fastigheten fullt uthyrd ha en årshyra på omkring 12,5 MSEK. Finansiering planeras ske med egna medel samt banklån. Tillträde skedde den 31 augusti 2021.

Byte av fastighet med Vaggeryds kommun

Den 8 juni 2021 offentliggjorde OM att Bolaget ingått avtal med Vaggeryds kommun gällande byte av del av Bolagets fastighet Vaggeryd Källemo 1 avseende cirka 16 000 kvadratmeter obebyggd skogsmark mot del av Fåglabäck 2:6 om cirka 20 000 kvadratmeter mark med möjlighet att förvärva ytterligare anslutande mark om cirka 80 000 kvadratmeter. Den tillbytta marken är detaljplanerad och

tillåter byggnation om uppskattningsvis cirka 65 000 kvadratmeter lager- och logistikbyggnadsyta med en byggnadshöjd om 20 meter. Marken är belägen längs Europaväg 4 precis söder om Båråmo kombiterminal, med möjlighet till järnvägsspår in på fastigheten. Den av Vaggeryds kommun erhållna marken från Källemo 1 bidrar till att säkerställa kommunens starka tillväxt- och utvecklingsplaner över tiden.

OM hade per den 8 juni 2021 cirka 32 000 kvadratmeter lager- och logistikbyggnader i Vaggeryd fördelat på tre fastigheter. Vaggeryd Logistik Park är den största fastigheten och omfattar en markareal om 380 000 kvadratmeter, varav existerande uthyrd lager- och logistikbyggnadsyta uppgår till 26 700 kvadratmeter samt för närvarande uthyrd utomhusmark om 89 000 kvadratmeter. Det uppskattas att det på området kommer finnas möjlighet att uppföra minst 150 000 – 180 000 kvadratmeter moderna lager- och logistikbyggnader med ett bedömt potentiellt marknadsvärde överstigande 1 500 MSEK. Bolaget har tecknat hyresavtal med tre aktörer och den totala ytan för första byggnationen uppgår till totalt 12 000 kvadratmeter, varav en av aktörerna har option på ytterligare 4 500 kvadratmeter. Genomsnittlig hyreslängd uppgår till cirka 10 år. Bygglov erhöles under slutet av maj och inflyttning och tillträde till byggnaden planeras ske under andra kvartalet 2022. Bedömt hyresvärde uppgår till 8,6 MSEK alternativt till 12,5 MSEK om optionen på utökad yta utnyttjas.

Förvärv av tre fastigheter i Göteborgsområdet och kontantemission

Den 18 juni 2021 offentliggjorde OM att Bolaget ingått avtal med HanssonGruppen EBJ AB avseende förvärv av totalt tre fastigheter i Göteborgsområdet med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 167 MSEK. Två av fastigheterna förvärvas genom så kallad forward funding och är planerade att färdigställas under andra halvan av 2022. Fastigheterna omfattar efter färdigställande en uthyrbar area



Visionsbild av Vaggeryd Logistikpark

om totalt 11 400 kvadratmeter och bedöms generera årliga hyresintäkter om cirka 10,4 MSEK med ett driftnetto om cirka 9,9 MSEK. Finansiering sker via främst nyemission av stamaktier samt genom banklån och säljarreverser. Tillträde skedde den 30 augusti 2021.

Som en del i att finansiera förvärvet har styrelsen i OM beslutat genomföra en riktad kontantemission om totalt 2 166 667 stamaktier av serie A till teckningskurs 18,00 SEK. Tecknare var Bengt Kjell som totalt tecknar 500 000 aktier samt en grupp internationella investerare under ledning av försäkringsbolaget Phoenix Insurance Company som totalt tecknade 1 666 667 aktier. Genom emissionen tillfördes OM ett totalt belopp motsvarande totalt 39 MSEK före transaktionskostnader.

Förvärv av logistikfastighet med intilliggande bygggrätt i Falkenberg

Den 30 juni 2021 offentliggjorde OM avtal om att förvärva två intilliggande fastigheter i Smedjeholmens industriområde i Falkenberg, varav den ena är obebyggd med möjliga bygggrätter om cirka 12 000 kvadratmeter. Den andra fastigheten är bebyggd med en fullt uthyrd modern lager- och logistikbyggnad om cirka 10 000 kvadratmeter. Fastigheterna har ett underliggande fastighetsvärde om 78 MSEK och genererar årliga hyresintäkter om 7,1 MSEK med ett driftnetto om 5,3 MSEK. Förvärvet sker genom bolagsförvärv och köpeskillingen för aktierna är beräknad till 56,2 MSEK. Finansiering sker genom kontant betalning och banklån. Tillträde till fastigheterna beräknas till 30 september 2021.

Förvärv av sex fastigheter i Karlskoga och Kristinehamn

Den 16 juli 2021 offentliggjorde OM att Bolaget har tecknat avsiktsförklaring avseende förvärv av totalt sex fastigheter belägna i väletablerade industriområden i Karlskoga och Kristinehamn. Beståndet har en samlad uthyrbare area om cirka 100 000 kvadratmeter och ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om 402,6 MSEK. Fastigheterna är nästintill fullt uthyrda och genererar årliga hyresintäkter om cirka 42 MSEK med ett bedömt driftnetto om cirka 29 MSEK. Genomsnittlig återstående kontraktlängd överstiger sex år.

Förvärvet sker genom bolagsförvärv och köpeskillingen för aktierna är beräknade utifrån ett underliggande fastighetsvärde om 402,6 MSEK. Finansiering sker via en planerad riktad nyemission motsvarande totalt 102,6 MSEK och preliminärt cirka 5 400 000 nya stamaktier av Serie A till kurs 19,00 SEK, banklån och säljarreverser. Planerad tillträdesdag är den 1 november 2021.

FINANSPOLICY

OM har antagit en finanspolicy för sin verksamhet. Syftet med den finansiella verksamheten är att säkerställa finansiering till OM:s löpande verksamhet avseende fastighetsverksamheten inom koncernen samt till bolagets investeringar. För att säkerställa en stabil finansiell ställning och avkastning utifrån OM:s förutsättningar har styrelsen beslutat om ett antal finansiella riktlinjer. Dessa riktlinjer är i grunden ett resultat av Bolagets riskprofil och möjlighet till direktavkastning från förvaltningsbeståndet givet sin fastighetsportfölj och den möjliga avkastning som kan uppnås genom projektverksamheten. Finanspolicyns syfte är att fastställa inriktning, riktlinjer, direktiv, ansvar och befogenheter avseende OM:s finansförvaltning. Finansförvaltningen innefattar riskhantering, nyupplåning, skuldförvaltning och placeringar. Finansfunktionens huvudsakliga uppgift är att, genom upplåning i kreditmarknaden och på kapitalmarknaden, vid varje tillfälle tillse att bolaget har en stabil, välavvägd och kostnadseffektiv finansiering. Därtill kommer att på ett effektivt och säkert sätt hantera bolagets kassaflöde och likviditetsrisker, säkerheter/pantbrev samt hantera övriga finansiella risker, inklusive eventuella valutarisker och motpartsrisker.

Styrelsens mål är att årligen föreslå att bolagsstämman beslutar om utdelning motsvarande minst 40 procent av OM:s vinst till aktieägarna. Styrelsen kommer innan ett sådant förslag lämnas överväga om det finns möjlighet att lämna utdelning i denna storleksordning. I övervägandet kommer styrelsen att beakta flera faktorer, bland annat OM:s verksamhet, rörelseresultat och finansiella ställning. Därutöver tar styrelsen hänsyn till aktuellt och förväntat likviditetsbehov, expansionsplaner och andra väsentliga faktorer. Någon utdelning lämnades inte för räkenskapsåret 2020.

Marknadsöversikt

Den information om marknadstillväxt, trender, storlek och OM:s marknadsposition i förhållande till sina konkurrenter och annan information som anges i denna Bolagsbeskrivning är Bolagets samlade bedömning baserad på såväl interna som externa källor. Bolagets bedömning baseras på ett antal olika källor. En investerare som tar del av denna Bolagsbeskrivning bör uppmärksamma att prognoser och trender på marknaden förändras. Bolaget har strävat efter att basera sin bedömning på den senast tillgängliga informationen från relevanta källor för att ge en så rättvisande bild av marknaden som möjligt. Även om Bolaget bedömer dessa källor som tillförlitliga har ingen oberoende verifiering gjorts av källorna. Därför kan Bolaget inte garantera att informationen som Bolagets bedömning baseras på är korrekt eller fullständig. Såvitt Bolaget är medvetna, genom bland annat jämförelse av Bolagets bedömning med annan information som offentliggjorts av de tredje parter varifrån informationen erhållits, har ingen väsentlig information utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

MAKROEKONOMISKA UTSIKTER

Under 2020 präglades världsekonomin utveckling av covid-19 och dess effekter där osäkerheten kring virusets följder och dess fortsatta spridning mattade av den globala tillväxten. Svensk ekonomi klarade sig relativt väl i jämförelse med andra ekonomier. Svensk ekonomi uppvisade viss motståndskraft mot covid-19 med ett BNP-fall på -3,1 procent. Under 2021 förväntas dock en stark återhämtning ske i spåren av lyfta restriktioner, vaccinering av befolkning samt fiskala stimulanser.

DEN SVENSKA FASTIGHETSMARKNADEN

Trots ett händelserikt och en något avvaktande fastighetsmarknad 2020 har den svenska fastighetsmarknaden under 2021 återhämtat sig väl och år 2021 ser ut att bli ett rekordår vad gäller transaktionsvolym. Räntorna har fortsatt hållit sig låga samtidigt som tillgången på kapital fortsättningsvis är god vilket leder till goda förutsättningar för fastighetsmarknaden. Transaktionsvolymen under 2020 uppgick till 189 miljarder kronor, vilket är den tredje högsta noteringen hittills, vilket delvis förklaras av en stark avslutning med en transaktionsvolym som uppgick till 56 miljarder kronor i enbart december.

LAGER- OCH LOGISTIKFASTIGHETER

Stark investerarmarknad med utländska köpare och regionala sektorspecialister sätter nedåtpress på avkastningskrav för logistikfastigheter. Samtidigt bidrar en ökande e-handel, som är en följd av ett förändrat köpbeteende, till att stärka trenden. Enligt E-handelsbarometern ökade e-handeln med 40 procent under 2020 jämfört med året innan och står för cirka 15 procent av den samlade handeln i Sverige. Så mycket som 96 procent av Sveriges befolkning köpte något online under 2020, att jämföra med 70 procent året innan. Vilket i sin tur skapar stark efterfrågan på lager- och logistiktytor för att möta kundernas stigande behov. Enligt fastighetskonsulten CBRE behöver renodlade e-handlare i genomsnitt 2,4 gånger mer logistikyta än mer sedvanlig butiksbaserad handel. Vidare är bristen

på stadsnära detaljplanerad mark i attraktiva lägen märkbar på marknaden då trenden länge varit att omvandla stadsnära mark till bostäder. Vidare skapar en fortsatt stark efterfrågan av last-mile-logistikfastigheter vid sidan av hyrespotential goda förutsättningar för en fortsatt stark marknad inom segmentet lager och logistik även framgent. Pandemin har bidragit till ökat intresse och investeringsvilja för bland annat lager-, logistik- och industrifastigheter med starka och stabila kassaflöden där transaktionsvolymen för helåret 2020 uppgick till rekordstor andel av den totala transaktionsvolymen.

Fastighetsbranschen, i vilken Bolaget verkar, präglas av betydande konkurrens, bland annat ifrån andra fastighetsbolag med fokus på logistik- och industrifastigheter såsom Sagax, Castellum, Catena, Corem Property Group m.fl. Som ovan nämnt är Koncernens konkurrenskraft bland annat beroende av dess förmåga att förvärva intressanta fastigheter i attraktiva lägen, att attrahera och behålla hyresgäster, att ha kvalificerad personal samt att förutse trender och behov för nuvarande och framtida hyresgäster och snabbt anpassa sig till rådande och kommande marknadsbehov. Därtill konkurrerar Bolaget om hyresgäster, baserat på exempelvis fastigheternas läge, hyresnivå, storlek, tillgänglighet och kvalitet, hyresgästtillfredsställelse och Koncernens renommé. Bolagets framtida konkurrensmöjligheter är således bland annat beroende av Bolagets förmåga att förutse framtida marknadsförändringar.

Konkurrenterna kan ha större finansiella resurser än Koncernen och bättre kapacitet att stå emot nedgångar på marknaden, bättre tillgång till potentiella förvärvsobjekt, konkurrera mer effektivt, vara skickligare på att behålla kompetent personal och reagera snabbare på förändringar på de lokala marknaderna. Vidare kan Koncernen komma att behöva ådra sig högre investeringskostnader för att behålla konkurrenskraften i sitt fastighetsbestånd i förhållande till konkurrenterna. Trots stor konkurrens inom den svenska fastighetsbranschen ser Bolaget positivt på framtida marknadsutsikter.

1) Rapport, Pangea "Pangea Property Outlook 2021 Sweden", våren 2021.

2) Rapport, Pangea "Pangea Property Outlook 2021 Sweden", våren 2021.

3) Rapport, Pangea "Pangea Property Outlook 2021 Sweden", våren 2021.

4) Rapport, Pangea "Pangea Property Outlook 2021 Sweden", våren 2021.

Eget kapital, skulder och annan finansiell information

Tabellerna i detta avsnitt redovisar OM:s kapitalstruktur och skuldsättning per den 30 juni 2021. Se avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden" för ytterligare information angående Bolagets aktiekapital och aktier. Tabellerna nedan bör läsas tillsammans med avsnittet "Kommentarer till den finansiella utvecklingen" och Bolagets finansiella rapporter med tillhörande noter som finns införlivade i Bolagsbeskrivningen genom hänvisning. För vidare information se avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Handlingar införlivade genom hänvisning".

EGET KAPITAL OCH SKULDER

30 juni 2021	MSEK
Summa kortfristiga skulder	32,6
Mot garanti eller borgen	15,9
Mot säkerhet	16,7
Blancokrediter	0,0
Summa långfristiga skulder	648,5
Mot garanti eller borgen	84,3
Mot säkerhet	564,2
Blancokrediter	0,0
Summa eget kapital	623,8
Aktiekapital	76,7
Övrigt tillskjutet kapital	601,9
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	-54,7

NETTOSKULDSÄTTNING

30 juni 2021	MSEK
(A) Kassa och bank	64,4
(B) Andra likvida medel	0,0
(C) Övriga finansiella tillgångar	2,3
(D) Likviditet (A)+(B)+(C)	66,6
(E) Kortfristiga finansiella skulder (inklusive skuldinstrument, men exklusive den kortfristiga andelen av långfristiga skulder)	43,7
(F) Kortfristig andel av långfristiga finansiella skulder	32,6
(G) Kortfristig finansiell skuldsättning (E+F)	76,3
(H) Kortfristig finansiell skuldsättning netto (G-D)	9,6
(I) Långfristiga finansiella skulder (exklusive kortfristig andel och skuldinstrument)	648,5
(J) Skuldinstrument	0,0
(K) Långfristiga leverantörsskulder och andra skulder	0,0
(L) Långfristig finansiell skuldsättning (I+J+K)	648,5
(M) Total finansiell skuldsättning (H+L)	658,1

STÄLLDA SÄKERHETER

Bolagets ställda säkerheter avser säkerheter för krediter i banker. Av Bolagets räntebärande skulder per 30 juni 2021 är 85,3 procent säkerställda genom pantsättning i fastigheter och/eller aktier i fastighetsägande dotterbolag enligt gängse praxis. Andel säkerställd finansiering i förhållande till Bolagets tillgångar uppgick per balansdagen 30 juni 2021 till 40,4 procent.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas. Per den 30 juni 2021 uppgick eventualförpliktelserna till 25 MSEK i tilläggsköpskillningar. Därtill finns det vinstdelningsavtal för säljaren av Vaggeryd logistikpark som är berättigad till 50 procent av en eventuell framtida projektvisst som kan komma att uppkomma på fastigheten.

RÖRELSEKAPITALUTLÅTANDE

OM bedömer att rörelsekapitalet, efter genomförda förvärv och riktade nyemissioner, är tillräckligt för de aktuella behoven under den kommande tolv månadersperioden. Med rörelsekapital avses i detta sammanhang OM:s förmåga att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina förpliktelser i den takt de förfaller till betalning.

ANMÄRKNINGAR FRÅN BOLAGETS REVISOR

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Väsentliga investeringar efter den 30 juni 2021

Den 30 juni 2021 offentliggjorde OM att Bolaget har tecknat avtal om att förvärva två intilliggande fastigheter i Smedjeholmens industriområde i Falkenberg, varav den ena är obebyggd med möjliga byggrätter om cirka 12 000 kvadratmeter. Den andra fastigheten är bebyggd med en fullt uthyrd modern lager- och logistikbyggnad om cirka 10 000 kvadratmeter. Fastigheterna har ett underliggande fastighetsvärde om 78 MSEK och genererar årliga hyresintäkter om 7,1 MSEK med ett driftnetto om 5,3 MSEK. Förvärvet sker genom bolagsförvärv och köpeskillingen för aktierna är beräknad till 56,2 MSEK. Finansiering sker genom kontant betalning och banklån. Tillträde till fastigheterna beräknas till 30 september 2021.

Den 16 juli 2021 offentliggjorde OM att Bolaget har tecknat avsiktsförklaring avseende förvärv av totalt sex fastigheter belägna i väleablerade industriområden i Karlskoga och Kristinehamn. Beståndet har en samlad uthyrbar area om cirka 100 000 kvadratmeter och ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om 402,6 MSEK. Fastigheterna är nästintill fullt uthyrda och genererar årliga hyresintäkter om cirka 42 MSEK med ett bedömt driftnetto om cirka 29 MSEK. Genomsnittlig återstående kontraktlängd överstiger sex år.

Förvärvet sker genom bolagsförvärv och köpeskillingen för aktierna är beräknade utifrån ett underliggande fastighetsvärde om 402,6 MSEK. Finansiering sker via en planerad riktad nyemission motsvarande totalt 102,6 MSEK och preliminärt cirka 5 400 000 nya stamaktier av Serie A till kurs 19,00 SEK, banklån och säljarrevers. Planerad tillträdesdag är den 1 november 2021.

Den 30 augusti 2021 tillträdde Bolaget tre fastigheter belägna i Partille, Kungälv och Kungsbacka som bidrar till att stärka Bolagets position inom lager- och logistikmarknaden. Den 31 augusti 2021 tillträdde Bolaget en logistikfastighet om 12 700 kvadratmeter med ett underliggande fastighetsvärde om 63 MSEK. På fastigheten ska det tillkomma en tillbyggnad om 8 700 kvadratmeter ska tillkomma vilket kommer att bidra till utökad uthyrningsbar area om cirka 21 400 kvadratmeter.

OM har per dagen för Bolagsbeskrivningen inga övriga pågående investeringar eller åtaganden om framtida investeringar att redovisa.

Tendenser och framtidsutsikter

Utöver detta bedömer styrelsen att det per dagen för Bolagsbeskrivningen inte finns några andra kända tendenser, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser som kan förväntas ha en väsentlig inverkan på OM:s affärsutsikter under det innevarande räkenskapsåret. OM känner inte till några offentliga, ekonomiska, skattepolitiska, penningpolitiska eller andra politiska åtgärder som, direkt eller indirekt, väsentligt påverkat eller väsentligt skulle kunna påverka Bolagets verksamhet. För mer information om bedömda risker, se avsnittet "Riskfaktorer".

FINANSIELLA AVTAL

OM finansierar sin verksamhet genom bland annat finansiella avtal med banker per den 30 juni 2021. Under det första halvåret har större delen av koncernens kort- och långfristiga skulder refinansierats. Upplåning genom banklån har hittills skett via två banker, Swedbank samt Sparbanken Sjuhärad. Avtalen med bankerna innebär möjlighet till kort- och långfristig finansiering. Bolagets räntebärande skulder uppgick per den 30 juni 2021 till 681,1 MSEK. OM:s likvida medel uppgick vid periodens slut den 30 juni 2021 till 52,8 MSEK inklusive likvida medel i Odd Molly Sverige AB och Used By International AB.

Syftet med finansieringsavtalet med Swedbank är att finansiera förvärv av fastigheter samt refinansiera befintliga skulder i vissa av koncernens fastighetsägande bolag. OM har med anledning av detta pantsatt aktier i de för låneavtalet relevanta fastighetsägande bolagen och de fastighetsägande bolagen har därtill pantsatt sin(a) fastigheter såsom säkerhet för lånet. Låneavtalet stipulerar bland annat åtaganden och förpliktelser i form av diverse kovenanter som måste vara uppfyllda för att inte bryta mot låneavtalet samt kontrollägarbestämmelser (s.k. change of control). Exempel på kovenanter är miniminivå för räntetäckningsgrad och maximal nivå för belåningsgrad. OM följer kontinuerligt upp att inga kovenanter riskerar att brytas.

Därtill har OM lån hos Sparbanken Sjuhärad genom separata fastighetskrediter. Syftet med fastighetskrediterna är att finansiera förvärv av fastigheter samt refinansiera befintliga skulder i de förvärvade fastighetsbolagen. Bolaget har i samband med detta, såsom säkerhet för de räntebärande skulderna under fastighetskrediterna, ingått borgensförbindelse och de fastighetsägande bolagen har därtill pantsatt sin(a) fastigheter såsom säkerhet för fastighetskrediten.

FINANSIELL HISTORIK

Nedan presenteras Koncernens historiska finansiella siffror utbrutet på de två olika segmenten. Informationen är hämtad från historiska finansiella rapporter för koncernen. Intäkter och kostnader i moderbolaget har specificerats på kostnadsställen vilket möjliggör en tydlig uppdelning mellan verksamheterna. Siffrorna är ej reviderade av bolagets revisor.

Balansräkning, TSEK

	2019			2020		
	Koncernen	varav Fastighet	varav Retail	Koncernen	varav Fastighet	varav Retail
TILLGÅNGAR						
Anläggningstillgångar						
Immateriella anläggningstillgångar	14 443		14 443	15 621		15 621
Förvaltningsfastigheter	189 000	189 000		886 600	886 600	
Övriga materiella anläggningstillgångar	15 849		15 849	8 228	200	8 028
Finansiella anläggningstillgångar	5 672		5 672	43		43
Uppskjuten skattefordran						
	224 964	189 000	35 964	910 491	886 800	23 691
Omsättningstillgångar						
Varulager	41 688		41 688	26 639		26 639
Förskott till leverantör	1 542	21	1 521	2 049		2 049
Kundfordringar	23 114	108	23 006	7 451	2 513	4 938
Kortfristiga fordringar	18 210	581	17 629	25 221	9 532	15 689
Likvida medel	15 421	1 285	14 136	57 888	15 526	42 362
	99 974	1 995	97 979	119 247	27 571	91 676
SUMMA TILLGÅNGAR	324 938	190 995	133 943	1 029 738	914 371	115 367
EGET KAPITAL OCH SKULDER						
Eget kapital	130 573	75 731	54 842	470 249	409 681	60 568
Obeskattade reserver						
Uppskjuten skatt		119	-119	13 786	11 796	1 990
Långfristiga skulder	120 163	113 435	6 728	253 497	251 339	2 158
Kortfristiga skulder	74 202	1 710	72 492	292 206	241 555	50 651
	324 938	190 995	133 943	1 029 738	914 371	115 367
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	324 938	190 995	133 943	1 029 738	914 371	115 367

Resultaträkning, TSEK

	2019			2020		
	Koncernen	varav Fastighet	varav Retail	Koncernen	varav Fastighet	varav Retail
Rörelsens intäkter						
Nettoomsättning	267 108		267 108	181 222		181 222
Hysesintäkter	426	426		17 578	17 578	
Övriga rörelseintäkter	1 915		1 915	2 264		2 264
	269 449	426	269 023	201 064	17 578	183 486
Rörelsens kostnader						
Handelsvaror	-143 159		-143 159	-82 365		-82 365
Övriga externa kostnader	-114 908	-17	-114 891	-95 183	-2 866	-92 317
Personalkostnader	-66 435		-66 435	-50 099		-50 099
Avskrivningar	-15 604		-15 604	-10 028		-10 028
Övriga rörelsekostnader	-992		-992	-2 080		-2 080
Rörelseresultat	-71 649	409	-72 058	-38 692	14 712	-53 404
Värdeförändring förvaltningsfastigheter				64 567	64 567	
Resultat från finansiella poster						
Ränteintäkter	1 525	8	1 517	233		233
Räntekostnader	-5 411	-182	-5 229	-8 071	-5 958	-2 113
Resultat efter finansiella poster	-75 534	235	-75 769	18 038	73 321	-55 283
Skatt	-359	-132	-227	-16 119	-14 925	-1 194
Periodens resultat	-75 894	103	-75 997	1 919	58 396	-56 477

Balansräkning, TSEK

	H1 2020			H1 2021		
	Koncernen	varav Fastighet	varav Retail	Koncernen	varav Fastighet	varav Retail
TILLGÅNGAR						
Anläggningstillgångar						
Immateriella anläggningstillgångar	14 750		14 750			
Förvaltningsfastigheter	189 000	189 000		1 279 268	1 279 268	
Övriga materiella anläggningstillgångar	12 836	1 157	11 679	4 610	4 610	
Finansiella anläggningstillgångar	820		820	2 236	2 236	
Uppskjuten skattefordran	6 325		6 325			
	223 732	190 157	33 575	1 286 115	1 286 115	
Omsättningstillgångar						
Varulager	31 773		31 773	2	2	
Förskott till leverantör	2 999	98	2 901	403	403	
Kundfordringar	12 287		12 287	2 286	2 286	
Kortfristiga fordringar	12 334	517	11 817	17 776	17 776	
Likvida medel	15 396	-778	16 174	23 185	23 185	
Tillgångar identifierade för försäljning				106 986		106 986
	74 789	-163	74 952	150 637	43 652	106 985
SUMMA TILLGÅNGAR	298 521	189 994	108 527	1 436 752	1 329 767	106 985
EGET KAPITAL OCH SKULDER						
Eget kapital	111 187	78 592	32 595	623 821	569 476	54 345
Obeskattade reserver						
Uppskjuten skatt	1 716	119	1 597	36 724	36 724	
Långfristiga skulder	114 429	110 436	3 993	648 516	648 516	
Kortfristiga skulder	71 189	847	70 342	75 051	75 051	
Skulder identifierade för försäljning				52 640		52 640
	298 521	189 994	108 527	1 436 752	1 329 767	106 985
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	298 521	189 994	108 527	1 436 752	1 329 767	106 985

Resultaträkning, TSEK

	H1 2020			H1 2021		
	Koncernen	varav Fastighet	varav Retail	Koncernen	varav Fastighet	varav Retail
Rörelsens intäkter						
Nettoomsättning	97 990		97 990	115 450		115 450
Hysesintäkter	5 187	5 187		35 024	35 024	
Övriga rörelseintäkter	1 602		1 602	1 817		1 817
	104 779	5 187	99 592	152 291	35 024	117 267
Rörelsens kostnader						
Handelsvaror	-43 242		-43 242	-38 607		-38 607
Övriga externa kostnader	-45 336	-528	-44 808	-71 902	-13 305	-58 597
Personalkostnader	-24 986		-24 986	-28 953	-543	-28 410
Avskrivningar	-5 328		-5 328	-4 237		-4 237
Övriga rörelsekostnader	-1 080		-1 080	-935		-935
Rörelseresultat	-15 194	4 659	-19 853	7 657	21 176	-13 519
Värdeförändring förvaltningsfastigheter				104 809	104 809	
Resultat från finansiella poster						
Ränteintäkter	136		136	148	130	19
Räntekostnader	-3 106	-1 689	-1 417	-8 816	-8 181	-635
Resultat efter finansiella poster	-18 163	2 970	-21 133	103 799	117 934	-14 135
Skatt	-313	-108	-205	-25 222	-25 222	
Periodens resultat	-18 477	2 862	-21 339	78 577	92 712	-14 135

Proformaredovisning

Bolaget har upprättat en proformaredovisning för att illustrera hur Odd Molly International-koncernen skulle kunnat se ut per den 30 juni 2021 om förvärven av nedan angivna bolag och riktade kontantemissioner hade genomförts per den 30 juni 2021 avseende balansräkningen och per den 1 januari 2021 avseende resultaträkningen. En proformaredovisning har endast till syfte att illustrera effekterna av transaktioner som om transaktionerna hade utförts på ett tidigare datum. Den hypotetiska finansiella ställning eller det hypotetiska resultat som anges i proformaredovisningen kan skilja sig från Bolagets faktiska finansiella ställning eller resultat. Proformaredovisningen tjänar således inte till att beskriva OM:s faktiska finansiella ställning eller resultat och ska heller inte anses indikera vilka framtida resultat Odd Molly International-koncernen kommer att generera.

BAKGRUND

Den 26 mars 2021 tecknade Odd Molly International AB avtal med We Are SpinDye AB angående försäljning av dotterbolaget Odd Molly Sverige AB samt Used By International AB, där koncernens modeverksamhet bedrivs. Transaktionen godkändes på OM:s årsstämma den 7 maj 2021 och OM tillträdde aktierna i We Are SpinDye den 1 juli 2021. Som köpeskilling mottog OM 7 769 718 nyemitterade aktier i WRSD som aviserats ska delas ut till OM:s aktieägare under hösten 2021.

Under första halvåret 2021 har OM förvärvat sju fastigheter via bolagen OM Troentorp 1:88 Fastighets AB, OM Troentorp 1:76 Fastighets AB, OM Skummeslöv 30:30 Fastighets AB, OM Tappen 1 Fastighets AB, OM Rotorn 4 Fastighets AB, OM Källbäcksyd 1:400 Fastighets AB samt OM Varberg Fastighets AB samt tecknat bindande avtal om att förvärva ytterligare fem fastigheter.

Mot bakgrund av att förvärven samt utdelningen av modeverksamheten innebär en väsentlig förändring av OM:s finansiella rapportering, presenteras en proformaresultaträkning för perioden januari till juni 2021 samt en proformabalansräkning per den 30 juni 2021. Revisorsrapport från granskning av proformaredovisningen framgår på sidan 30–31 i bolagsbeskrivningen.

GRUNDER FÖR PROFORMAREDOVISNINGEN

Proformaresultaträkning

Proformaresultaträkningen tar utgångspunkt i OM:s delårsbokslut för perioden 1 januari 2021 till 30 juni 2021.

Proformabalansräkning

Proformabalansräkningen tar utgångspunkt i OM:s delårsbokslut per 30 juni 2021.

Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättande av proformaredovisningen baseras på IFRS och de redovisningsprinciper som beskrivs i OM:s årsredovisning för räkenskapsåret som slutar 31 december 2020. Samtliga bolag som adderats till proformaräkningen, oavsett nuvarande redovisningsprinciper, har justerats för att överensstämja med OM:s tillämpade redovisningsprinciper och uppställningsform. OM har granskat de interna finansiella rapporterna enligt K2 och konstaterat att skillnaden mot IFRS 13, verkligt värde-värdering, av fastigheterna ger upphov till en justering om totalt 6 739 TSEK.

Justering avseende avyttring av Odd Molly Sverige AB och Used By samt det omvända rörelseförvärvet av We Are SpinDye AB

Vid det omvända rörelseförvärvet räknas köpeskillingen för aktierna i WRSD som samma värde koncernen har som nettovärde för aktierna det avyttrade bolaget Odd Molly Sverige AB, 54 347 TSEK. OM mottog 7 769 718 nyemitterade aktier i WRSD i transaktionen vilket motsvarar en andel om 52,6 procent av de totalt utestående aktierna. Redovisningstekniskt innebär det att förvärvsanalysen ska upprättas med utgångspunkt att Odd Molly Sverige AB utgör moderbolag och är den som förvärvat WRSD. Förvärvet redovisas i proforma resultatet som om det genomfördes 1 januari 2021 vilket medför att det inte ger några effekter i resultaträkningen. I balansräkningen redovisas förvärvet som om det hade skett den 30 juni 2021. Förvärvspriset är baserat på en aktiekurs om 20,3 kronor per aktie, vilket är aktiekursen per 30 juni 2021. Övervärdet som identifierats vid förvärvet har i sin helhet redovisats som goodwill och uppgår till 128 361 TSEK övriga poster som påverkas är överkursfonden som ökar med 49 011 TSEK samt innehav utan bestämmande inflyttade som ökar med 93 151 TSEK till innehav utan bestämmande inflyttande.

Då OM aviserat att aktierna i WRSD är föremål för utdelning omklassificeras de tillkomna tillgångar och skulderna i balansräkningen till posterna tillgångar respektive skulder identifierade för utdelning.

Justering avseende utdelningen av aktierna i WRSD

Utdelningskolumnen visar effekterna hur balansräkningen påverkas om OM hade delat ut samtliga aktier i WRSD, inklusive dotterbolagen Odd Molly Sverige AB samt Used By International AB till OM:s aktieägare per 30 juni till kursen 20,3 kronor per aktie. Eftersom utdelningen regleras genom att nettotillgångarna i de aktuella bolagen skiftas ut minskar posten tillgångar respektive skulder identifierade för utdelning. Nettoeffekten om 54 347 TSEK redovisas som en minskning av eget kapital fördelat över posten balanserat resultat, överkursfond samt innehav utan bestämmande inflyttande.

Justering för redan förvärvade fastighetsbolag

De sju förvärv OM genomfört under det första halvåret (OM Troentorp 1:88 Fastighets AB, OM Troentorp 1:76 Fastighets AB, OM Skummeslöv 30:30 Fastighets AB, OM Tappen 1 Fastighets AB, OM Rotorn 4 Fastighets AB, OM Källbäcksyd 1:400 Fastighets AB samt OM Varberg Fastighets AB) justeras om så att resultaträkningen redovisar resultatet som om att OM tillträtt bolagen 1 januari 2021. Respektive dotterbolags resultaträkning ligger till grund och det redan medräknade resultatet från OM:s ägandeperiod, elimineras. Resultatet tar hänsyn till eventuella justeringar av ytterligare räntekostnader koncernen hade haft om bolagen tillträdde 1 januari. Resultatet tar även hänsyn till återföringarna av de avskrivningar som återläggs enligt IFRS 13 och uppskjuten skatt på återföringen adderas till skattekostnaderna.

Justering för ej tillträdde men ingångna avtal om fastighetsbolag

Vid tidpunkt för bolagsbeskrivningens slutförande har OM tecknat bindande avtal att förvärva ytterligare fem fastigheter; Borås Vindan 1, Kungsbacka Duved 2:51, Partille Ugglum 7:310, Kungälv Tråget 3, Falkenberg Elektrikern 4. Förvärven kommer ske genom att OM förvärvar dotterbolag innehållande de aktuella fastigheterna. Tre av bolagen är nybildade och hade ingen verksamhet under perioden 1 januari - 30 juni 2021 och påverkar därmed inte proformaresultaträkningen. De två andra, Cellbes Real Estate AB och Smedjeholmens Fastighets Aktiebolag, räknas i proformaräkningen som om de förvärvades 1 januari 2021 och ägdes på balansdagen 30 juni 2021. Respektive balansräkning per 30 juni 2021 konsolideras in i proformaräkningen. Resultaträkningen tar hänsyn till

eventuella justeringar av ytterligare räntekostnader koncernen hade haft om bolagen tillträdde 1 januari. Resultatet tar även hänsyn till återföringarna av de avskrivningar som återläggs enligt IFRS 13 och uppskjuten skatt på återföringen adderas till skattekostnaderna.

Proformajusterings

Proformajusteringsarna beskrivs nedan. Ytterligare uppgifter återfinns i noter till proformaresultaträkningen respektive proformabalansräkningen. Justeringarna är preliminära och kan komma att förändras i samband med upprättad slutlig förvärvsanalys efter respektive tillträden. Inga proformajusterings har beaktats avseende synergieffekter, transaktionskostnader eller integrationskostnader om inget annat anges.

Proformaresultaträkning för perioden 1 januari – 30 juni 2021 (TSEK)

	Koncernen	Utdelning av aktier i WRSD ¹	Förvärvade fastighetsbolag H1 2021 ²	Ej tillträdde, ingångna avtal fastighetsbolag ³	Proforma Koncernen
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	115 450	-114 984			466
Hysesintäkter	35 024		6 270	6 248	47 543
Övriga rörelseintäkter	1 817	-515			1 301
Summa rörelsens intäkter	152 291	-115 499	6 270	6 248	49 310
Rörelsens kostnader					
Handelsvaror	-38 607	38 556			-51
Övriga externa kostnader	-71 902	55 161	-2 529	-2 753	-22 023
Personalkostnader	-28 953	22 902			-6 051
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-4 237	904			-3 333
Övriga rörelsekostnader	-935	-174			-1 109
Summa rörelsens kostnader	-144 634	117 349	-2 529	-2 753	-32 566
Rörelseresultat	7 657	1 850	3 741	3 495	16 744
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	104 809			6 739	111 548
Resultat från finansiella poster					
Finansiella intäkter	148	-15			133
Finansiella kostnader	-8 816	185	-591	-830	-10 052
Resultat efter finansiella poster	103 799	2 020	3 150	9 404	118 374
Skatt	-25 222		-603	-2 068	-27 893
Periodens resultat	78 577	2 020	2 548	7 336	90 481

Proformabalansräkning för perioden 30 juni 2021 (TSEK)

	Koncernen	Förvärv av WRSD ⁴	Omklassi- ficering av WRSD ⁵	Utdelning av aktier i WRSD ⁶	Ej tillträdde, ingångna avtal fastighetsbolag ⁷	Proforma Koncernen
TILLGÅNGAR						
Anläggningstillgångar						
Goodwill		128 361	-128 361			0
Immateriella anläggningstillgångar		820	-820			0
Förvaltningsfastigheter	1 279 268				137 261	1 416 529
Övriga materiella anläggningstillgångar	4 610	441	-441			4 610
Finansiella anläggningstillgångar	2 236					2 236
Summa anläggningstillgångar	1 286 115	129 622	-129 622	0	137 261	1 423 376
Omsättningstillgångar						
Varulager	2	756	-756			2
Kundfordringar	2 286				5	2 291
Kortfristiga fordringar	18 178	4 363	-4 363		346	18 524
Likvida medel	23 185	8 542	-8 542		-56 255	-33 070
Summa omsättningstillgångar	43 651	13 660	-13 660	0	-55 904	-12 253
Tillgångar identifierade för försäljning/utdelning	106 986		143 283	-250 269		0
Summa tillgångar	1 436 752	143 283	0	-250 269	81 357	1 411 123
EGET KAPITAL OCH SKULDER						
Aktiekapital	76 658					76 658
Överkursfond/övrigt tillskjutet kapital	601 863	49 011		-49 011		601 863
Balanserat resultat	-133 276			-54 347		-187 623
Periodens resultat	78 577					78 577
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	623 821	49 011	0	-103 358	0	569 474
Innehav utan bestämmande inflytande		93 151		-93 151		0
Summa eget kapital	623 821	142 162	0	-196 508	0	569 474
Uppskjuten skatt	36 724					36 724
Långfristiga skulder	648 516				78 731	727 247
Kortfristiga skulder	75 052	1 121	-1 121		2 625	77 677
Skulder identifierade för försäljning/utdelning	52 640		1 121	-53 761		0
Summa eget kapital och skulder	1 436 752	143 283	0	-250 269	81 357	1 411 123

NOTER TILL PROFORMARÄKNINGEN

1 – Utdelning av aktierna i WRSD

Styrelsen i OM har föreslagit en utdelning av modeverksamheten. I proformaresultatet har justering av intäkter och kostnader hänförliga till modeverksamheten elimineras för att illustrera effekten som om utdelningen skedde den 1 januari 2021.

2 – Förvärvade fastighetsbolag H1 2021

Under perioden 1 januari - 30 juni 2021 förvärvade OM fastigheterna Båstad Troentorp 1:88, Båstad Troentorp 1:76, Båstad Skummeslöv 30:30, Borås Rotorn 4, Borås Tappen 1, Borås Källbäcksyd 1:400 samt Varberg Smedjan 2. I proformaresultaträkningen har hyresintäkter och driftskostnader relaterade till perioden innan tillträdet lagts till för att illustrera effekten som om fastigheterna förvärvades den 1 januari 2021. Därutöver har effekter för uppskjuten skatt för skillnader mellan bokförda och skattemässiga restvärden adderas under skatt och räntekostnader för längre låneperioder adderas under finansiella kostnader.

3 – Ej tillträdna men ingångna avtal avseende fastigheter

Under perioden 1 januari - 30 juni 2021 offentliggjorde OM information om förvärv av ytterligare fem fastigheter. Resultateffekter från förvärv av fastigheter som ännu inte tillträtts men där OM ingått bindande avtal har räknats om som om de tillträdes den 1 januari 2021. Därutöver har effekter för uppskjuten skatt på realiserad värdeförändring samt skillnader mellan bokförda och skattemässiga restvärden adderas under skatt. Räntekostnader räknas som om krediter hänförliga till förvärvet togs upp på tillträdesdagen den 1 januari 2021. Den justerade balansräkningen för dessa bolag adderas till balansräkningen.

4 – Förvärv av aktierna i WRSD

Den 26 mars offentliggjorde Odd Molly International AB att Modeverksamheten som bedrivs i Odd Molly Sverige AB samt Used By International AB avyttrats till We Are SpinDye AB (WRSD). Som ersättning skulle OM erhålla 7 769 718 nyemitterade aktier i WRSD. De aktierna motsvarar 52,6 procent av det totala antalet utestående aktierna i WRSD vilket innebär att transaktionen bedöms utgöra ett omvänt rörelseförvärv. Redovisningstekniskt innebär det att förvärvsanalysen ska upprättas med utgångspunkt att Odd Molly Sverige AB utgör moderbolag och är den som förvärvat WRSD. OM tillträdde aktierna den 1 juli 2021. Proformajusteringen illustrerar transaktionen som om den genomfördes den 30 juni 2021.

5 – Omklassificering av aktierna i WRSD

I samband med att förvärvet offentliggjordes meddelade OM avsikten att dela ut innehavet i WRSD till OM:s aktieägare. I proformabalansräkningen har samtliga förvärvade nettotillgångar omklassificeras till tillgångar respektive skulder identifierade för utdelning.

6 – Utdelning av aktierna i WRSD

Nettotillgångarna bestående av tillgångar och skulder identifierade för utdelning, 250,3 MSEK respektive 53,8 MSEK, kommer i samband med verkställande av utdelningen att elimineras från balansräkningen. Justeringen illustrerar effekten av hur balansräkningen i Odd Molly International-koncernen hade påverkats om utdelningen genomförts den 30 juni 2021. Nettoeffekten i koncernens totala eget kapital uppgår till 196,5 MSEK varav 103,4 MSEK minskar eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare och 93,2 MSEK minskar innehav utan bestämmande inflytande

7 – Ej tillträdna men ingångna avtal avseende fastigheter

Under perioden 1 januari - 30 juni 2021 offentliggjorde OM information om förvärv av ytterligare fem fastigheter. Balansräkningen har justerats för att illustrera effekten som om förvärv av fastigheter som ännu inte tillträtts men där OM ingått bindande avtal har räknats om som om de tillträdes den 30 juni 2021.



Revisors rapport över proformaredovisning

**Oberoende revisors bestyrkanderapport om sammanställning av finansiell proformainformation i ett prospekt
Till styrelsen i Odd Molly International AB (publ), org.nr 556627-6241**

RAPPORT OM SAMMANSTÄLLNING AV FINANSIELL PROFORMAINFORMATION I ETT PROSPEKT

Vi har slutfört vårt bestyrkandeuppdrag att rapportera om styrelsens sammanställning av finansiell proformainformation för Odd Molly International AB (publ) ("bolaget"). Den finansiella proformainformationen består av proformabalansräkningen per 2021-06-30 och proformaresultaträkningen för sexmånadersperioden fram till 2021-06-30 och tillhörande noter som återfinns på sidorna 27–29 i den bolagsbeskrivning som är utfärdat av bolaget. De tillämpliga kriterierna som är grunden utifrån vilken styrelsen har sammanställt den finansiella proformainformationen beskrivs på sidorna 26–27.

Den finansiella proformainformationen har sammanställts av styrelsen för att illustrera effekten av förvärvet av WeaReSpinDye AB, den efterföljande utdelningen av modeverksamheten som omfattar dotterbolagen WeaReSpinDye AB, Odd Molly Sverige AB och Used By International AB, förvärven av OM Troentorp 1:88 Fastighets AB, OM Troentorp 1:76 Fastighets AB, OM Skummeslöv 30:30 Fastighets AB, OM Tappen 1 Fastighets AB, OM Rotorn 4 Fastighets AB, OM Källbäckstryd 1:400 Fastighets AB samt OM Varberg Fastighets AB samt de avtalade förvärven av Cellbes Real Estate AB och Smedjeholmens Fastighets Aktiebolag på bolagets finansiella ställning per 2021-06-30 och bolagets finansiella resultat för sexmånadersperioden fram till 2021-06-30 som om förvärven samt utdelningen hade ägt rum 2021-06-30 respektive 2021-01-01.

Som del av processen har information om bolagets finansiella ställning och finansiella resultat hämtats av styrelsen från bolagets finansiella rapporter för den period som slutade 2021-06-30, om vilka ingen revisors rapport eller rapport om en översiktlig granskning har publicerats.

Som en del av processen har information om de förvärvade bolagens finansiella ställning och finansiella resultat hämtats av styrelsen från de förvärvade bolagens finansiella rapporter för den period som slutade 2021-06-30, om vilka ingen revisors rapport eller rapport om översiktlig granskning har publicerats.

STYRELSENS ANSVAR FÖR DEN FINANSIELLA PROFORMAINFORMATIONEN

Styrelsen är ansvarig för sammanställningen av den finansiella proformainformationen i enlighet med kraven i den delegerade förordningen (EU) 2019/980.

VÅRT OBEROENDE OCH VÅR KVALITETSKONTROLL

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

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

REVISORNS ANSVAR

Vårt ansvar är att uttala oss huruvida den finansiella proformainformationen, i alla väsentliga avseenden, har sammanställts korrekt av styrelsen i enlighet med den delegerade förordningen (EU) 2019/980, på de angivna grunderna samt att dessa grunder överensstämmer med bolagets redovisningsprinciper.



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

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

Syftet med finansiell proformainformation i ett prospekt är enbart att illustrera effekten av en betydelsefull händelse eller transaktion på bolagets ojusterade finansiella information som om händelsen hade inträffat eller transaktionen hade genomförts vid en tidigare tidpunkt som har valts i illustrativt syfte. Därmed kan vi inte bestyrka att det faktiska utfallet för händelsen eller transaktionen per den 1 januari respektive 30 juni 2021 hade blivit som den har presenterats.

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

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

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

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

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

UTTALANDE

Enligt vår uppfattning har den finansiella proformainformationen sammanställts, i alla väsentliga avseenden, enligt de grunder som anges på s. 26-27 och dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Stockholm den 17 september 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Tobias Stråle
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Sandra Lindvall
Auktoriserad revisor

Nuvarande intjäningsförmåga

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för koncernen för 12 månader som baseras på det samlade fastighetsbeståndet per 2021-06-30. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan skall endast betraktas som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för att illustrera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbeståndet, finansiella kostnader, kapitalstruktur och organisation vid en given tidpunkt. I koncernens intjäningsförmåga är inte resultateffekten av orealiserade och realiserade värdeförändringar inkluderad samt inte heller aviserade och planerade förvärv. Följande information utgör underlag för beräkning av intjäningsförmågan:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, inklusive tillägg och hyresrabatter, samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt per 2021-06-30.
- Fastighetskostnader baseras på uppskattning.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån schablon.
- Kostnaden för centraladministration har bedömts utifrån befintlig organisation samt planerade nyrekryteringar.
- Finansiella kostnader och intäkter har beräknats utifrån gällande och kontrakterade räntenivåer.

Belopp i MSEK	Totalt
Hyresintäkter	83,6
Fastighetskostnader	-14,4
Driftnetto	69,2
Centraladministration	-11,5
Finansnetto	-12,8
Förvaltningsresultat	44,9

Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer

STYRELSEN

Enligt OM:s bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst tio ledamöter utan suppleanter, valda av aktieägarna på bolagsstämman. Styrelsen består för närvarande av fem styrelseledamöter. Samtliga styrelseledamöter valdes vid årsstämman 2021 för tiden intill slutet av årsstämman 2022.

Tabellen nedan visar styrelseledamöterna, deras befattning, när de valdes första gången samt huruvida de anses oberoende dels i förhållande till Bolaget, dels i förhållande till Bolagets större aktieägare. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun. Med postadress OM, Kornhamnstorg 6, 111 27 Stockholm, Sverige. Bolaget kan nås via telefonnummer +46 8 522 285 00.

Namn	Uppdrag	Invald	Oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen	Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare
Patrik Tillman	Ordförande	2004	Ja	Nej
Sanja Batljan	Ledamot	2021	Ja	Nej
Johan Mark	Ledamot	2019	Ja	Ja
Fredrik Palm	Ledamot	2021	Ja	Ja
Caroline Thagesson	Ledamot	2021	Ja	Ja

Nedan redovisas uppgifter om styrelseledamöternas befattning, utbildning, erfarenhet, pågående uppdrag och tidigare uppdrag under de senaste fem åren, samt aktieinnehav i OM. Uppdrag i dotterbolag har exkluderats.

Patrik Tillman

Född: 1965

Befattning: Styrelseordförande, invald i styrelsen 2004 och ordförande sedan 2013.

Aktieinnehav i OM: 3 179 696 aktier genom bolag och 17 776 aktier via närstående per den 19 juli 2021.

Utbildning: Civilekonom, Stockholms universitet. Diplomerad Finansanalytiker, IFL Sigtuna.

Erfarenhet: Tidigare finansanalytiker på Alfred Berg Fondkommission AB. Lång erfarenhet från detaljhandel via arbete bland annat som franchisetagare inom Indiska Magasinet AB.

Andra pågående uppdrag/befattningar: Patrik Tillman är idag styrelseordförande i PFG Group AB och Kanholmsfjärdens Marina Holding AB, styrelseledamot i Kloster Invest AB, Stocksund Financial Services AB, M2 Asset Management AB samt VD i Lenner & Partners Corporate Finance Aktiebolag. Patrik Tillman är även styrelsesuppleant i Aktiebolaget Kunzit och Lenner Corporate Finance Holding Aktiebolag.

Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren): Patrik Tillman har tidigare varit styrelseledamot i Recence Fastighets AB, Stocksunds Fastighets AB, Indiska Förvaltning AB, Singbox AB och SBB i Märsta AB, styrelseordförande i Indiska Magasinet Aktiebolag, och BD Global Community AB samt styrelsesuppleant i Snowstorm Travel AB.

Oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen.
Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Sanja Batljan

Född: 1967

Befattning: Styrelseledamot, invald i styrelsen 2021.

Aktieinnehav i OM: 20 038 511 aktier per 8 juli 2021 via närståendes indirekta innehav.

Utbildning: Civilekonom, Master of Finance.

Erfarenhet: VD för AB Nynäshamnsbostäder, styrelseledamot i Kameo AS, styrelseordförande under många år i Röda Korset Nynäshamn, tidigare styrelseledamot i Folkets Hus Nynäshamn.

Andra pågående uppdrag/befattningar: Sanja Batljan är idag VD i Tegeltraven Holding AB och AB Nynäshamnsbostäder. Styrelseledamot i Kameo AS. Styrelseordförande i Röda Korset Nynäshamn.

Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren): Sanja Batljan saknar tidigare uppdrag/befattningar under de senaste fem åren.

Oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen.
Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Johan Mark

Född: 1974

Befattning: Styrelseledamot, invald i styrelsen 2019.

Aktieinnehav i OM: 23 333 aktier per 7 juli 2021.

Utbildning: Civilekonom, Karlstads universitet.

Erfarenhet: Ledande befattningar inom detaljhandel såsom VD och CFO på J Lindeberg AB, CFO på Björn Borg AB och Indiska Magasinet AB.

Andra pågående uppdrag/befattningar: Johan Mark är idag styrelseordförande i Nobilitare AB och styrelseledamot i We aRe Spin Dye (WRSD) AB (publ).

Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren): Johan Mark har tidigare varit VD och CFO på J.Lindeberg AB samt CFO på Hbird Aviation AB, Royal Design Group AB samt Houdini Sportswear AB.

Oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen.
Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Fredrik Palm

Född: 1969

Befattning: Styrelseledamot, invald i styrelsen 2021.

Aktieinnehav i OM: Inget innehav.

Utbildning: Byggnadsingenjör.

Erfarenhet: Lång erfarenhet av styrelsearbete i ett stort antal bolag och har arbetat i ledande positioner i över 30 år.

Andra pågående uppdrag/befattningar: Fredrik Palm är idag VD och styrelseledamot i Nybrofast AB, styrelseledamot i Ankarvägen Holding AB, Tricoreal Mitten Project AB, Heimstaden Samariten AB, We Love Padel AB, Nybrofast Holding AB, Nybrofast Samariten AB och Frerot AB.

Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren): Fredrik Palm har tidigare varit styrelseordförande i Alecta Fastigheter AB, Alecta Köpcentrum AB, Alfab Indirekt Holding AB, Alecta Bredden Holding AB, Convea AB, Heimstaden Bostad AB, Alecta Retail Holding AB, Ancore Växjö AB och Kabelverket Holding AB samt styrelseledamot i Midstar Hotels AB och Sollentuna Stinsen JV AB.

Oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen.
Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Caroline Thagesson

Född: 1980

Befattning: Styrelseledamot, invald i styrelsen 2021.

Aktieinnehav i OM: 8 200 aktier privat och samt via närstående 3 865 828 aktier.

Utbildning: Fil.kand i fastighetsvetenskap från Malmö Högskola.

Erfarenhet: Erfarenhet från styrelsearbete i flera bolag sedan 5 år tillbaka. Arbetat som fastighetsmäklare i 12 år.

Andra pågående uppdrag/befattningar: Caroline Thagesson är idag VD och styrelseledamot i Solviken Fastighets AB och Trenäs Förvaltning AB, styrelseledamot i Döttrarnas Fastighetsbolag AB, Boyard Holding AB, Solkapital AB, Sönernas Fastighetsbolag AB och Barry and friends AB. Caroline Thagesson är styrelsesuppleant och VD i Tvånäs Förvaltning AB och styrelsesuppleant i Nordic Forest Development AB och Arctic Forest Development AB. Caroline Thagesson är styrelseordförande i Bostadsrättsföreningen Plogen 10.

Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren): Caroline Thagesson har tidigare varit styrelseordförande i Bostadsrättsföreningen Ingelstad, styrelseledamot och VD i Hammars Markentreprenad i Jönköping AB samt styrelseledamot i Hamdot Kalvö AB.

Oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen.
Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE SAMT KONSULTER

OM:s koncernledning består av tre personer samt en kommunikations/IR-chef som konsult. Nedan redovisas uppgifter om deras befattning, utbildning, erfarenhet, pågående uppdrag och tidigare uppdrag under de senaste fem åren, samt aktieinnehav i OM. Uppdrag i dotterbolag har exkluderats.

Namn	Befattning	Verksam inom OM sedan
Jennie Högstedt Björk	VD	2011, VD sedan 2018
Philip Löfgren	CFO	Januari 2021, CFO sedan juni 2021
Tobias Lövestedt	COO	2020, COO sedan juli 2021
Ann-Charlotte Johansson	Kommunikations/IR-chef	Konsult sedan juli 2021

Nedan redovisas uppgifter om ledande befattningshavarnas befattning, utbildning, erfarenhet, pågående uppdrag och tidigare uppdrag under de senaste fem åren, samt aktieinnehav i OM. Uppdrag i dotterbolag har exkluderats.

Jennie Högstedt Björk

Född: 1975

Befattning: Extern VD sedan 2018.

Aktieinnehav i OM: 60 545 aktier per 9 juli 2021, privat och genom närstående.

Utbildning: Civilekonom, Stockholms universitet.

Erfarenhet: Sortimentschef och vice VD på OM sedan 2011. Har tidigare arbetat på H&M och har bakgrund som business controller, sektionschef, divisionschef samt som onlineansvarig på inköp.

Andra pågående uppdrag/befattningar: Jennie Högstedt Björk är idag styrelseledamot i Feeling Better Stockholm AB, Swedish Bra Holding AB samt styrelsesuppleant i Högstedts Ekonomikonsulter AB och Leif Högstedt Ekonomirådgivning AB.

Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren): Jennie Högstedt Björk har tidigare varit styrelseledamot i Boomerang AB.

Philip Löfgren

Född: 1990

Befattning: CFO sedan 2021.

Aktieinnehav i OM: 753 827 aktier per 7 juli 2021, privat och genom närstående samt bolag.

Utbildning: Kandidatexamen i Företagsekonomi, Stockholms universitet.

Erfarenhet: Tidigare CFO på Estancia Logistik AB (publ) och har arbetat med ekonomisk förvaltning av fastighetsbolag inom industrisegmentet sedan 2012. Lång erfarenhet av fastighetsekonomi och transaktion.

Andra pågående uppdrag/befattningar: Philip Löfgren är idag styrelseordförande i Millennium Fastigheter Holding AB, styrelseledamot i Skogsstugan Invest AB och Vasabron Konsult AB, styrelsesuppleant i Nordic Gatekeeper AB, NGK Invest AB och LTRE Förvaltning AB samt styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Jägaren.

Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren): Philip Löfgren har tidigare varit styrelseordförande i Dunker Invest AB, styrelseledamot i Lennegren Konsult AB samt styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Stina i Stockholm.

Tobias Lövestedt

Född: 1989

Befattning: COO sedan 2021.

Aktieinnehav i OM: 157 000 aktier per 7 juli 2021, privat och genom bolag.

Utbildning: Civilekonom, Stockholms universitet och kandidatexamen i Fastighet och Finans från KTH.

Erfarenhet: Tobias Lövestedt tillträdde 2020 som finansieringsansvarig och del i ledningsgruppen för OM. Tobias Lövestedt är sedan 2021 COO. Tobias Lövestedt har tidigare arbetat på bland annat Jernhusen, Proveloper samt Samhällsbyggnadsbolaget och har lång och gedigen erfarenhet från att jobba med fastighetsutveckling och finansiering.

Andra pågående uppdrag/befattningar: Tobias Lövestedt är idag styrelseledamot i Toblov AB.

Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren): Tobias Lövestedt har tidigare varit styrelseledamot i NP3 Öjebyn AB, Proveloper Fastighet 2 Åselby AB, Proveloper Fastighet 1 Lövåsen AB och Proveloper AB samt styrelsesuppleant i Detecta Mekanikern 23 Fastighets AB och Fastighets AB Rosta gård 2.

Ann-Charlotte Johansson

Född: 1968

Befattning: Kommunikation-/IR-chef (konsult) sedan 2021.

Aktieinnehav i OM: Inget aktieinnehav.

Utbildning: Magisterexamen i Internationell ekonomi, Uppsala universitet samt studier i juridik vid Stockholms universitet.

Erfarenhet: Ann-Charlotte Johansson är bolagets Kommunikations- och IR-chef (konsult) sedan juli 2021. Ann-Charlotte Johansson har lång erfarenhet av börskommunikation och fastighetsbranschen, senast ifrån motsvarande roller som kommunikations- och IR-chef och hållbarhetschef inom SSM Holding AB och Scandic Hotels samt senior rådgivare hos Intellecta AB samt Hallvarsson & Halvarsson AB.

Andra pågående uppdrag/befattningar: Konsultuppdrag inom ramen för det egna bolaget Solarius AB.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR AVSEENDE STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Patrik Tillman var styrelseledamot i Stocksunds Fastighets AB från och med den 26 mars 2004 till och med den 10 januari 2018. Den 29 december 2017 försattes bolaget i frivillig likvidation. Likvidationen avslutades den 20 november 2018.

Patrik Tillman var styrelseledamot i Indiska Förvaltning AB från och med den 13 januari 2011 till och med den 3 maj 2017. Den 27 april 2017 försattes bolaget i frivillig likvidation. Likvidationen avslutades den 27 november 2017.

Patrik Tillman var styrelseledamot i Singbox AB från och med den 2 september 2008 till och med den 17 augusti 2017. Den 1 december 2018 försattes bolaget i frivillig likvidation. Likvidationen avslutades den 24 juni 2019.

Kattvik Financial Services, som är ett av Patrik Tillman kontrollerat bolag, har vid två tillfällen tilldelats sanktionsavgift från Finansinspektionen för sen insynsmanan.

Jennie Högstedt Björk var styrelseledamot i Boomerang AB från och med 23 januari 2015 till och med 16 mars 2017. Den 4 januari 2018 försattes bolaget i konkurs. Konkursen avslutades 25 oktober 2019.

Utöver vad som anges ovan har ingen av Bolagets styrelseledamöter eller ledande befattningshavare under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterat mål, (ii) varit ställföreträdare i bolag som försatts i konkurs eller likvidation eller genomgått företagsrekonstruktion, (iii) bundits vid och/eller utfärdats påföljder för brott av reglerings- eller tillsynsmyndigheter (inbegripet erkända yrkessammanslutningar) eller (iv) förbjudits av domstol att ingå som medlem av ett bolags förvaltnings-, lednings- eller tillsynsorgan eller från att utöva ledande eller övergripande funktioner hos en emittent.

Det förekommer inga familjeband mellan några styrelseledamöter eller ledande befattningshavare.

Det föreligger inga intressekonflikter mellan styrelseledamöterna och ledande befattningshavarnas åtaganden gentemot Bolaget och deras privata intressen och/eller andra åtaganden.

Samtliga styrelseledamöter och medlemmar i koncernledningen kan nås via Bolagets adress, Kornhamnstorg 6, 2 tr., 111 27 Stockholm.

REVISORER

Enligt OM:s bolagsordning ska Bolaget ha en eller två revisorer eller ett registrerat revisionsbolag. OM:s revisor utses årligen av årsstämman. Bolagets revisor är sedan årsstämman 2021 Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, som vid årsstämman 2021 valdes för tiden intill slutet av årsstämman 2022. Huvudansvarig revisor är Tobias Strähle (född 1977). Tobias Strähle är auktoriserad revisor. Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:s adress är 113 97 Stockholm. För tiden mellan årsstämman 2019 och fram till årsstämman 2020 var revisionsbolaget Ernst & Young AB Bolagets revisor, med auktoriserade revisorn Andreas Troberg som huvudansvarig revisor. Andreas Troberg är medlem i FAR.

Bolagsstyrning

Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") gäller för svenska aktiebolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad i Sverige som, för närvarande, utgörs av Nasdaq Stockholm och NGM Equity. OM är sedan den 21 juni 2010 noterat på Nasdaq Stockholm och omfattas därmed formellt av Koden. Bolaget har sedan noteringen på Nasdaq Stockholm tillämpat Koden fullt ut. Vid eventuella avvikelser följs principen följ eller förklara. Styrelsen är ansvarig för att löpande övervaka att koden efterlevs av såväl styrelsen som ledningen och bolaget i övrigt.

ALLMÄNT OM ODD MOLLY INTERNATIONAL AB

Odd Molly International AB är ett svenskt publikt aktiebolag. Bolagets styrning grundas därför på svenska regler och svensk lagstiftning, huvudsakligen aktiebolagslagen och årsredovisningslagen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, Svensk kod för bolagsstyrning, Bolagets bolagsordning och övriga tillämpliga regelverk. På bolagsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt, exempelvis med avseende på styrelsens sammansättning och genom val av revisorer. Styrelsens arbetsuppgifter bereds delvis genom OM:s verkställande direktör. Bolagets verkställande direktör ansvarar för och leder den löpande verksamheten i enlighet med de riktlinjer som styrelsen beslutar.

BOLAGSSTÄMMA

I ett aktiebolag är bolagsstämman det högsta beslutande organet. Aktieägarnas rösträtt i Bolaget utövas på bolagsstämman där beslut i ärenden kan tas som påverkar Bolaget och dess verksamhet. Av aktiebolagslagen och bolagsordningen framgår hur kallelse till årsstämma och extra bolagsstämma ska ske samt vem eller vilka som har rätt att delta och rösta vid bolagsstämman. Aktieägare som är registrerade i den av Euroclear förda aktieboken sex bankdagar före bolagsstämman och som anmält sig för deltagande senast det datum som anges i kallelsen har rätt att delta i stämman och rösta för sina aktier. De aktieägare som inte har möjlighet att närvara personligen kan närvara genom ombud.

Årsstämman ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. På årsstämman fattas beslut om fastställande av koncernens balans- och resultaträkning, beslut om vinstdisposition enligt

fastställd balansräkning, ansvarsfrihet för styrelseledamöter och verkställande direktör för det gångna räkenskapsåret, utnämnan- de av styrelseledamöter och revisor, efter förslag från valberedningen, intill nästa årsstämma, ersättningsprinciper för ledande befattningshavare samt beslut i vissa frågor som följer av lag och bolagsordning.

STYRELSEN

Styrelsen är det högsta beslutande organet efter bolagsstämman och är det högsta verkställande bolagsorganet. Styrelsen har till uppgift att löpande bedöma och utvärdera Bolagets ekonomiska ställning samt tillse att Bolagets organisation utformas på ett sådant sätt att bokföringen, medelsförvaltningen och de ekonomiska förhållandena i övrigt kontrolleras och förvaltas på ett betryggande och effektivt sätt. Styrelsen har enligt aktiebolagslagen ansvar för Bolagets organisation och förvaltning av Bolagets angelägenheter. OM:s styrelseledamöter väljs på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Bolagets bolagsordning innehåller inga restriktioner eller begränsningar avseende valbarhet för styrelseledamöterna. Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av lägst tre och högst tio styrelseledamöter.

Styrelsen beslutar i frågor som rör Bolagets verksamhetsinriktning, strategi, affärsplan och affärsmodell, resurser, kapitalstruktur, organisation, förvärv, betydande marknadsinvesteringar, avyttringar, riskanalys, finansiering och årsredovisningar, resultatställning, balansomslutning, delårsrapporter samt därtill frågor av allmän strategisk karaktär. Därtill behandlar och beslutar styrelsen övriga ärenden som bedöms falla utanför ramen för den verkställande

Per dagen för Bolagsbeskrivningen består revisionsutskottet av:

Namn	Uppdrag	Tillsatt	Redovisnings- och/eller revisionskompetens	Oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen	Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare
Sanja Batljan	Ordförande	2021	Ja	Ja	Nej
Johan Mark	Ledamot	2019	Ja	Ja	Ja
Fredrik Palm	Ledamot	2021	Nej	Ja	Ja

Per dagen för Bolagsbeskrivningen består ersättningsutskottet av:

Namn	Uppdrag	Tillsatt	Redovisnings- och/eller revisionskompetens	Oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen	Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare
Patrik Tillman	Ordförande	2016	Ja	Nej	
Sanja Batljan	Ledamot	2021	Ja	Nej	
Caroline Thagesson	Ledamot	2021	Ja	Ja	

direktörens befogenhet under den löpande förvaltningen. Styrelsen ska dessutom tillse att Bolagets informationsgivning genomsyras av öppenhet och är korrekt, är av relevans och tillförlitlig. Försättningsvis ingår det i styrelsens arbete att tillsätta, vid behov entlediga, och utvärdera den verkställande direktören. Styrelsens ordförande har årligen utvärderingssamtal med den verkställande direktören i enlighet med den framtagna VD-instruktionen. Styrelsen genomför därtill en årlig utvärdering av styrelsearbetet.

Styrelsens arbete styrs av aktiebolagslagen, bolagsordningen samt den vid var tid gällande arbetsordningen inklusive den instruktion som utfärdats avseende arbetsfördelning mellan styrelse och verkställande direktör. Arbetsordningen innehåller bland annat uppgifter och regler kring antal ordinarie styrelsemöten, vilka ärenden som ska behandlas vid dessa ordinarie styrelsemöten samt instruktioner beträffande arbetsfördelningen mellan Bolagets styrelse och den verkställande direktören. Därtill innehåller styrelsens arbetsordning riktlinjer om bland annat vilken finansiell information och vilka ekonomiska rapporter som ska lämnas till Bolagets styrelse.

Styrelsen har sedan tidigare beslutat om att inom sig inrätta ett ersättningsutskott och ett revisionsutskott. Revisionsutskottet har inrättats med huvudsaklig uppgift att svara för att bereda styrelsens arbete med att kvalitetssäkra den finansiella rapporteringen. Ersättningsutskottet har inrättats med uppgift att, inom ramen för de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som fastställs på årsstämman, bereda frågor om ersättning till VD och övriga ledande befattningshavare.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

OM:s verkställande direktör, Jennie Högstedt Björk, är direkt ansvarig inför styrelsen och ansvarar enligt aktiebolagslagens regler för den löpande förvaltningen av Bolagets angelägenheter enligt de riktlinjer och anvisningar som bestäms av styrelsen.

Bolagets styrelse har fastställt en instruktion för den verkställande direktören som tydliggör den verkställande direktörens ansvar och befogenheter ("VD-instruktionen"). Styrelsen ska kontinuerligt utvärdera den verkställande direktörens arbete. Den verkställande direktören ska bland annat enligt VD-instruktionen tillhandahålla informations- och beslutsunderlag för styrelsen som krävs för att styrelsen ska kunna fullgöra sitt uppdrag såsom det högsta verkställande organet. Detta inkluderar att svara för förvaltningen av Bolaget och dess angelägenheter och löpande följa Bolagets verksamhet. Den verkställande direktören ska inom ramen för aktiebolagslagens regler, av styrelsen fastställda riktlinjer och principer, VD-instruktion samt övriga av styrelsen meddelade anvisningar, fatta de beslut som krävs i samband med den löpande förvaltningen av Bolaget.

Verkställande direktören ansvarar för att Bolaget iakttar för Bolaget gällande förpliktelser enligt Nasdaq Stockholms regelverk, Svensk kod för bolagsstyrning samt i övrigt gällande lagar.

Den verkställande direktören, tillsammans med ledande befattningshavare, med stöd av Bolagets olika funktioner, ansvarar för Bolagets efterlevnad av övergripande verksamhetsstrategi, ekonomisk kontroll och verksamhetskontroll, koncernens finansiering, kapitalstruktur och riskhantering. Inkluderat i detta föreligger framtagande av finansiella rapporter, information till och kommunikation till investerare och aktieägare etc.

VALBEREDNING

Årsstämman i OM antog den 7 maj 2021 instruktioner för valberedningens sammansättning och arbete i Bolaget. Enligt den på årsstämman antagna instruktionen ska valberedningen bestå av tre ledamöter. Styrelsens ordförande ska kontakta de tre till röstetalet största aktieägarna i Bolaget per den sista dagen för aktiehandel i augusti varje år. För det fall någon av de tre största aktieägarna inte önskar utse ledamot till valberedningen ska den i tur största aktieägaren, som inte redan tillfrågats om att utse representant till valberedningen, tillfrågas. Valberedningen utser inom sig en ordförande, som inte får vara ledamot av bolagets styrelse. En valberedningsledamot ska, innan uppdraget accepteras, noga överväga huruvida en intressekonflikt eller andra omständigheter föreligger, som gör det olämpligt att medverka i valberedningen.

De utsedda ledamöterna ska utgöra Bolagets valberedning. Namnen på valberedningens ledamöter, samt de aktieägare respektive ledamot representerar ska, ska publiceras senast sex månader före varje årsstämma på bolagets webbplats.

Majoriteten av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst en av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till den i bolaget röstmässigt största aktieägaren eller grupp av aktieägare som samverkar om bolagets förvaltning. Verkställande direktören eller annan person från bolagsledningen ska inte vara ledamot av valberedningen. Styrelseledamöter kan ingå i valberedningen men ska inte utgöra en majoritet av dess ledamöter. Om mer än en styrelseledamot ingår i valberedningen får högst en av dem vara beroende i förhållande till bolagets större aktieägare.

Valberedningen ska utföra de uppgifter som följer av Svensk kod för bolagsstyrning och ska, i tillämpliga fall, lämna förslag på ändringar av instruktionen för utseende av valberedning.

Om en ledamot lämnar valberedningen innan dess arbete i valberedningen är slutfört och om valberedningen anser att det finns behov av att ersätta ledamoten, ska valberedningen utse en ny ledamot enligt de ovan nämnda principerna och riktlinjerna. Om ägarförhållandena i Bolaget väsentligen förändras, om valberedningen så beslutar, sammansättningen av valberedningens ledamöter ändras så att den avspeglar de i Bolaget ändrade ägarförhållandena. Om en sådan ändring av ägarförhållandena sker senare än två månader innan årsstämman ska emellertid ingen sådan ändring i sammansättningen av valberedningen ske. En förändring i valberedningens sammansättning ska omedelbart offentliggöras.

Mandatperioden för valberedningen ska löpa intill dess att ny valberedning utsetts. Ingen ersättning ska utgå till valberedningens ledamöter. På begäran av valberedningen ska bolaget dock tillhandahålla personella resurser för att underlätta valberedningens arbete, såsom exempelvis sekreterare. Vid behov ska bolaget även svara för andra skäligena kostnader som är nödvändiga för valberedningens arbete.

Valberedningen har bland annat till uppgift att bereda och framlägga förslag för aktieägarna på årsstämman avseende val av ordförande vid årsstämma, styrelseordförande, styrelseledamöter, revisor, styrelse- och revisorsarvode samt principer för valberedningen.

Aktiekapital och ägarförhållanden

AKTIEINFORMATION

Enligt OM:s bolagsordning ska aktiekapitalet uppgå till lägst 3 000 000 kr och högst 12 000 000 kr, fördelat på lägst 30 000 000 och högst 120 000 000 aktier. Aktier ska kunna ges ut i tre aktieslag; stamaktier av serie A, stamaktier av serie D respektive preferensaktier. Samtliga aktieslag får emitteras till ett belopp motsvarande högst 100 procent av aktiekapitalet. Vid tidpunkten för Bolagsbeskrivningen har endast stamaktier av serie A emitterats. Bolagets registrerade aktiekapital uppgår till 7 940 658, fördelat på 79 406 586 stamaktier av Serie A med ett kvotvärde om 0,1 kr per aktie.

Aktierna i OM är utgivna enligt svensk rätt, fullt betalda och denominerade i SEK. Aktierna är inte föremål för några överlåtelsebegränsningar. Såvitt styrelsen känner till föreligger inga aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan Bolagets aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Såvitt styrelsen känner till finns inte heller några ytterligare överenskommelser eller motsvarande som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras. Aktieägarnas rättigheter kan endast ändras på det sätt som anges i aktiebolagslagen och i bolagsordningen.

VISSA RÄTTIGHETER KOPPLADE TILL AKTIERNA

Bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post-och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets hemsida. Upplysning om att kallelse har skett ska lämnas i annons i Svenska Dagbladet. Rätt att delta vid bolagsstämman har den aktieägare som har anmält sitt deltagande till Bolaget senast den dagen som anges i kallelsen till bolagsstämman.

Rösträtt

Stamaktie av serie A medför en (1) röst och stamaktie av serie D samt preferensaktie medför vardera en tiondels (1/10) röst. Vid tidpunkten för denna Bolagsbeskrivning har endast stamaktier av serie A emitterats. Varje aktieägare är berättigad att rösta för samtliga av denne ägda och företrädade aktier utan begränsning i rösträtten.

Rätt till överskott vid likvidation

Upplöses Bolaget ska preferensaktier medföra rätt framför stamaktier att ur Bolagets tillgångar erhålla ett belopp motsvarande summan av 400 SEK plus eventuellt inestående belopp för det fall tidigare vinstutdelning understigit den vinstutdelning per preferensaktie som följer av bolagsordningen, innan utskiftning sker till ägarna av stamaktier. Därefter ska samtliga stamaktier medföra lika rätt till utbetalning ur Bolagets behållna tillgångar. Stamaktie av serie D ska dock endast ha rätt till maximalt 31 SEK per aktie. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel. Bolaget har inte emitterat några stamaktier av serie D eller preferensaktier per dagen för Bolagsbeskrivningen.

Rätt till vinstutdelning

Preferensaktierna ska medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning av 35 SEK per aktie med kvartalsvis utbetalning om 8,75 SEK per aktie, på sätt som närmare föreskrivs i bolagsordningen. Om ingen utdelning lämnats till preferensaktieägare, eller om endast utdelning understigande 35 SEK per preferensaktie lämnats under ett eller flera år, ska preferensaktierna medföra rätt att av följande års utbetalningsbara medel också erhålla inestående belopp beräknat på sätt som framgår av bolagsordningen, innan

utdelning på stamaktierna sker. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning. Bolaget har inte emitterat preferensaktier per dagen för Bolagsbeskrivningen.

Utdelning till ägare av stamaktie av serie A och stamaktie av serie D beslutas av bolagsstämman. Om utdelning beslutas ska stamaktier av serie D betinga rätt till fem gånger utdelningen på stamaktier av serie A, dock högst 2 SEK per aktie och år. Om utdelningen understiger 2 SEK per år ska utbetalningsbegränsningen om 2 SEK höjas så att det belopp med vilket utdelningen understigit 2 SEK per år delas ut vid senare tillfälle om tillräcklig utdelning på stamaktierna beslutas varefter utdelningsbegränsningen ska återgå till 2 SEK.

Utdelning får endast lämnas om Bolaget, efter utdelning, fortfarande har full täckning för sitt bundna egna kapital och om utdelningen då framstår som försvarlig med hänsyn till (i) de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet, och (ii) Bolagets och Koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt (den s.k. försiktighetsregeln). Som huvudregel får bolagsstämman inte besluta om utdelning av ett högre belopp än styrelsen föreslagit eller godkänt.

Rätt till utdelning förfaller i enlighet med normala preskriptionstider (tio år). Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget. Det föreligger inga restriktioner för utdelning eller särskilda förfaranden för aktieägare bosatta utanför Sverige. Med förbehåll för eventuella restriktioner som införts av banker eller clearingsystem i relevant jurisdiktion sker utbetalningar till sådana aktieägare på samma sätt som för aktieägare bosatta i Sverige. Aktieägare som inte är skatteskyldiga i Sverige är dock normalt föremål för svensk kupongskatt. Se avsnittet "Vissa skattefrågor" nedan för mer information rörande reavinstskatt.

Företrädesrätt till nya aktier m.m.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av olika slag, ska innehavare av stamaktier och preferensaktier ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som innehavaren förut äger.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut endast stamaktier av serie A, stamaktier av serie D eller preferensaktier, ska samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är stamaktier eller preferensaktier, ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler ska aktieägarna ha företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av teckningsoptionerna respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas mot.

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

Inlösen och omvandlingsförbehåll

Preferensaktier ska på begäran av ägare omvandlas till stamaktier av serie D under förutsättning att ingen höjning av utdelningsbegränsningen avseende stamaktier av serie D är i kraft. Begäran om omvandling, som ska vara skriftlig och ange det antal preferensaktier som ska omvandlas till stamaktier av serie D samt, om begäran inte omfattar hela innehavet, vilka preferensaktier omvand-

lingen avser, ska göras hos styrelsen. Bolaget ska genast anmäla omvandlingen till Bolagsverket för registrering i aktiebolagsregistret. Omvandlingen är verkställd när registrering skett samt antecknats i avstämningsregistret.

Preferensaktier i Bolaget omfattas av inlösenförbehåll i bolagsordningen. Minskning av aktiekapitalet genom inlösen av preferensaktier kan från och med år 2031 äga rum efter beslut av bolagsstämman på sätt som föreskrivs i bolagsordningen.

Notera att Bolaget inte emitterat preferensaktier eller stamaktier av serie D per dagen för Bolagsbeskrivningen.

Information om offentliga uppköpserbjudanden och inlösen av minoritetsaktier

Aktierna i OM är inte föremål för något offentligt uppköpserbjudande. Det har inte förekommit offentliga uppköpserbjudanden i fråga om OM:s aktier under det innevarande eller det föregående året.

Enligt lag (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden ska den som inte innehar några aktier, eller som innehar aktier som representerar mindre än 30 procent av röstetalet för samtliga aktier i ett svenskt aktiebolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad, och som genom förvärv av aktier i ett sådant bolag, ensam eller tillsammans med närstående, uppnår ett aktieinnehav som representerar minst 30 procent av röstetalet omedelbart offentliggöra hur stort dennes aktieinnehav i bolaget är samt inom fyra veckor därefter lämna ett offentligt uppköpserbjudande avseende resterande aktier i bolaget (budplikt).

En aktieägare som själv eller genom dotterföretag innehar mer än 90 procent av aktierna i ett svenskt aktiebolag har rätt att lösa in resterande aktier i bolaget. Ägare till de resterande aktierna har en motsvarande rätt att få sina aktier inlösta av majoritetsägaren. Förfarandet för sådan inlösen av minoritetsaktier regleras närmare i aktiebolagslagen.

Handel i stamaktier av serie A

Bolaget har emitterat stamaktier av serie A. Bolaget har inte gett ut några andra aktieslag. Aktierna är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm, med kortnamnet "ODD". ISIN-koden för stamaktierna av serie A är SE0002017657.

Utdelningspolicy och utdelning för verksamhetsåret 2019

Styrelsen har som mål att årligen föreslå att bolagsstämman beslutar om utdelning motsvarande minst 40 procent av OM:s vinst till aktieägarna. Styrelsen kommer innan ett sådant förslag lämnas överväga om det finns möjlighet att lämna utdelning i denna storleksordning. I övervägandet kommer styrelsen att beakta flera faktorer, bland annat OM:s verksamhet, rörelseresultat och finansiella ställning. Därutöver tar styrelsen hänsyn till aktuellt och förväntat likviditetsbehov, expansionsplaner och andra väsentliga faktorer. Någon utdelning lämnades inte för räkenskapsåret 2020.

ÄGARSTRUKTUR

Per den 30 juni 2021 hade OM totalt cirka 8 200 aktieägare. Tabellen nedan visar Bolagets tio största aktieägare per den 30 juni 2021 och därefter kända förändringar.

Ägare	Antal aktier	Innehav %
Ilija Batljan direkt eller via bolag	20 038 511	26,1
M2 Capital Management AB	7 817 793	10,2
Phoenix Insurance Ltd.	6 807 498	8,9
Stefan Hansson direkt eller via bolag	4 791 295	6,3
Trenäs Förvaltning AB	3 865 828	5,0
Kattvik Financial Services AB	3 179 696	4,1
A.T.V. Holding AB	2 757 077	3,6
Avere Fastigheter Holding AB	2 442 000	3,2
Rolf och Annika Alexander direkt och via bolag	2 575 908	3,1
Nirvana Invest AB	2 106 000	2,7
Totalt 10 största aktieägare	56 199 220	73,3
Övriga	20 458 382	26,7
Total	76 657 602	100,0

Källa: Euroclear och aktieägarna själva

I Sverige är den lägsta gränsen för anmälningspliktigt innehav (s.k. flaggning) fem procent av samtliga aktier eller av röstetalet för samtliga aktier.

CENTRAL VÄRDEPAPPERSFÖRVARING

Bolagets aktier är registrerade i ett avstämningsregister i enlighet med lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Registret förs av Euroclear Sweden (Box 191, 101 23 Stockholm). Aktierna registreras på person. Inga aktiebrev har utfärdats för aktierna eller kommer att utfärdas för nya aktier. ISIN-koden för Bolagets stamaktier av serie A är SE0002017657.

BEFINTLIGA BEMYNDIGANDEN

Årsstämman den 7 maj 2021 har bemyndigat styrelsen att, inom ramen för gällande bolagsordning, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästkommande årsstämma besluta om nyemission av Stam A aktier, Stam D aktier och/eller Preferensaktier, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Antalet aktier som kan emitteras med stöd av bemyndigandet får motsvara en ökning av aktiekapitalet om högst 50 procent, baserat på det totala aktiekapitalet i Bolaget per dagen för årsstämman.

Därtill har Bolaget bemyndigats av FI att, i enlighet med upprättat prospekt för teckning av aktier i Odd Molly International AB (publ) på Nasdaq Stockholm daterat 20 november 2020, emittera aktier. I enlighet med bemyndigandet genom godkännande av prospektet har Bolaget under 2021 fram till dagen för denna Bolagsbeskrivning emitterat 7 844 232 stamaktier av serie A, motsvarande cirka 55 procent av det totala bemyndigandet.

Bolagsordning

Antagen vid extra bolagsstämma den 15 oktober 2020.

§ 1 FÖRETAGSNAMN

Bolagets företagsnamn är Odd Molly International AB. Bolaget ska vara publikt (publ).

§ 2 STYRELSENS SÄTE

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholm.

§ 3 VERKSAMHET

Bolaget ska bedriva verksamhet med design och försäljning av kläder och accessoarer samt, direkt eller indirekt genom koncernbolag, bedriva köp, försäljning och förvaltning av fastigheter även som idka därmed förenlig verksamhet.

§ 4 AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet utgör lägst 3 000 000 kronor och högst 12 000 000 kronor.

§ 5 AKTIER

Antalet aktier och aktieslag

Antalet aktier ska vara lägst 30 000 000 och högst 120 000 000. Aktier ska kunna ges ut i tre slag betecknade Stam A, Stam D respektive Preferensaktier. Stam A aktier och Stam D aktier betecknas nedan gemensamt Stamaktier. Varje Stam A aktie berättigar till en röst. Varje Stam D aktie respektive Preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Samtliga aktieslag får emitteras till ett belopp motsvarande högst 100 procent av aktiekapitalet.

Vinstutdelning på Stamaktier

Alla Stamaktier ska ha rätt till utdelning utan företrädesrätt sinsemellan. Om utdelning beslutas ska följande gälla:

- Stam D aktier har rätt till fem gånger utdelningen på Stam A aktier, dock högst två kronor per aktie och år.

Om utdelningen per Stam D aktie understiger två kronor ska utdelningsbegränsningen om två kronor höjas så att det belopp med vilket utdelningen understigit två kronor per år kan delas ut vid senare tillfälle om tillräcklig utdelning på Stamaktierna beslutas varefter utdelningsbegränsningen ska återgå till två kronor.

Utbetalning av utdelning avseende Stam A aktie ska göras i antingen en betalning eller i fyra lika stora delbetalningar för vilka avstämningsdagen ska vara den sista vardagen i juni, september, december och mars.

Utbetalning av utdelning avseende Stam D aktie ska göras i fyra lika stora delbetalningar. Avstämningsdagar för utbetalning av utdelning ska vara den sista vardagen i juni, september, december och mars, med första avstämningsdag för utbetalning av Stam D aktie den sista vardagen i december 2020.

Vinstutdelning på Preferensaktier

Preferensaktierna har företräde 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 35 kronor ("Preferensutdelning"), med kvartalsvis utbetalning om 8,75 kronor per Preferensaktie med utbetalningsdagar enligt nedan.

Utbetalning av vinstutdelning

Utbetalning av vinstutdelning på Preferensaktier ska ske kvartalsvis i efterskott i kronor varvid en fjärdedel av Preferensutdelningen ska betalas ut vid varje utbetalningsdag. Utbetalningsdagar för vinstutdelning på Preferensaktier ska vara den 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober. För det fall sådan dag inte är bankdag, ska utbetalningsdagen vara närmast föregående bankdag. Med "bankdag" avses dag som inte är söndag, annan allmän helgdag eller dag som vid betalning av skuldebrev är jämställd med allmän helgdag (sådana likställda dagar är vid tidpunkten för antagandet av denna bolagsordning lördag, midsommarafton, julafton samt nyårsafton).

Beräkning av Innestående Belopp

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

Omräkning vid vissa bolagshändelser

För det fall 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 motsvarande vad som skulle erhållits om aktierna inlösts enligt nedanstående bestämmelse, innan utskiftning sker till ägare av Stamaktier.

Upplöses bolaget ska samtliga Stamaktier ha lika rätt till utbetalning ur bolagets behållna tillgångar. Stam D aktie ska dock endast ha rätt till maximalt 31 kronor per aktie.

Övrigt

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

Omvandling av aktier

Preferensaktier ska på begäran av ägare till sådana aktier omvandlas till Stam D aktier. Omvandling ska endast kunna ske under förutsättning att ingen höjning av utdelningsbegränsningen avseende Stam D aktier är ikraft. Begäran om omvandling, som ska vara skriftlig och ange det antal Preferensaktier som ska omvandlas till Stam D aktier samt, om begäran inte omfattar hela innehavet, vilka Preferensaktier omvandlingen avser, ska göras hos styrelsen. Bolaget ska genast anmäla omvandlingen till Bolagsverket för registrering i aktiebolsregistret. Omvandlingen är verkställd när registrering skett samt antecknats i avstämningsregistret.

Inlösen av Preferensaktier

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan från och med år 2031 äga rum efter beslut av bolagsstämman genom inlösen av preferensaktier enligt följande grunder.

Bolagsstämman bestämmer det antal preferensaktier som varje gång ska inlösas. Vilka preferensaktier som ska inlösas bestäms genom lottnings. Om beslutet biträds av samtliga preferensaktieägare kan dock stämman besluta vilka preferensaktier som ska inlösas.

Innehavare av till inlösen bestämd preferensaktie ska vara skyldig att tre månader efter det att denne underrättats om inlösningsbeslutet motta lösen för aktien med ett belopp beräknat som summan av 400 kronor plus Innestående Belopp enligt punkten Vinstutdelning ovan (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp till och med den dag då lösenbeloppet förfaller till betalning). Från den dag lösenbeloppet förfaller till betalning upphör all ränteberäkning därå.

Aktieägarens företrädesrätt

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av olika slag, ska innehavare av Stamaktier och Preferensaktier ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om sålunda erbjudna aktier inte räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal aktier de förut äger i bolaget, oavsett huruvida deras aktier är Stamaktier eller Preferensaktier. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie/vissa aktier, ska fördelningen ske genom lottnings.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut endast Stam A aktier, Stam D aktier eller Preferensaktier, ska samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är Stamaktier eller Preferensaktier, ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler ska aktieägarna ha företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av teckningsoptionerna respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas mot.

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

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission, och där nya aktier ska ges ut, får endast ske genom utgivande av stamaktier, varvid, om både stamaktier av serie A och serie D tidigare utgivits, det inbördes förhållande mellan de stamaktier av serie A och serie D som ges ut genom fondemissionen och redan utgivna stamaktier av serie A och serie D ska vara oförändrat. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har rätt till de nya aktierna. Finns både stamaktier av serie A och serie D utgivna fördelas fondaktierna mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal stamaktier av samma aktieslag som de förut äger. Fondemission får dock även ske genom utgivande av preferensaktier till ägare av stamaktier varvid fondaktierna ska fördelas mellan stamaktieägarna i förhållande till det totala antal stamaktier som de förut äger. Det föregående ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att besluta om fondemission utan utgivande av nya aktier, eller att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

§ 6 STYRELSE OCH REVISORER

Styrelsen består av 3 – 10 ledamöter utan suppleanter. Den väljs årligen på årsstämman för tiden intill dess nästa årsstämma har hållits. 1 – 2 revisorer eller ett registrerat revisionsbolag väljs på årsstämman för tiden intill slutet av den första årsstämma som hålls efter valet.

§ 7 KALLELSE

Kallelse till bolagsstämman ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Samtidigt som kallelse sker ska information om att kallelse skett annonseras i Svenska Dagbladet.

Kallelse till årsstämma samt kallelse till extra bolagsstämman där en fråga om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämman ska utfärdas tidigast sex veckor och senast tre veckor före stämman.

För att få delta i bolagsstämman ska aktieägare anmäla sig hos bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman.

Aktieägare får vid bolagsstämman medföra ett eller två biträden, dock endast om aktieägaren anmält detta enligt föregående stycke.

§ 8 ÅRSSTÄMMAN

Årsstämma hålls årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. På årsstämman 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. Föredragning av framlagd årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse.
7. Beslut
 - a. om fastställande av resultaträkning och balansräkning samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning.
 - b. om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen, och
 - c. om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör när sådan förekommer.
8. Fastställande av styrelse- och revisorsarvoden.
9. Val av styrelse och, i förekommande fall, revisorer samt eventuella revisorssuppleanter.
10. Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

Vid stämman må envar röstberättigad rösta för hela antalet av honom ägda och företrädde aktier, utan begränsning i röstetalet.

§ 9 RÄKENSKAPSÅR

Bolagets räkenskapsår är 0101 – 1231.

§ 10 AVSTÄMNINGSFÖRBEHÅLL

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

Legala frågor och kompletterande information

INFORMATION OM BOLAGSBESKRIVNINGEN

Denna Bolagsbeskrivning utgör inte ett prospekt i enlighet med förordning (EU) 2017/1129 och har varken granskats eller godkänts av Finansinspektionen. Bolagsbeskrivningen har upprättats enbart med anledning av Nasdaq Stockholms förnyade granskning av Bolaget till följd av Bolagets pågående genomgripande förändring av verksamheten. Nasdaq Stockholms förnyade granskning bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent eller kvaliteten på de värdepapper som avses i denna Bolagsbeskrivning, utan har enbart till syfte att säkerställa att Bolaget fortsatt kan verka i en noterad miljö. Investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i Bolagets aktier.

ALLMÄN BOLAGS- OCH KONCERNINFORMATION

Bolagets företagsnamn, tillika kommersiell beteckning, är Odd Molly International AB (publ). Bolagets organisationsnummer är 556627-6241 och styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun. OM bildades den 19 april 2002 och registrerades hos Bolagsverket den 3 maj 2002. Bolagets LEI-kod är 549300ZSB0ZCKM1SL747. Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag som regleras av aktiebolagslagen (2005:551). OM:s aktier är noterade på Nasdaq Stockholm under kortnamnet ODD. OM har postadress och besöksadress Kornhamnstorg 6, 111 27 Stockholm, Sverige. Bolaget kan nås via telefonnummer är +46 8 522 285 00. OM:s webbplats är www.oddmolly.com. Information på Bolagets webbplats utgör inte en del av Bolagsbeskrivningen såvida informationen inte införlivats i Bolagsbeskrivningen genom hänvisning.

Enligt nuvarande bolagsordning är Bolagets verksamhetsföremål att designa och försälja kläder och accessoarer samt, direkt eller indirekt genom koncernbolag, bedriva köp, försäljning och förvaltning av fastigheter ävensom idka därmed förenlig verksamhet.

VÄSENTLIGA AVTAL

Den 18 juni 2021 offentliggjorde OM att Bolaget ingått avtal med HanssonGruppen EBJ AB avseende förvärv av totalt tre fastigheter i Göteborgsområdet med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 167 MSEK. Två av fastigheterna förvärfas genom så kallad forward funding och planeras färdigställas under andra halvan av 2022. Fastigheterna omfattar efter färdigställande en uthyrbar area om totalt 11 400 kvadratmeter och bedöms generera årliga hyresintäkter om cirka 10,4 MSEK med ett driftnetto om cirka 9,9 MSEK. Finansiering sker via främst nyemission av stamaktier samt genom banklån och säljarreverser. Tillträde genomfördes den 30 augusti 2021.

I aktieöverlåtelseavtalen föreskrivs det att om uthyrda lokaler, per färdigställandedagen, i byggnaderna blir uthyrda inom ramen för säljarens uthyrningsuppdrag före utgången av enligt avtalen stadgat hyrestidsperiod med årlig hyresintäkt exklusive tillägg (bashyra) som överstiger kalkylerad hyresintäkt, dvs. 800 kr/kvm respektive 1 000 kr/kvm under den första hyresperioden, för den aktuella area som låg till grund för beräkningen av överenskomna fastighetsvärden, ska säljarna ha rätt till en tilläggsköpeskilling för aktierna med ett belopp motsvarande den överstigande delen dividerad med 5,18 respektive 6,9735 procent. Om bashyran enligt ett tecknade hyreskontrakt påtagligt överstiger vad som utgör marknadshyra på orten för likvärdiga lokaler ska bashyran vid fastställande av

tilläggsköpeskilling justeras ned med skäligt belopp, dock inte lägre än 1 000 kr/kvm respektive 1 200 kr/kvm.

Bolaget har motsvarande rätt till köpeskillingsreduktion om uthyrda lokaler i byggnaderna blir uthyrda inom ramen för säljarnas uthyrningsuppdrag före utgången av hyresgarantiperioden med en årlig hyresintäkt exklusive hyrestillägg (bashyra) som understiger kalkylerade hyresintäkter för den aktuella area som låg till grund för beräkning av överenskomna fastighetsvärden.

Den 30 juni 2021 offentliggjorde OM att Bolaget har tecknat avtal om att förvärva två intilliggande fastigheter i Smedjeholmens industriområde i Falkenberg, varav den ena är obebyggd med möjliga byggrätter om cirka 12 000 kvadratmeter. Den andra fastigheten är bebyggd med en fullt uthyrd modern lager- och logistikbyggnad om cirka 10 000 kvadratmeter. Fastigheterna har ett underliggande fastighetsvärde om 78 MSEK och genererar årliga hyresintäkter om 7,1 MSEK med ett driftnetto om 5,3 MSEK. Förvärvet sker genom bolagsförvärv och köpeskillingen för aktierna är beräknad till 56,2 MSEK. Finansiering sker genom kontant betalning och banklån. Tillträde till fastigheterna beräknas till 30 september 2021.

Den 16 juli 2021 offentliggjorde OM att Bolaget har tecknat avsiktsförklaring avseende förvärv av totalt sex fastigheter belägna i väletablerade industriområden i Karlskoga och Kristinehamn. Beståndet har en samlad uthyrbar area om cirka 100 000 kvadratmeter och ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om 402,6 MSEK. Fastigheterna är nästintill fullt uthyrda och genererar årliga hyresintäkter om cirka 42 MSEK med ett bedömt driftnetto om cirka 29 MSEK. Genomsnittlig återstående kontraktlängd överstiger sex år. Förvärvet sker genom bolagsförvärv och köpeskillingen för aktierna är beräknade utifrån ett underliggande fastighetsvärde om 402,6 MSEK. Finansiering sker via en planerad riktad nyemission motsvarande totalt 102,6 MSEK och preliminärt cirka 5 400 000 nya stamaktier av Serie A till kurs 19,00 SEK, banklån och säljarrevers. Planerad tillträdesdag är den 1 november 2021.

Den 6 april 2021 offentliggjorde OM att Bolaget har tecknat en avsiktsförklaring avseende förvärv av en fastighet i Borås med ett underliggande fastighetsvärde om 63 MSEK. Den 4 augusti 2021 tecknade Bolaget avtal om förvärv av nämnd fastighet genom bolagsförvärv. Bolaget avser att uppföra en tillbyggnad av en ny modern logistikanläggning om 8 400 kvadratmeter i anslutning till nuvarande byggnad om 12 700 kvadratmeter på fastigheten vilket kommer att resultera i en uthyrningsbar yta om cirka 21 100 kvadratmeter sammanlagt. Efter genomförd byggnation förväntas fastigheten generera cirka 12,5 MSEK i intäkter. Tillträde genomfördes den 31 augusti 2021. Köpeskillingen för förvärvet erlades kontant. Säljaren av det fastighetsägande bolaget är den enda befintliga hyresgästen i lokalerna på fastigheten. Utöver köpeskillingen ska Bolaget erlägga en tilläggsköpeskilling om 3 MSEK inom 45 bankdagar från det att slutbesked (interimistiskt eller definitivt) meddelats för den ombyggda lokalen och säljaren har erlagt den första hyran.

RÄTSLIGA FÖRFARANEN OCH TVISTER

OM är inte, och har inte varit, part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inbegripet förfaranden som ännu inte är avgjorda eller som enligt OM:s kännedom riskerar att bli inledda) under de senaste tolv månaderna, vilka kan få eller under den senaste tiden har haft betydande effekter på Bolaget och/eller Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet. Se även "Risker relaterade till tvister" i avsnittet "Riskfaktorer".

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

2019

I mars 2019 ingick M2 Capital Management AB och Kattvik Financial Services AB ett borgensåtagande om 7,5 MSEK vardera avseende del av Bolagets checkkredit hos Bolagets bank. Avtal upprättades mellan OM och M2 Capital Management AB respektive Kattvik Financial Services AB avseende borgensåtagandet. Ersättning för borgensåtagandet har varit på marknadsmässiga villkor och uppgick under 2019 till 259 TSEK. Kattvik Financial Services AB är närstående till styrelsens ordförande Patrik Tillman. M2 Capital Management AB är närstående till dåvarande styrelseledamot Mia Arnhult.

I mars 2019 erhöll Bolaget ett kortfristigt lån om 8 MSEK från Klosterhus AB. Lånet erhöles till marknadsmässiga villkor. Klosterhus AB är närstående till styrelsens ordförande Patrik Tillman och dåvarande styrelseledamot Mia Arnhult. Lånet amorterades till fullt och upplupen ränta erlades under det andra kvartalet 2019.

I november 2019 träffade OM avtal om förvärv av Used A Porter International AB för en köpeskilling om 11,5 MSEK. Aktierna betalades genom apport i enlighet med beslut fattat vid extra bolagsstämma. Säljare av aktierna i Used By var totalt 49 aktieägare, varav ett fåtal nedan angivna aktieägare är närstående till Bolaget. Aktierna emitterades till en kurs om 4,50 kronor per ny aktie. Följande närstående personer deltog i erbjudandet:

- Elin Ryer var vid tidpunkten för överlåtelsen styrelseledamot i OM och VD i Used A Porter International AB. Jakob Ryer är gift med Elin Ryer. Elin Ryer och Jakob Ryer var vid tidpunkten för transaktionen indirekta aktieägare i Used By genom bolaget Nes Capital AB. I samband med transaktionen överlät Nes Capital AB 2 145 745 aktier i Used By för vilket bolaget erhöles 476 833 aktier i OM, motsvarande ett värde om 2,1 MSEK.
- A.T.V Holding Aktiebolag (A.T.V) var vid tidpunkten för överlåtelsen en av OM:s större aktieägare och är ett närstående bolag till Christer Anderson, som vid tidpunkten för överlåtelsen var styrelseledamot i Used By. A.T.V var även aktieägare i Used By. I samband med transaktionen överlät A.T.V 3 713 892 aktier i Used By för vilket A.T.V erhöles 825 310 aktier i OM, motsvarande ett värde om 3,7 MSEK.
- Kattvik Financial Services AB (Kattvik) är en av OM:s större aktieägare och är ett närstående bolag till OM:s styrelseordförande Patrik Tillman. Kattvik var även aktieägare i Used By. I samband med transaktionen överlät Kattvik 417 000 aktier i Used By för vilket Kattvik erhöles 92 667 aktier i OM, motsvarande ett värde om 0,4 MSEK.

Syftet med apportemissionen var att möjliggöra förvärvet av Used By.

En riktad kontantemission genomfördes i december 2019 till Jakob Ryer och M2 Asset Management AB om totalt 16,0 MSEK, motsvarande 3 555 556 aktier till kursen 4,50 SEK. Jakob Ryer är make till Elin Ryer som vid tidpunkten för kontantemissionen var styrelseledamot i OM. M2 Capital Management AB är närstående bolag till Mia Arnhult, som vid tidpunkten för kontantemissionen var styrelseledamot i Bolaget. Syftet med kontantemissionen var att på ett kostnadseffektivt sätt möjliggöra kapitalanskaffning på för OM fördelaktiga villkor.

Extra bolagsstämman den 19 december 2019 beslutade att genomföra en apportemission om högst 16 800 000 aktier i OM i syfte att slutföra förvärvet av Ilija Batljan Invest Kristianstad Fastigheter AB från Ilija Batljan Invest Kristianstad AB. OM tillträdde aktierna i Ilija Batljan Invest Kristianstad Fastigheter AB samma dag. I samband med förvärvet erhöles Ilija Batljan Invest Kristianstad

Fastigheter AB ett reverslån från Ilija Batljan Invest Kristianstad AB om 18,9 MSEK. Lånet förfaller till betalning i december 2022. På lånet belöper marknadsmässig ränta.

2020

Under 2020 utbetalades ränta om totalt 0,4 MSEK till Kattvik Financial Services AB, M2 Capital Management AB och Ilija Batljan Invest AB avseende borgensåtagandena för delar av Bolagets checkkredit. Ilija Batljan Invest AB ingick avtal om borgensåtagandet 15 oktober 2020. Ilija Batljan Invest AB är närstående till Bolagets största aktieägare Ilija Batljan.

Till Ilija Batljan Invest Kristianstad AB har betalningar uppgående till 19,4 MSEK utgått avseende lösen av lån och erlagd ränta. Utöver detta har transaktioner avseende konsultarvoden uppgående till totalt 0,8 MSEK skett med bolag med koppling till personer i ledande ställning inom Koncernen.

Den 6 november 2020 ingick Bolaget ett aktieöverlåtelseavtal med Seglora Invest AB avseende förvärv av samtliga aktier i Seglora Fastighets AB. Som en del av Bolagets betalning för aktierna i Seglora Fastighets AB utfärdade Bolaget den 10 november 2020 en revers om 30 MSEK till Seglora Invest AB. Reversen löper med ränta om 5 procent för första året, 7 procent för andra året samt 8 procent för tredje året. Krediten förfaller till betalning inklusive upplupen ränta senast tre år från dagen för utfärdandet. Per dagen för Bolagsbeskrivningen kvarstår 29 615 644 kronor av reversen olöst. Seglora Invest AB är närstående till Caroline Thagesson som sedan 7 maj 2021 är styrelseledamot i OM.

2021

Under första kvartalet av 2021 utbetalades ränta om 0,1 MSEK till Kattvik Financial Services AB, M2 Capital Management AB och Ilija Batljan Invest AB avseende borgensåtagandena för Bolagets checkkredit. Checkkrediten avslutades under det första kvartalet och därmed upphörde borgensåtagandena.

Den 19 maj 2021 lämnade Kattvik Financial Services AB ett privat reverslån om 1 MSEK till Tobias Lövestedt, anställd i Bolaget sedan december 2020 och COO i Bolaget sedan juli 2021. Lånet löper med 4 procent ränta kvartalsvis och lånet förfaller till betalning sista december 2023. Säkerhet via personlig borgen. Avtal ingicks den 19 maj 2021.

LAGSTADGADE OFFENTLIGGÖRANDE

Nedan följer en sammanfattning av den information som Bolaget under den senaste tolv månadersperioden har offentliggjort i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 596/2014 av den 16 april 2014 om marknadsmissbruk (Marknadsmissbruksförordningen), och som enligt Bolagets bedömning fortfarande är av betydelse per dagen för Bolagsbeskrivningen.

Offentliggjorda finansiella rapporter

- Delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2020, vilken publicerades den 23 oktober 2020
- Bokslutskommuniké för perioden 1 januari – 31 december 2020, vilken publicerades den 12 februari 2021.
- Årsredovisning för perioden 1 januari – 31 december 2020, vilken publicerades den 16 april 2021.
- Delårsrapport för perioden 1 januari 2021 – 31 mars 2021, vilken publicerades den 7 maj 2021.
- Delårsrapport för perioden 1 januari 2021 – 30 juni 2021, vilken publicerades den 27 augusti 2021.

Offentliggjord information rörande förvärv

OM offentliggjorde den 26 augusti 2020 att OM ingått avtal om att förvärva två logistikfastigheter i Borås respektive Trollhättan. Underliggande fastighetsvärde uppgår till cirka 160 MSEK. Tillträdet är planerat till den 22 oktober 2020. I samband med tillträdet planerar OM att genomföra en riktad emission av 3 750 000 nya stamaktier av serie A till kurs 8,00 SEK per aktie till säljaren, givet godkännande på extra bolagsstämma i OM, samt en riktad kontant nyemission om totalt 3 400 000 nya stamaktier av serie A till kurs 8,00 SEK per aktie till en grupp internationella investerare under ledning av försäkringsbolaget The Phoenix Insurance Company Ltd inom ramen för befintligt mandat från bolagsstämman. Totalt planeras emissioner om drygt 57 MSEK.

OM offentliggjorde den 21 oktober 2020 att OM har ingått avtal om att förvärva fyra logistikfastigheter i Borås, en logistikfastighet i Malmö samt två större förvaltningsfastigheter med ett sammanhörande mark- och utvecklingsområde för logistikbyggnader längs E4 i Vaggeryd. Fastighetsbestånden omfattar en uthyrbar area om 46 400 kvadratmeter och genererar årliga hyresintäkter om cirka 23,9 MSEK med ett driftnetto om cirka 21,4 MSEK. Markområdet omfattar sammanlagt 380 000 kvadratmeter med fyra existerande fastigheter, varav 240 000 kvm omfattar utvecklingsområdet Vaggeryd Logistik Park. Underliggande fastighetsvärden för samtliga transaktioner uppgår till cirka 354 MSEK. Transaktionerna sker genom ett antal bolagsförvärv. I samband med tillträdena avser OM genomföra riktade emissioner om högst 6 696 301 nya stamaktier av serie A till kurs 14 SEK per aktie till säljarna av fastighetsbolagen.

OM offentliggjorde den 13 januari 2021 att OM har tecknat avtal om att förvärva en modern lager- och logistikfastighet i Varberg med underliggande fastighetsvärde om 84 MSEK. Fastigheten genererar årliga hyresintäkter om cirka 5,5 MSEK under ett 10-årigt så kallat triple-net avtal med ett driftnetto om cirka 4,9 MSEK. Förvärvet sker via bolagsförvärv och köpeskillingen för aktierna uppgår till cirka 37 MSEK. Finansiering sker via en säljarrevers vilken får kvittas i samband med nyemission av högst 926 735 nya stamaktier av serie A till kurs 16 SEK, motsvarande ett belopp om 14,8 MSEK, samt genom banklån och säljarreverser.

OM offentliggjorde den 30 mars 2021 att OM ingått slutligt avtal samt tillträtt de tre lager- och logistikfastigheter i södra Sverige där det, som tidigare meddelats, ingicks en initial avsiktsförklaring den 22 december 2020. Fastighetsbestånden genererar årliga hyresintäkter om 6,1 MSEK med ett bedömt driftnetto om 4,8 MSEK. I förvärvet ingår även en framgångsrik self storage-verksamhet. Avtalat underliggande fastighetsvärde uppgår till 55,5 MSEK. Den preliminära köpeskillingen uppgår till cirka 47 MSEK för samtliga förvärv. Finansiering sker via säljarreverser som får kvittas i samband med nyemission av högst 1 437 500 nya stamaktier av serie A till kurs om 16 SEK, motsvarande ett belopp om 23 MSEK, samt genom banklån och säljarreverser.

OM offentliggjorde den 31 mars 2021 att OM har tecknat avtal om att förvärva tre moderna lager och logistikfastigheter i Borås med ett underliggande fastighetsvärde om 137 MSEK. Fastigheterna genererar årliga hyresintäkter om 10,3 MSEK med ett driftnetto om 9,0 MSEK. Förvärven sker genom bolagsförvärv och köpeskillingen för aktierna är beräknade till cirka 62 MSEK. Finansiering sker via säljarreverser som får kvittas i samband med nyemission av högst 2 400 000 nya stamaktier av serie A till kurs 16 SEK, motsvarande ett belopp om 38,4 MSEK, samt genom banklån och säljarreverser.

OM offentliggjorde den 18 juni 2021 att OM har ingått avtal med HanssonGruppen EBJ AB avseende förvärv av totalt tre fastigheter i Göteborgsområdet med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 167 MSEK. Två av fastigheterna förvärvas genom så kallad forward funding och planeras färdigställas under andra halvan av

2022. Fastigheterna omfattar efter färdigställande en uthyrbar area om totalt 11 400 kvadratmeter och bedöms generera årliga hyresintäkter om cirka 10,4 MSEK med ett driftnetto om cirka 9,9 MSEK. Samtliga avtal löper med en hyresperiod om 10–15 år. Som en del i att finansiera förvärvet ska en riktad kontantemission genomföras om totalt 2 166 667 stamaktier av serie A till teckningskurs 18,00 SEK. Genom emissionen tillförs bolaget ett totalt belopp motsvarande totalt 39 MSEK före transaktionskostnader.

OM offentliggjorde den 30 juni 2021 att OM har tecknat avtal om att förvärva två intilliggande fastigheter i Smedjeholmens industriområde i Falkenberg, varav den ena är obebyggd med möjliga byggrätter om cirka 12 000 kvadratmeter. Den andra fastigheten är bebyggd med en fullt uthyrd modern lager- och logistikbyggnad om cirka 10 000 kvadratmeter. Fastigheterna har ett underliggande fastighetsvärde om 78 MSEK och genererar årliga hyresintäkter om 7,1 MSEK med ett driftnetto om 5,3 MSEK. Förvärvet sker genom bolagsförvärv och köpeskillingen för aktierna är beräknad till 56,2 MSEK. Finansiering sker genom kontant betalning och banklån. Tillträde till fastigheterna beräknas till 30 september 2021.

Offentliggjord information rörande avtal

OM offentliggjorde den 22 december 2020 att OM:s dotterbolag Vaggeryd Logistikpark AB har tecknat bolagets första två avsiktsförklaringar om att uppföra lager- och logistikbyggnader om cirka 6 000 kvadratmeter på ett större mark- och utvecklingsområde beläget vid Vaggeryd utmed E4, med planerad inflyttning i november 2021. Bedömt hyresvärde uppgår till drygt 4,1 MSEK, med en genomsnittlig hyrestid om cirka 9 år.

OM offentliggjorde den 22 december 2020 att OM den 21 december 2020 har ingått avsiktsförklaring om att förvärva tre lager- och logistikfastigheter i södra Sverige med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 52,5 MSEK. Fastighetsbestånden genererar årliga hyresintäkter om cirka 6,0 MSEK med ett driftnetto om cirka 4,7 MSEK. I förvärvet ingår även en framgångsrik self storage-verksamhet som OM planerar att expandera under nuvarande ägares regi som ett självständigt affärsområde inom OM:s fastighetsverksamhet. Köpeskillingen uppgår till cirka 45 MSEK. OM avser betala köpeskillingen genom en riktad emission av högst 1 437 500 nya stamaktier till kursen 16 SEK per aktie samt genom banklån och säljarreverser.

OM offentliggjorde den 6 april 2021 att OM ingått avsiktsförklaring med en ledande e-handelsaktör om förvärv av aktörens nuvarande huvudlager i Borås för ett underliggande fastighetsvärde på 63 MSEK och en existerande uthyrningsbar yta på 12 700 kvadratmeter. OM avser därutöver uppföra en tillbyggnad av ny modern logistikanläggning i anslutning till existerande fastighet om cirka 8 400 kvadratmeter till aktören vilket ger en total uthyrningsbar yta om cirka 21 100 kvadratmeter. Efter genomförd tillbyggnad förväntas fastigheten ha en årshyra på omkring 12,5 MSEK, varav aktören hyr största delen under ett så kallat triple net avtal med en löptid om 12 år och planerad inflyttning under första halvåret 2022.

OM offentliggjorde den 12 april 2021 att OM överenskommit med tre hyresgäster för att uppföra en ny och toppmodern 12 000 kvadratmeter stor lager- och logistikbyggnad genom bolagets dotterbolag Vaggeryd Logistikpark AB. Byggnaden kommer hyras av tre aktörer, PDL Group AB, Sveriges ledande padelaktör, BLL (Båstad Lager och Logistik Aktiebolag), ett privatägt tredjepartslogistikföretag samt ett ledande bolag verksamt inom förnybar energi. Genomsnittlig hyreslängd uppgår till cirka 10 år. Byggstart planeras till slutet av maj 2021 och inflyttning planeras ske mot slutet av 2021. Bedömt hyresvärde uppgår till 8,6 MSEK stigande till cirka 12,5 MSEK, om optionen på ytterligare 4 500 kvadratmeter på utökad yta utnyttjas.

OM offentliggjorde den 8 juni 2021 att OM har ingått avtal med Vaggeryds kommun som innebär att en del av Bolagets fastighet Källemo 1 markområde motsvarande cirka 16 000 kvadratmeter byts mot del av Fåglabäck 2:6 om cirka 20 000 kvadratmeter med möjlighet att förvärva ytterligare cirka 80 000 kvadratmeter detaljplanerad mark i nära anslutning till Båråmo kombiterminal och E4:an söder om Vaggeryd.

OM offentliggjorde den 16 juli 2021 att OM har tecknat avsiktsförklaring avseende förvärv av totalt sex fastigheter belägna i väletablerade industriområden i Karlskoga och Kristinehamn. Beståndet har en samlad uthyrbar area om cirka 100 000 kvadratmeter och ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om 402,6 MSEK. Fastigheterna är nästintill fullt uthyrda och genererar årliga hyresintäkter om cirka 42 MSEK med ett bedömt driftnetto om cirka 29 MSEK. Genomsnittlig återstående kontraktlängd överstiger sex år. Förvärvet sker genom bolagsförvärv och köpeskillingen för aktierna är beräknade utifrån ett underliggande fastighetsvärde om 402,6 MSEK. Finansiering sker via en planerad riktad nyemission motsvarande totalt 102,6 MSEK och preliminärt cirka 5 400 000 nya stamaktier av Serie A till kurs 19,00 SEK, banklån och säljarrevers. Planerad tillträdesdag är den 1 november 2021.

RÅDGIVARE M.M.

Walthon Advokater AB är OM:s legala rådgivare i samband med upprättandet av denna Bolagsbeskrivning. Walthon Advokater AB tillhandahåller från tid till annan legala tjänster åt OM för vilka de erhållit och kan komma att erhålla ersättning.

VIKTIG INFORMATION OM BESKATTNING

Skattelagstiftningen i investerarens hemland och i Sverige kan påverka de eventuella intäkter som erhålls från aktier i OM. Kapitalvinstbeskattning och regler om kapitalförluster vid avyttring av värdepapper, beror på varje aktieägares specifika situation. Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av investeringsformer. Varje innehavare av aktier och teckningsrätter bör därför rådfråga en skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska skatteregler och skatteavtal.

HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Följande räkenskaper införlivas i Bolagsbeskrivningen genom hänvisning. Dokumenten som införlivas genom hänvisning finns tillgängliga på Bolagets hemsida <https://corporate.oddmolly.com/sv/sektion/investerare/> (informationen på Bolagets webbplats utgör inte en del av Bolagsbeskrivningen såvida informationen inte har införlivats genom hänvisning i Bolagsbeskrivningen).

- OM:s reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2019, där hänvisning görs till Koncernens och OM:s resultaträkning på sida 45 och 49, balansräkning på sida 46 och 50, kassaflödesanalys på sida 47 och 51, förändring i eget kapital på sida 48 och 52, noter på sidorna 53–71, samt revisionsberättelsen på sidorna 74–77.
- OM:s reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2020, där hänvisning görs till Koncernens och OM:s resultaträkning på sida 62 och 66, balansräkning på sida 63 och 67, kassaflödesanalys på sida 64 och 68, förändring i eget kapital på sida 65 och 69, noter på sidorna 70–90, samt revisionsberättelsen på sidorna 92–95.

- OM:s oreviderade delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2021, där hänvisning görs till Koncernens och OM:s resultaträkning på sida 16 och 20, balansräkning på sida 17 och 21, samt Koncernens kassaflödesanalys på sida 18.

HANDLINGAR TILLGÄNGLIGA FÖR INSPEKTION

OM:s finansiella rapporter, bolagsordning och registreringsbevis finns tillgängliga i elektronisk form på Bolagets hemsida:

<https://corporate.oddmolly.com/sv/sektion/investerare/>

(informationen på Bolagets webbplats utgör inte en del av Bolagsbeskrivningen såvida informationen inte har införlivats genom hänvisning i Bolagsbeskrivningen) samt på Bolagets besöksadress Kornhamnstorg 6, 111 27 Stockholm.

VÄRDERINGSINTYG

Nedanstående värderingsintyg avseende OM:s fastigheter har utfärdats av oberoende sakkunniga värderingsmän på uppdrag av OM. Det har inte skett några väsentliga förändringar efter det att värderingsintyget utfärdades.

Värderingsintygen har utfärdats av Newsec Advice AB med adress: Stureplan 3, 111 45 Stockholm, Nordier Property Advisors AB med adress: Regeringsgatan 25, 111 53 Stockholm samt av Cushman & Wakefield Sweden AB med adress: Regeringsgatan 59, 103 59 Stockholm. Värderingsmännen har samtyckt till att värderingsintygen tagits in i bolagsbeskrivningen. Informationen i nedanstående värderingsintyg har återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

OM:s värdering av dess fastigheter enligt proformaredovisning per den 30 juni 2021 uppgår till 1 279 MSEK. Motsvarande värde enligt värderingsintygen uppgår till 1 389 MSEK, det vill säga en avvikelse om 110 MSEK. Fastighetsvärderingar är i allmänhet föremål för osäkerhetsintervall om 5–10 procent, det vill säga den osäkerhet som finns i de antaganden och beräkningar som gjorts i samband med värderingarna. Det är OM:s bedömning att nämnda avvikelse om 110 MSEK, motsvarande 8,6 procent jämfört med proformaredovisning per den 30 juni 2021, ryms väl inom detta osäkerhetsintervall.

SAMMANSTÄLLNING AV VÄRDERINGSUTLÅTANDE FRÅN CUSHMAN & WAKEFIELD SWEDEN AB



Regeringsgatan 59
103 59 Stockholm, Sweden
Tel +46 (0)8 671 34 00
cushmanwakefield.com

SAMMANSTÄLLNING AV VÄRDERINGSUTLÅTANDEN

Cushman & Wakefield har under de senaste 12 månaderna på uppdrag av Odd Molly International AB (publ) uppskattat marknadsvärdet av nedanstående 14 fastigheter. Fastigheter är belägna i Borås, Båstad, Laholm, Trollhättan, Vaggeryd och Varberg. Flertalet objekt nyttjas för lagerändamål men även i viss omfattning kontorsändamål, paddelhall mm. Datum för värdebedömningen framgår av sammanställningen nedan.

Värderingen har upprättats i enlighet med RICS Beställarhandledning för Fastighetsvärdering. Värderingarna upprättas i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS"), som ingår i RICS Valuation - Professional Standards ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), The International Valuation Standard Committee (IVSC) samt därtill de standarder som finns inom Europeiska Valuation Standards (EVS), utfärdade av The European Group of Valuers' Associations ("TEGOVA"). Värderingarna uppfyller också de krav som ställs i redovisningsstandarderna IFRS 13 samt IAS 40.

Vi förstår att vår värderingsrapport krävs för att ingå i en bolagsbeskrivning som upprättats av Odd Molly International AB (publ) i samband med att Nasdaq Stockholm genomför en förnyad utredning av Odd Molly International AB (publ) för att säkerställa att bolaget uppfyller tillämpliga noteringskrav. Enligt RICS Valuation - Professional Standards, har vi gjort vissa anmärkningar i samband med denna värderingsinstruktion och vårt förhållande till Odd Molly International AB.

Alla objekt har besiktigats av representanter från Cushman & Wakefield. Mellan juni 2018 och september 2018 besiktigades Råveskalla, Vindbryggan och Vindtunneln övriga objekt besiktigades mellan November 2020 och februari 2021. Vi bekräftar att vi har tillräcklig kunskap om de särskilda fastighetsmarknader som berörs, både lokalt och nationellt, och har tillräcklig kompetens för att genomföra värderingen. Värderingarna har utförts av värderingsmän kvalificerade för ändamålet och har agerat som externa värderare.

För fastigheter markerade med asterisk utgör förutsättningar om bl a kontraktsvillkor och att hyresavtal tecknas som grundförutsättningar för värden och här hänvisas även till den underliggande värderingen för förtydligande. Skogshytan 1:4 & Stödorp 1:7 i Vaggeryds kommun utgörs av en förhandsvärdering av ett pågående projekt. Även här hänvisas till hyresavtals tecknande mm i marknadsvärderingen. Värderingen har även belastats med investeringar. Vi har gjort olika antaganden om besittningsrätt, uthyrning, planförhållanden etc. Om någon information eller antaganden som värderingen bygger på befinns vara felaktig, kan värderingsresultat också vara felaktiga och bör omprövas.

Marknadsvärde före avdrag för stämpelskatt har bedömts enligt värdetidpunkter i nedanstående tabell.:

Summa Marknadsvärde: **888 000 000 kronor**
(Åttahundraåttioåttamiljoner kronor)

Göteborg 2021-07-31
Cushman & Wakefield Sweden AB

Ingmar Svenungsson, MRICS
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad fastighetsvärderare



Fastighet	Kommun	Marknadsvärde	Värdetidpunkt
SEK			
Källbäckstryd 1:400	Borås	19 000 000	2021-01-25
Rotorn 4	Borås	75 000 000	2021-01-25
Räveskalla 1:435 & 1:506	Borås	9 000 000	2020-11-01
Tappen 1	Borås	41 500 000	2021-01-25
Vindbryggan 6	Borås	73 000 000	2020-11-01
Vindrosen 4	Borås	95 000 000	2020-11-01
Vindtunneln 3	Borås	19 000 000	2020-11-01
Viran 8	Borås	79 000 000	2020-11-01
Troentorp 1:76*	Bästad	39 000 000	2021-03-01
Troentorp 1:88*	Bästad	18 000 000	2021-03-01
Skummeslöv 30:30*	Laholm	4 500 000	2021-03-01
Grundstenen 7	Trollhättan	97 000 000	2020-11-01
Skogshyttan 1:4 & Stödstorp 1:7*	Vaggeryd	234 000 000	2021-06-10
Smedjan 2	Varberg	85 000 000	2020-12-07

888 000 000

- Vi är ansvariga för denna värderingsrapport och tar ansvar för att informationen i denna värderingsrapport och kontrollerat att så vitt vi vet (har vidtagit stor omsorg för att säkerställa att så är fallet), är informationen i denna värderingsrapport i enlighet med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Värderingsrapporten uppfyller kraven i punkt 128-130 i ESMA uppdateringen av CESR's rekommendationer för ett konsekvent genomförande i Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 om genomförande av prospektdirektivet.
- Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges här och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll ansvaras enligt ovan.

VÄRDERINGSUTLÅTANDE FRÅN NEWSEC ADVICE AB



Newsec Advice AB

Stureplan 3
P.O Box 7796
SE-103 96 Stockholm
Tel +46 8 454 40 00
Fax +46 8 454 40 01
VAT SE 556305-7008

Statement regarding market value assessment

Purpose and client

Newsec Advice AB ("Newsec") has been instructed by Odd Molly AB, through the agency of Tobias Lövestedt, to value 5 properties/valuation objects with the value date between 1st of March 2021 and 1st of July 2021. The valuations refer to the respective property and portfolio premiums or discounts have not been taken into account. The valuation assignment is covered by the attached "General terms and conditions for valuation reports".

The valuation aims to assess the properties' market value, ie the most probable price on an open and free market at any given time.

Valuation objects

The five properties consist of mainly industrial properties. The total lettable area amounts to 74,984 sqm.

Inspection of the properties has been carried out by valuers from Newsec.

All properties are held freehold with a total value of 648,000 TSEK.

The properties are listed below:

Property	Municipality
Ugglum 7:130	Partille
Vindan 1	Borås
Elektrikern 1 & 4	Falkenberg
Vä 1:10	Kristianstad
Runstenen 18	Malmö

Financial data

Information about the prevailing rents has mainly been taken from the tenancy schedule. The rents have been adjusted at the end of the contract if they have been considered to deviate from market rents. The long-term vacancy and rental risk vary with regard to the objects' size, character and location.

The costs for operation and ongoing maintenance as well as capital reserve for periodic maintenance are based on statistics, information from Odd Molly AB, contract information and comparisons with similar properties. The costs for operation and maintenance are estimated to average inflation developments during the calculation period.

Value assessment

The foundation for all property valuations are analysis of sold properties in combination with knowledge of the actors' views on different types of properties as well as their way of reasoning and knowledge of market rental levels, etc.

NEWSEC

The market value of the properties has been calculated using a market-adapted cash flow analysis in which the market's expectations of the valuation object are analyzed by simulating the estimated future income and costs (10 years as default. However, the calculation period is prolonged if the contracts runs longer). Yield requirements used in the calculation have been derived from sales of comparable properties. Factors of great importance when choosing the rate of return requirement are the estimation of the object's future rental development, change in value and possible value-adding opportunities, as well as the property's maintenance- and investment needs.

Compliance with valuation standards

The valuations have been carried out in accordance with the IVS and RICS valuation standard (2017 Global edition).

Definitions and value concepts are in accordance with International Valuation Standards 2017 (IVS 2017), established by the international Valuation Standard Council (IVCS). The market value is defined as the estimated price at which an asset would be sold for at the time of value, between a willing buyer and a willing seller without a common interest, where both act well informed and without coercion, and after normal marketing.

The valuations have been performed by external valuers qualified for the assignment. We consider ourselves to have good knowledge of the real estate market and the relevant submarkets, and thus the competence required to carry out the valuations.

Use of this report is only for the party whom it is issued for and the specific purposes set forth herein and no third-party liability is accepted for all or part of its content.

NEWSEC

Final assessment

According to the value assessment reported in each property's calculation, Newsec estimate the total market value, as of the value dates, to **SEK 648,000,000 (Six hundred and forty-eight million Swedish Crowns).**

Göteborg 2021-07-13

Newsec Advice AB



Linus Åhs

Real Estate Valuer,

(the Swedish professionals for the built environment)

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGGARNA



Henrik Roderhult

MRICS

Regional Director / Partner

GENERAL TERMS AND CONDITIONS FOR VALUATION REPORTS

These General Terms and Conditions have been produced jointly by CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Z Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB and Svefa AB. They have been drafted based on generally accepted principles regarding valuations, which are produced by Samhällsbyggarna (Swedish professionals for the built environment) Property Valuation Section and are intended for use by registered valuers at Samhällsbyggarna. The terms and conditions shall apply as of 1 December 2010 for valuations of whole and parts of properties, site leasehold rights, buildings on non-freehold land and similar valuation services in Sweden. The following shall apply unless otherwise stated in the valuation report:

1 Scope of the valuation report

1.1 The object of the valuation covers, in the valuation report, the real property or the equivalent stated, with appurtenant rights and obligations in the form of easements, rights of way, community association and other rights or obligations stated in extracts from the Land Register (Sw. Fastighetsregistret/ The Real Property Register) pertaining to the object of the valuation.

1.2 The valuation report also covers, where applicable, fixtures and fittings of the property and fixtures and fittings of the building relating to the object of the valuation, however not industrial fixtures and fittings to an extent other than as set forth in the report.

1.3 Registered rights in respect of the property have been verified by means of an extract from the Land Register. Since the information obtained from the Land Register has been assumed to be accurate and complete, no further investigation has been conducted of the legal relations and rights of use. Legal relations beyond those set forth in the Land Register have only been taken into account to the extent information thereon has been provided in writing by the client/owner or his representative. Other than as set forth in extracts from the Land Register and information provided by the client/owner or his representative, it has been assumed that the object of the valuation is not encumbered by any unregistered easements, right of use agreements or any other agreements which limit, in any respect, the property owner's right to use the property and that the object of the valuation is not encumbered by onerous expenses, fees or other encumbrances. It has also been assumed that the object of the valuation is, in no respect, the subject of a dispute.

2 Assumptions for the valuation report

2.1 The information included in the valuation report has been obtained from sources which are deemed to be reliable. All information obtained from the client/owner or his representative and any holders of rights of use has been assumed to be accurate. The information has only been verified through a general assessment of reasonableness. In addition, it has been assumed that no information of relevance to the valuation opinion has been omitted by the client/owner or his representative.

2.2 The land areas which form the basis of the valuation have been obtained from the client/owner or his representative. The valuer has relied on these land areas and has not measured them on site or on drawings, but the areas have been verified by means of an assessment of reasonableness. The areas have been assumed to be measured in accordance with the "Swedish Standards" applicable from time to time.

2.3 As regards tenancies and leasehold conditions relating to land or other rights of use, the valuation opinion has, where applicable, been based on applicable leases of property and leases of land, and other rights of use agreements. Copies of these, or other documents, indicating relevant terms and conditions have been obtained from the client/owner or his representative.

2.4 It has been assumed that the object of the valuation complies with all requisite requirements from public authorities and terms and conditions applicable to the property, such as plans, etc., and has obtained all requisite permits from public authorities for its use in the manner stated in the report.

3 Environmental matters

3.1 The valuation opinion is conditional on land or buildings relating to the object of the valuation not being in need of an environmental clean-up and there being no form of environmental encumbrance.

3.2 In light of the provisions of 3.1, the valuer shall not be liable for any loss incurred by the client or a third party as a consequence of the inaccuracy of the valuation opinion due to the object of the valuation being in need of an environmental clean-up or there being any form of environmental encumbrance.

4 Inspection, technical condition

4.1 The physical condition of the facilities (buildings, etc.) as described in the report is based on an overall ocular inspection. The inspection conducted has not been of such a nature as to satisfy the seller's duty of disclosure or the buyer's duty to investigate pursuant to Chapter 4, Section 19 of the Land Law Code (Sw. Jordabalken SFS 1970:994/Code of Land Laws). The object of the valuation is assumed to be in a condition and to be of the standard which the ocular inspection indicated at the time of the inspection.

4.2 The valuer assumes no liability whatsoever for any latent defects or circumstances which are not obvious on the property, under the ground or in the building and which might affect the value. No liability is assumed for:

- any matter which would require specialist expertise or special knowledge to discover;
- the functionality (freedom from defects) and/or the condition of fixtures of buildings, mechanical equipment, pipes or electrical components.

5 Liability

5.1 Any claims for damages arising from proven loss arising from any error in the valuation report must be made within one year from the date of the valuation (the date on which the valuation is signed).

5.2 The maximum amount of damages which may be payable for proven loss arising from an error in the valuation report is 25 times the price base amount at the date of the valuation.

6 Validity of the valuation report

6.1 Depending on whether the factors influencing the market value of the object of the valuation change, the valuation opinion referred to in the report is only valid at the date of the valuation subject to the assumptions and reservations set forth in the report.

6.2 Future incoming payments and outgoing payments and growth in value as declared in the report, where applicable, have been made based on a scenario which, in the opinion of the valuer, reflects the future projections of the property market. The valuation opinion does not constitute any undertaking as regards actual future growth in cash flow and growth in value.

7 Use of the valuation report

7.1 The content of the valuation report and its appendices is the property of the client and shall be used in its entirety for the purpose set forth in the report.

7.2 Where the valuation report is used for legal matters, the valuer shall only be liable for direct and indirect loss which may effect the client provided that the report is used in accordance with 7.1. The valuer shall have no liability whatsoever for any loss incurred by any third party as a consequence of such third party having used the valuation report or information provided therein.

7.3 Prior to the valuation report or parts thereof being reproduced or referred to in any other written document, the valuation company must approve the content and the manner in which the report is to be referred to.

NEWSEC

CONTACT

NEWSEC SWEDEN

Stockholm
Stureplan 3
P.O Box 7795
SE-103 96 Stockholm
Tel +46 8 454 40 00
info@newsec.se

Gothenburg
Kungssportsavenyn 33
SE 411 36 Göteborg
Tel +46 31 733 86 00

Öresund office
Davidshallsgatan 16
SE-211 45 Malmö
Tel +46 40 631 13 00

VAT SE 556305-7008

NEWSEC PROPERTY ASSET MANAGEMENT

Stockholm
Humlegårdsgatan 14
P.O Box 5365
SE-102 49 Stockholm
Tel +46 8 55 80 50 00
info@newsec.se

Gothenburg
Sankt Eriksgatan 5
P.O Box 11405
SE-404 29 Göteborg
Tel +46 31 721 30 00

NEWSEC FINLAND
Mannerheimsplatsen 1 A
PB 52
FI – 00101 Helsingfors
tel. +358 207 420 400
info@newsec.fi

NEWSEC NORWAY
Filipstad Brygge 1, 4th floor
Postboks 1800 Vika,
0123 Oslo
tel +47 23 00 31 00
info@newsec.no

NEWSEC DENMARK
Silkegade 8,
1113 København
+45 33 14 50 70
info@newsec.dk

NEWSEC ESTONIA
Tel +372 6640 540
Fax +372 6640 541
Roseni 7
EE-10134 Tallinn, Estonia
info@newsec.ee

NEWSEC LATVIA
Tel +371 6750 8400
Fax +371 6750 8401
Zala street 1
Riga, LV-1011, Latvia
info@newsec.lv

NEWSEC LITHUANIA
Tel +370 5 252 6444
Fax +370 5 252 6446
Gediminas av. 20

THE FULL SERVICE PROPERTY HOUSE

VÄRDERINGSUTLÅTANDE FRÅN NORDIER PROPERTY ADVISORS AB

VÄRDERINGSINTYG

På uppdrag av Odd Molly International AB, genom Patrik Tillman, har Nordier Property Advisors AB bedömt marknadsvärdet för fyra värderingsobjekt ur bolagets fastighetsbestånd. Värdetidpunkt är november 2020.

De fyra värderingsobjekten utgörs av sammanlagt fyra fastigheter. Fastigheterna är belägna i Ljungby, Jönköping samt Vaggeryd. Samtliga fastigheter utgörs av industrifastigheter.

Värderingsobjekten har fastighetsbeteckningar enligt nedan.

- Jönköping Flahult 77:7
- Ljungby Gånget 11
- Vaggeryd Källemo 1
- Vaggeryd Yggen 1

Den totala uthyrbare arean för de fyra värderingsobjekten uppgår till 29 965 m². Värdebedömningen i detta värderingsintyg utgörs av summan av samtliga värderingsobjekts marknadsvärden.

Uppdraget är utfört av en auktoriserad fastighetsvärderare. Ansvarig värderare för uppdraget är Fabian Malm. Nordier intygar att värderingsmannen har rätt kvalifikationer samt en tillräckligt god marknadskännedom för det aktuella typslaget och marknaden för att kunna utföra en kvalificerad värdering av det aktuella objektet.

Metodik

Marknadsvärdet bedöms med en så kallade kassaflödesmetoden (Cash-flow) som är att betrakta som en specialvariant av direktavkastningsmetoden men med möjlighet att under tid kunna korrigera för inkomst-/kostnadsförändringar. Kassaflödesmetoden illustrerar potentiell framtida utveckling av dagens ekonomiska faktorer. Indata till metoden är objektets utgående hyresnivåer, kostnader, vakanser o.s.v. Dessa justeras över kalkylperioden med marknadsantaganden som bedömts utifrån ortspriser eller kunskap om hur marknadsaktörer bedömer det aktuella objektet. Värde härleds som summan av nuvärdet av respektive års driftnetto samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens utgång. Restvärdet ges av det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut i förhållande till ett marknadsmässigt uppskattat direktavkastningskrav.

Kalkylräntan är det räntekrav fastighetsägaren förväntar sig av det i fastigheten knutna kapitalet. I denna marknadsvärdering utgör kalkylräntan räntekrav på det totala kapitalet eftersom kalkylen utförs utan hänsyn till eventuell belåning. Enligt Svensk Fastighetsindex kan kalkylräntan på totalt kapital för ett enskilt objekt baseras på aktuell långsiktig obligationsränta med tillägg för fastighetsrelaterad risk. I praktiken är det svårt att bedöma en marknadsmässig kalkylränta enligt den teoretiska modellen bl.a. på grund av att kalkylräntan inte direkt kan observeras vid studier av genomförda försäljningar. Av denna anledning bedöms kalkylräntan genom att inflationsanpassa det av oss bedömda direktavkastningskravet.

Värderingsrapporten är upprättad i enlighet med de krav som ställs i p. 130 som framgår av ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendationer (2013/319). Vi är ansvariga för denna värderingsrapport och har kontrollerat att, så vitt vi rimligen kan känna till, informationen i denna värderingsrapport är i enlighet med de faktiska underliggande förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Underlag

Uppdraget är utfört enligt av uppdragsgivaren givna förutsättningar. Samtliga fastigheter har inspekterats av Douglas Frankedal Skoog per den 2020-11-10.

Värdebedömning

På begäran intygas härmed att de aktuella fastigheternas sammanlagda marknadsvärde vid värdetidpunkten november 2020, har bedömts till

143 000 000 KRONOR (HUNDRAFYRTIOTREMILJONER KRONOR)

- De i kassaflödesanalysen bedömda direktavkastningskraven (som underlag för restvärdet och kalkylräntan) är inom intervallet 6,15 – 7,50 %. Detta motsvarar en initial genomsnittlig direktavkastning om 6,48 %.
- Det bedömda marknadsvärdet för förvaltningsobjekten är om ca 3 650 – 7 400 kr/m², med ett genomsnitt kring 4 939 kr/ m².

Stockholm, 2020-11-16

Nordier Property Advisors AB

Fabian Malm
AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Nordier
Property
Advisors

Definitioner

OM eller **Bolaget** avser Odd Molly International AB (publ), org.nr 556627-6241

Koncernen avser den koncern i vilken Odd Molly International AB (publ) är moderbolag

Nasdaq Stockholm avser Nasdaq Stockholm AB eller den marknadsplats Nasdaq Stockholm bedriver

Euroclear avser Euroclear Sweden AB, org.nr 556112-8074

EUR, USD, SEK avser euro, amerikanska dollar och svenska kronor

T, M avser tusen, miljoner

Adresser

BOLAGET

Odd Molly International AB (publ)

Kornhamnstorg 6
111 27 Stockholm
Tel +46 8 522 285 00
E-post: info@oddmolly.com
www.oddmolly.com

LEGAL RÅDGIVARE TILL BOLAGET

Walthon Advokater AB

Stureplan 4a
114 35 Stockholm

BOLAGETS REVISOR

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Torsgatan 21
113 21 Stockholm



Odd Molly International AB (publ)