

INBJUDAN TILL TECKNING AV PREFERENSAKTIER I



**KNAUST & ANDERSSON
FASTIGHETER AB (PUBL)**



SOLE MANAGER AND BOOKRUNNER



VIKTIG INFORMATION TILL INVESTERARE

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats av K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) med organisationsnummer 556943-7600 ("K2A" eller "Bolaget") med anledning av erbjudandet till institutionella investerare och allmänheten i Sverige att teckna preferensaktier i Bolaget och upptagandet av preferensaktierna till handel på Nasdaq First North Premier.

De siffror som redovisas i Prospektet har, i vissa fall, avrundats och därför summerar inte nödvändigtvis tabellerna i Prospektet. Samtliga finansiella siffror är i svenska kronor om inget annat anges. Detta Prospekt har upprättats i enlighet med lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument och Kommissionens förordning (EG) nr 809/2004 av den 29 april 2004 om genomförande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG. Prospektet har godkänts av och registrerats hos Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 och 26 §§ lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Godkännande och registrering innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna i Prospektet är riktiga eller fullständiga. Förutom vad som uttryckligen anges i Prospektet har ingen finansiell information i Prospektet reviderats eller granskats av Bolagets revisorer. Finansiell information som rör Bolaget i Prospektet och som inte är en del av den information som har reviderats eller granskats av Bolagets revisorer i enlighet med vad som anges i Prospektet, är hämtade från Bolagets interna bokförings- och rapporteringssystem.

Erbjudandet riktar sig inte till allmänheten i något annat land än Sverige. Erbjudandet riktar sig inte heller till sådana personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Ingen åtgärd har vidtagits eller kommer att vidtas för att tillåta ett erbjudande till allmänheten i någon annan jurisdiktion än Sverige. Inga teckningsrätter, betalda tecknade aktier eller nya aktier ("Värdepapper") får erbjudas, tecknas, säljas eller överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA förutom i enlighet med ett undantag från registreringskraven i United States Securities Act från 1933 ("Securities Act"). Erbjudandet riktar sig inte till personer med hemvist i USA, Australien, Singapore, Nya Zeeland, Japan, Kanada, Schweiz, Hongkong eller Sydafrika eller i någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva prospekt, registrering eller andra åtgärder än vad som följer av svensk rätt. Prospektet får följaktligen inte distribueras i eller till någon jurisdiktion där distribution eller Erbjudandet enligt detta Prospekt kräver sådana åtgärder eller strider mot reglerna i sådan jurisdiktion. Teckning och förvärv av värdepapper i strid med ovanstående begränsningar kan vara ogiltig. Personer som mottar exemplar av detta Prospekt måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Åtgärder i strid med restriktionerna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperlagstiftning. K2A förbehåller sig rätten att efter eget bestämmande ogiltigförklara aktieteckning som K2A eller dess uppdragstagare anser kan innebära en överträdelse eller ett åsidosättande av lagar, regler eller föreskrifter i någon jurisdiktion.

En investering i Värdepapper är förenat med risker, se avsnitt "Riskfaktorer". När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av K2A enligt detta Prospekt. Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerare anlita egna professionella rådgivare samt noga utvärdera och överväga investeringsbeslutet. Investerare får endast förlita sig på informationen i detta Prospekt. Ingen person har fått tillstånd att lämna någon annan information eller göra några andra uttalanden än de som finns i detta Prospekt och, om så ändå sker, skall sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av K2A och K2A ansvarar inte för sådan information eller sådana uttalanden. Varken offentliggörandet av detta Prospekt eller några transaktioner som genomförs med anledning härav ska under några omständigheter anses innebära att informationen i detta Prospekt är korrekt och gällande vid någon annan tidpunkt än per dagen för offentliggörandet av detta Prospekt eller att det inte har förekommit någon förändring i K2A:s verksamhet efter nämnda dag.

För Prospektet och Erbjudandet enligt Prospektet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av detta Prospekt, Erbjudandet och därmed sammanhängande rättsförhållanden skall avgöras av svensk domstol exklusivt, varvid Stockholms tingsrätt skall utgöra första instans.

Prospektet finns tillgängligt på Bolagets hemsida (www.k2a.se), Carnegies hemsida (www.carnegie.se) samt kommer att finnas tillgängligt på Finansinspektionens hemsida (www.fi.se). Informationen på Bolagets hemsida är inte införlivad i detta Prospekt och utgör inte en del av detta Prospekt.

Framåtriktad information och marknadsinformation

Prospektet innehåller viss framåtriktad information som återspeglar K2A:s aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avses", "bedöms", "förväntas", "kan", "planerar", "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 abhängig framtida händelser och omständigheter. Framåtriktad information utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framåtriktad information.

Faktorer som kan medföra att K2A:s framtida resultat och utveckling avviker från vad som uttalas i framåtriktad information innefattar, men är inte begränsade till, de som beskrivs i avsnittet "Riskfaktorer". Framåtriktad information i detta Prospekt gäller endast per dagen för Prospektets offentliggörande. K2A lämnar inga utfästelser om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framåtriktad information till följd av ny information, framtida händelser eller liknande omständigheter annat än vad som följer av tillämplig lagstiftning. Prospektet innehåller viss marknads- och branschinformation som kommer från tredje man. Även om informationen har återgivits korrekt och K2A anser att källorna är tillförlitliga har K2A inte oberoende verifierat denna information, varför dess riktighet och fullständighet inte kan garanteras. Såvitt K2A känner till och kan förvissa sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av dessa källor har dock inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning	4	Revisorsrapport avseende intjäningsförmåga	62
Risikfaktorer	14	Utvald finansiell information	64
Inbjudan till teckning av Preferensaktier i K2A	22	Kommentarer till den finansiella utvecklingen	68
Bakgrund och motiv	24	Kapitalstruktur och annan finansiell information	70
Preferensaktierna i korthet	26	Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden	76
Villkor och anvisningar	28	Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer	80
Marknadsöversikt	32	Bolagsstyrning och bolagsordning	84
Verksamhetsbeskrivning	40	Legala frågor och övrig information	90
Fastighets- och projektportföljen	48	Vissa skattefrågor i Sverige	94
Värdeintyg	57	Historisk finansiell information	97
Intjäningsförmåga	58	Adresser	124

ERBJUDANDET I SAMMANDRAG

ANTAL AKTIER I ERBJUDANDET

400 000 nyemitterade Preferensaktier erbjuds till teckning i Erbjudandet. Styrelsen för K2A förbehåller sig rätten att utöka Erbjudandet med ytterligare 300 000 nyemitterade Preferensaktier, till högst 700 000 nyemitterade Preferensaktier totalt.

TECKNINGSKURS

250 kronor per Preferensaktie.

RÄTT ATT TECKNA PREFERENSAKTIER

Erbjudandet kommer, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, att riktas till institutionella investerare och allmänheten i Sverige.

PRELIMINÄR TIDPLAN

Anmälningssperiod	4 – 20 mars 2015
Offentliggörande av utfallet av Erbjudandet	23 mars 2015
Likviddag	25 mars 2015
Notering på First North	2 april 2015

INFORMATION OM PREFERENSAKTIER

ISIN-kod för Preferensaktierna	SE0006852075
Kortnamn för Preferensaktien på First North	K2A PREF

FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport för perioden 1 januari 2015 till och med 31 mars 2015:	13 maj 2015
Delårsrapport för perioden 1 januari 2015 till och med 30 juni 2015:	18 augusti 2015
Delårsrapport för perioden 1 januari 2015 till och med 30 september 2015:	11 november 2015
Delårsrapport för perioden 1 januari 2015 till och med 31 december 2015:	18 februari 2016

VISSA DEFINITIONER OCH FÖRKORTNINGAR

Med **"Bolaget"**, **"K2A"** eller **"Koncernen"** avses, beroende på sammanhang, K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) med organisationsnummer 556943-7600, den Koncern vari K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) är moderbolag eller ett dotterbolag till K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ).

Med **"Carnegie"** avses Carnegie Investment Bank AB (publ).

Med **"Erbjudandet"** avses det erbjudande att teckna sig för nyemitterade Preferensaktier i Bolaget som framgår av Prospektet.

Med **"Euroclear"** avses Euroclear Sweden AB.

Med **"fastighet"** avses bebyggd eller obebyggd mark som, beroende på sammanhang, innehas av K2A med äganderätt eller tomträtt.

Med **"First North"** avses Nasdaq First North Premier. First North är en alternativ marknadsplats för handel med aktier och andra värdepapper som drivs av de olika börserna som ingår i Nasdaq.

Med **"Grundarna"** avses Johan Knaust, Olle Knaust och Christer Andersson.

Med **"kronor"** avses svenska kronor och med **"kr"**, **"tkr"**, **"mkr"** respektive **"mdkr"** avses kronor, tusen kronor, miljoner kronor respektive miljarder kronor.

Med **"kvm"** avses kvadratmeter.

Med **"Planerade projekt"** avses ett nybyggnadsprojekt där markanvisning har erhållits eller avtal om förvärv tecknats.

Med **"Preferensaktier"** avses preferensaktier i K2A såsom dessa beskrivs i Bolagets bolagsordning.

Med **"Prospektet"** avses detta prospekt som har upprättats med anledning av erbjudandet till allmänheten i Sverige av Preferensaktier i Bolaget.

Med **"Pågående projekt"** avses ett nybyggnadsprojekt där detaljplan vunnit laga kraft samt mark- och bygglov beviljats.

Viktig information om Nasdaq First North

Nasdaq First North är en alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna som ingår i Nasdaq. Den har inte samma juridiska status som en reglerad marknad. Bolag på First North regleras av First Norths regler och inte av de juridiska krav som ställs för handel på en reglerad marknad. En placering i ett bolag som handlas på First North är riskfylld än en placering i ett börsnoterat bolag. Samtliga bolag vars aktier är upptagna till handel på First North har en Certified Adviser som övervakar att regelverket efterlevs. Det är börsen (Nasdaq Stockholm AB) som godkänner ansökan om upptagande till handel på First North. K2A har utsett Avanza Bank AB ("Avanza") till Certified Adviser.

SAMMANFATTNING

Sammanfattningen består av informationskrav uppställda i ”Punkter”. Punkterna är numrerade i avsnitten A–E (A.1–E.7). Denna sammanfattning innehåller alla de Punkter som krävs för en sammanfattning i ett prospekt för den aktuella typen av emittent och värdepapperserbjudande. Eftersom vissa Punkter inte är tillämpliga för alla typer av

prospekt kan det förekomma luckor i Punkternas numrering. Även om det krävs att en Punkt inkluderas i sammanfattningen för den aktuella typen av prospekt finns det i vissa fall ingen relevant information att lämna. Punkten har i så fall ersatts med en kort beskrivning av informationskravet tillsammans med angivelsen ”ej tillämplig”.

AVSNITT A – INTRODUKTION OCH VARNINGAR

A.1	<i>Introduktion och varningar</i>	Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepappren som erbjuds ska baseras på en bedömning av Prospektet i dess helhet från investerarens sida. Om yrkande avseende uppgifterna i Prospektet anförs vid domstol kan den investerare som är kärande i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.
A.2	<i>Samtycke och finansiella mellanhänder</i>	Ej tillämpligt. Finansiella mellanhänder har inte rätt att använda Prospektet för efterföljande återförsäljning eller slutlig placering av värdepapper.

AVSNITT B – EMITTENT OCH EVENTUELL GARANTIGIVARE

B.1	<i>Firma och handelsbeteckning</i>	K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556943-7600.
B.2	<i>Säte, bolagsform, etc.</i>	Bolaget är ett publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Bolaget är bildat i Sverige och bedriver verksamhet enligt svensk lagstiftning.
B.3	<i>Funktion, huvudsaklig verksamhet och marknader</i>	<p>K2A är ett fastighetsbolag med fokus på långsiktig förvaltning av egenproducerade hyresrätter för alla typer av boenden. Bolaget skall – med en effektiv organisationsstruktur – producera och erbjuda bra bostäder med effektiv och lokal förvaltning genom webbaserade kundtjänstsystem. Det löpande kassaflödet skall stärkas genom att bostadspportföljen kombineras med samhällsfastigheter och, när möjlighet ges, även andra kommersiella fastigheter med låg motparts- och/eller rörelserisk. Verksamheten skall vara geografiskt koncentrerad till Mälardalen och ett antal utvalda universitets- och högskoleorter.</p> <p>K2A eftersträvar industriell byggt teknik med standardiserade byggnadsvolymer, men är inte styrd till någon specifik produktionsform. Det är stor efterfrågan på mindre lägenheter, bland annat från ungdomar, studenter och äldre personer, och industriellt byggande med standardiserade byggnadsvolymer lämpar sig särskilt bra för denna typ av lägenheter. För nyproduktion av studentbostäder har K2A genom dotterbolaget Svenska Studenthus AB utvecklat ett eget boendekoncept – Student21an.</p> <p>Nyproduktion kombineras med förvärv av befintliga hyresbostäder, studentbostäder och samhällsfastigheter. Därigenom möjliggörs snabbare etablering på en lokal marknad samtidigt som större förvaltningsvolymer skapar ekonomiska förutsättningar för egen förvaltningspersonal. Förvärv av befintliga bostäder skall ske med fokus på enheter med någon form av förädlingspotential. För förädling av äldre studentbostäder har K2A utvecklat konceptet StudBoLyftet.</p>

B.4a	<i>Trender</i>	<p>Den svenska ekonomin</p> <p>BNP-tillväxten i Sverige uppgick till 2,1 procent under 2014. Den svaga omvärldsefterfrågan har hållit tillbaka svensk export och indirekt även näringslivets investeringar. Den svaga tillväxten bedöms därför fortsätta under början av 2015 och prognosen för BNP-tillväxten 2015 är nedreviderad med en knapp procentenhet till 2,3 procent. För åren som följer förväntas tillväxten öka när framför allt exporten driver på utvecklingen i högre utsträckning. Den gradvis högre tillväxten i omvärlden bidrar till att den svenska exporttillväxten förväntas öka från 2,4 procent 2014 till cirka 5 procent per år 2016 och 2017. Tillväxten i den inhemska efterfrågan är därför viktigare. Under de senaste åren har den inhemska efterfrågan hållits uppe genom en expansiv finanspolitik och gradvis allt lägre räntor. Ett tecken på att Sveriges ekonomi ändå går framåt, om än långsamt, är att Konjunkturinstitutets konjunkturbarometer låg över 100 under i stort sett hela år 2014. Om indikatorn ligger över 100 är stämningläget i ekonomin bättre än normalt men om den ligger under 100 är ekonomin svagare än normalt.</p> <p>Fastighetsmarknaden</p> <p>Fastighetsmarknaden präglas för närvarande av att efterfrågan är större än utbudet. Enligt Nordier Property Advisors AB bedöms detta leda till att prisnivåerna – som redan stigit i och strax utanför tillväxtregionerna – bedöms fortsätta stiga. Intresset för fastighetsinvesteringar längre ut i landet kommer att öka. Det kommer därför sannolikt åter vara attraktivt att sälja fastigheter i sämre geografiska lägen, vilket varit svårt sedan finanskrisen inleddes 2008.</p> <p>Bostadsmarknaden – Hyresbostäder</p> <p>Den fortsatta urbaniseringen medför att det främst är i storstadsregionerna samt de större universitets- och högskoleorterna som befolkningstillväxten sker. Där är också obalanserna i bostadsmarknaderna störst.</p> <p>Det råder bostadsbrist i mer än hälften av Sveriges kommuner – i 156 av 290 kommuner – och bristen på bostäder i flera av de större städerna försvårar utvecklingen i storstadsregionerna. Bostadsbyggandet har ökat de senaste åren, men det är generellt sett fortsatt bostadsunderskott, främst på hyresrätter. Det finns en stor efterfrågan på mindre lägenheter, främst från ungdomar, studenter och äldre personer (som behöver ett mindre och mer tillgängligt boende).</p> <p>Bostadsmarknaden – Studentbostäder</p> <p>Branschorganisationen Studentbostadsföretagen uppskattar i sin undersökning 2014 att den totala bristen på studentbostäder i Sverige uppgår till cirka 20 000 lägenheter. Cirka 90 procent av landets totalt cirka 84 000 studentbostäder innehas av stiftelser och kommunala allmännyttiga bostadsbolag. Studentbostäder är dock inte de allmännyttiga bostadsbolagens huvudfokus. Nyttillskottet på marknaden bedöms därför i första hand komma från andra aktörer med inriktning mot studentbostäder.</p> <p>Samhällsfastigheter</p> <p>Samhällsfastigheter har tillsammans med bostadsfastigheter varit den mest eftertraktade fastighetskategorin ur ett investerarperspektiv under de senaste åren. Samhällsfastigheter avser fastigheter med till övervägande delen direkt eller indirekt samhällsfinansierade hyresgäster. Samhällsfastigheter innefattar därmed bland annat sjukhus, vårdcentraler, äldreboenden, LSS-boenden, utbildningsfastigheter, fängelser, polisbyggnader och forskningsanstalter.</p> <p>I ett historiskt perspektiv har det inte varit någon större omsättning av samhällsfastigheter. Under senare år har etableringar av friskolor ökat och behovet av modernare äldreboenden accelererat. På grund av bland annat detta och framväxten av ett antal nya fastighetsbolag med inriktning mot offentlig verksamhet och samhällsfastigheter har transaktionsvolymen inom denna sektor ökat. Det finns numera en etablerad transaktionsmarknad för denna typ av fastigheter. Investeringarna attraheras av den låga motpartsrisken som denna kategori av hyresgäster generellt erbjuder samt att hyresavtalen för denna typ av lokaler ofta löper under lång tid.</p>
B.5	<i>Koncernen</i>	<p>Bolaget är moderbolag inom den koncern som via dotterbolaget K2A Fastigheter Knaust & Andersson Holding AB och de dotterbolag som ägs genom detta dotterbolag.</p>
B.6	<i>Större aktieägare, anmälningspliktiga personer</i>	<p>Före emissionen äger Johan Knaust genom bolaget Karla Fastigheter AB, Olle Knaust genom bolaget Aktiebolaget Gimpello och Christer Andersson genom bolaget Särinvest AB vardera 27,7 procent av kapitalet och rösterna i Bolaget samt Claes-Henrik Julander genom bolaget Svipdag AB 12,5 procent av rösterna och kapitalet. Utöver de av de nämnda aktieägare som äger mer än fem procent av kapitalet och rösterna finns per datumet för Prospektets offentliggörande inga ytterligare fysiska eller juridiska personer som på grund av sina aktieinnehav är anmälningspliktiga.</p>

<p>B.7 <i>Finansiell information i sammandrag samt förklarande beskrivning</i></p>		<p>Nedanstående finansiella information i sammandrag avseende räkenskapsåret 2014, som sträcker sig över perioden 27 september 2013 till och med 31 december 2014, är hämtad ur K2A:s reviderade koncernräkenskaper, vilka har upprättas i enlighet med IFRS. Räkenskapsåret 2014 var Bolagets första räkenskapsår, varför jämförbar finansiell historik saknas.</p> <p>RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Belopp i Mkr</th> <th>Reviderad 2013-09-27 2014-12-31</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hyresintäkter</td> <td>16,0</td> </tr> <tr> <td>Fastighetskostnader</td> <td>-5,3</td> </tr> <tr> <td>Driftsöverskott</td> <td>10,7</td> </tr> <tr> <td>Central administration</td> <td>-4,1</td> </tr> <tr> <td>Finansnetto</td> <td>-3,6</td> </tr> <tr> <td>Förvaltningsresultat</td> <td>3,0</td> </tr> <tr> <td>Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade</td> <td>123,9</td> </tr> <tr> <td>Värdeförändring derivat, orealiserade</td> <td>-1,9</td> </tr> <tr> <td>Resultat före skatt</td> <td>125,0</td> </tr> <tr> <td>Aktuell skatt</td> <td>-0,8</td> </tr> <tr> <td>Uppskjuten skatt</td> <td>-26,8</td> </tr> <tr> <td>Årets resultat</td> <td>97,4</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><i>Årets resultat hänförligt till:</i></td> </tr> <tr> <td>Moderbolagets aktieägare</td> <td>82,4</td> </tr> <tr> <td>Innehav utan bestämmande inflytande</td> <td>15,1</td> </tr> <tr> <td>Årets totalresultat</td> <td>97,4</td> </tr> </tbody> </table>	Belopp i Mkr	Reviderad 2013-09-27 2014-12-31	Hyresintäkter	16,0	Fastighetskostnader	-5,3	Driftsöverskott	10,7	Central administration	-4,1	Finansnetto	-3,6	Förvaltningsresultat	3,0	Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	123,9	Värdeförändring derivat, orealiserade	-1,9	Resultat före skatt	125,0	Aktuell skatt	-0,8	Uppskjuten skatt	-26,8	Årets resultat	97,4	<i>Årets resultat hänförligt till:</i>		Moderbolagets aktieägare	82,4	Innehav utan bestämmande inflytande	15,1	Årets totalresultat	97,4				
Belopp i Mkr	Reviderad 2013-09-27 2014-12-31																																							
Hyresintäkter	16,0																																							
Fastighetskostnader	-5,3																																							
Driftsöverskott	10,7																																							
Central administration	-4,1																																							
Finansnetto	-3,6																																							
Förvaltningsresultat	3,0																																							
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	123,9																																							
Värdeförändring derivat, orealiserade	-1,9																																							
Resultat före skatt	125,0																																							
Aktuell skatt	-0,8																																							
Uppskjuten skatt	-26,8																																							
Årets resultat	97,4																																							
<i>Årets resultat hänförligt till:</i>																																								
Moderbolagets aktieägare	82,4																																							
Innehav utan bestämmande inflytande	15,1																																							
Årets totalresultat	97,4																																							
<p>B.7 <i>Finansiell information i sammandrag samt förklarande beskrivning</i></p>		<p>BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Belopp i Mkr</th> <th>Reviderad 2014-12-31</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Förvaltningsfastigheter</td> <td>295,5</td> </tr> <tr> <td>Inventarier</td> <td>0,6</td> </tr> <tr> <td>Summa anläggningstillgångar</td> <td>296,1</td> </tr> <tr> <td>Kundfordringar</td> <td>0,1</td> </tr> <tr> <td>Övriga fordringar</td> <td>9,1</td> </tr> <tr> <td>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</td> <td>0,3</td> </tr> <tr> <td>Likvida medel</td> <td>23,6</td> </tr> <tr> <td>Summa omsättningstillgångar</td> <td>33,2</td> </tr> <tr> <td>Summa tillgångar</td> <td>329,3</td> </tr> <tr> <td>Eget kapital</td> <td>131,0</td> </tr> <tr> <td>Uppskjuten skatteskuld</td> <td>26,8</td> </tr> <tr> <td>Derivat</td> <td>1,9</td> </tr> <tr> <td>Långfristiga räntebärande skulder</td> <td>155,2</td> </tr> <tr> <td>Summa långfristiga skulder</td> <td>184,0</td> </tr> <tr> <td>Kortfristiga räntebärande skulder</td> <td>1,6</td> </tr> <tr> <td>Övriga kortfristiga skulder</td> <td>12,7</td> </tr> <tr> <td>Summa kortfristiga skulder</td> <td>14,3</td> </tr> <tr> <td>Summa eget kapital och skulder</td> <td>329,3</td> </tr> </tbody> </table>	Belopp i Mkr	Reviderad 2014-12-31	Förvaltningsfastigheter	295,5	Inventarier	0,6	Summa anläggningstillgångar	296,1	Kundfordringar	0,1	Övriga fordringar	9,1	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,3	Likvida medel	23,6	Summa omsättningstillgångar	33,2	Summa tillgångar	329,3	Eget kapital	131,0	Uppskjuten skatteskuld	26,8	Derivat	1,9	Långfristiga räntebärande skulder	155,2	Summa långfristiga skulder	184,0	Kortfristiga räntebärande skulder	1,6	Övriga kortfristiga skulder	12,7	Summa kortfristiga skulder	14,3	Summa eget kapital och skulder	329,3
Belopp i Mkr	Reviderad 2014-12-31																																							
Förvaltningsfastigheter	295,5																																							
Inventarier	0,6																																							
Summa anläggningstillgångar	296,1																																							
Kundfordringar	0,1																																							
Övriga fordringar	9,1																																							
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,3																																							
Likvida medel	23,6																																							
Summa omsättningstillgångar	33,2																																							
Summa tillgångar	329,3																																							
Eget kapital	131,0																																							
Uppskjuten skatteskuld	26,8																																							
Derivat	1,9																																							
Långfristiga räntebärande skulder	155,2																																							
Summa långfristiga skulder	184,0																																							
Kortfristiga räntebärande skulder	1,6																																							
Övriga kortfristiga skulder	12,7																																							
Summa kortfristiga skulder	14,3																																							
Summa eget kapital och skulder	329,3																																							

B.7	Finansiell information i sammandrag samt förklarande beskrivning	KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG
		Reviderad 2013-09-27 2014-12-31
		Belopp i Mkr
		<i>Den löpande verksamheten</i>
		Förvaltningsresultat 3,0
		Avskrivningar på inventarier 0,0
		Betald skatt -0,8
		Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital 2,3
		<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>
		Förändringar rörelsefordringar -9,6
		Förändringar rörelseskulder 8,0
		Kassaflöde från den löpande verksamheten 0,8
		<i>Investeringsverksamheten</i>
		Investering i förvaltningsfastigheter -111,4
		Investering i dotterföretag -14,8
		Investering i inventarier -0,7
		Kassaflöde från investeringsverksamheten -126,8
		<i>Finansieringsverksamheten</i>
		Emissioner 33,6
		Upptagna lån 118,2
		Amortering av lån -2,1
		Kassaflöde från finansieringsverksamheten 149,6
		Årets kassaflöde 23,6
		Likvida medel vid årets början 0,0
		Likvida medel vid årets slut 23,6
B.7	Finansiell information i sammandrag samt förklarande beskrivning	NYCKELTAL
		Fastighetsrelaterade nyckeltal 2014
		Uthyrbar yta per 31 december 2014 (tusental kvadratmeter) 12,2
		Varav uthyrbar bostadsyta (tusental kvadratmeter) 4,2
		Varav uthyrbar kommersiell yta (tusental kvadratmeter) 8,0
		Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen per 31 december 2014 295,5
		Överskottsgrad, % 67,0
		Direktavkastning, % 6,8
		Antal anställda under 2014, st 1
		<i>Finansiella nyckeltal</i>
		Avkastning på eget kapital, % 63,0
		Soliditet, % 39,8
		Belåningsgrad, % 53,0
		Räntetäckningsgrad, ggr 1,8
		Genomsnittlig räntenivå till kreditinstitut, % 4,2
		<i>Aktierelaterade nyckeltal (data per aktie)</i>
		Antal aktier per 31 december 2014, st 145 090
		Genomsnittligt antal aktier under år 2014, st 81 326
		Förvaltningsresultat per aktie, kr 20,9
		Resultat efter skatt per aktie, kr 567,5
		Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr 5,2
		Eget kapital per aktie, kr 903,1
		Utbetald utdelning per aktie, kr 0,0
	Efter 31 december 2014 har följande väsentliga händelser inträffat: Koncernen har förvärvat fastigheten Roten 1, Umeå för uppförande av 280 studentbostäder. Koncernen har säkerställt rätt att förvärva fastigheten Oregon 1, Örebro samt beviljats bygglov för uppförande av 286 studentbostäder. Koncernen har erhållit kreditgodkännanden men ej undertecknat låneavtal för finansiering av byggnation på Oregon 1. Koncernen har ingått exploateringsavtal avseende fastigheten Kopiepenan 1, Stockholm för uppförande av 52 studentbostäder och ett gruppboende. Koncernen har erhållit kreditgodkännanden men ej undertecknat låneavtal för finansiering av byggnation på Kopiepenan 1.	

B.8	<i>Utvald proformaredovisning</i>	Ej tillämpligt. Prospektet innehåller ingen proformaredovisning.																																																																								
B.9	<i>Resultatprognos</i>	<p>I syfte att ge en bild av Koncernens framtida bedömda intjäningsförmåga på förvaltningsresultatnivå utifrån den befintliga fastighets- och projektportföljen per datum för Prospektets offentliggörande efter färdigställande av Pågående och Planerade projekt, har en resultaträkning upprättats som avspeglar intjäningsförmågan på årsbasis. Intjäningsförmågan utgår från Bolagets förvaltningsfastigheter samt intjäningsförmågan från dess Pågående och Planerade projekt efter att dessa färdigställts och inflyttats.</p> <p>Koncernens Pågående och Planerade projekt, som kommer att bidra med en betydande del av intjäningen, beräknas färdigställas successivt fram till och med fjärde kvartalet 2016, vilket innebär att intjäningsförmågan på årsbasis som beskrivs i detta avsnitt uppkommer först härfter.</p> <p>Intjäningsförmåga skall betraktas som en hypotetisk situation, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en framtida tidpunkt efter det att Pågående och Planerade projekt färdigställs. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning för kommande period vad gäller utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer i takt med att Pågående och Planerade projekt färdigställs. Intäkter och kostnader baseras på kända nivåer per 1 januari 2015.</p> <p>Den upprättade intjäningsförmågan är en framåtriktad prognos efter Pågående och Planerade projekts färdigställande men det är viktigt att notera att den upprättade intjäningsförmågan inte är att jämföra med en prognos för innevarande eller härfter följande år och inte heller för de kommande tolv månaderna. Intjäningsförmågan skall läsas tillsammans med övrig information i Prospektet.</p> <p>INTJÄNINGSFÖRMÅGA</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Belopp i Mkr</th> <th>Förvaltningsfastigheter</th> <th>Pågående projekt</th> <th>Planerade projekt</th> <th>Koncern gemensamt</th> <th>Summa</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hyresvärde</td> <td>21</td> <td>32</td> <td>21</td> <td></td> <td>74</td> </tr> <tr> <td>Vakans</td> <td>-1</td> <td>-1</td> <td>-1</td> <td></td> <td>-2</td> </tr> <tr> <td>Hyresintäkter</td> <td>21</td> <td>31</td> <td>21</td> <td></td> <td>72</td> </tr> <tr> <td>Summa fastighetskostnader</td> <td>-6</td> <td>-6</td> <td>-4</td> <td></td> <td>-16</td> </tr> <tr> <td>Driftöverskott</td> <td>14</td> <td>25</td> <td>17</td> <td></td> <td>56</td> </tr> <tr> <td>Central administration</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>-8</td> <td>-8</td> </tr> <tr> <td>Finansnetto</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>-21</td> <td>-21</td> </tr> <tr> <td>Förvaltningsresultat</td> <td>e.t</td> <td>e.t</td> <td>e.t</td> <td>e.t</td> <td>27</td> </tr> <tr> <td>Förvaltningsresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>Tillkommande investeringar</td> <td>13</td> <td>390</td> <td>270</td> <td></td> <td>673</td> </tr> <tr> <td>Tillkommande räntebärande skulder</td> <td>13</td> <td>350</td> <td>236</td> <td></td> <td>599</td> </tr> </tbody> </table>	Belopp i Mkr	Förvaltningsfastigheter	Pågående projekt	Planerade projekt	Koncern gemensamt	Summa	Hyresvärde	21	32	21		74	Vakans	-1	-1	-1		-2	Hyresintäkter	21	31	21		72	Summa fastighetskostnader	-6	-6	-4		-16	Driftöverskott	14	25	17		56	Central administration				-8	-8	Finansnetto				-21	-21	Förvaltningsresultat	e.t	e.t	e.t	e.t	27	Förvaltningsresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande					8	Tillkommande investeringar	13	390	270		673	Tillkommande räntebärande skulder	13	350	236		599
Belopp i Mkr	Förvaltningsfastigheter	Pågående projekt	Planerade projekt	Koncern gemensamt	Summa																																																																					
Hyresvärde	21	32	21		74																																																																					
Vakans	-1	-1	-1		-2																																																																					
Hyresintäkter	21	31	21		72																																																																					
Summa fastighetskostnader	-6	-6	-4		-16																																																																					
Driftöverskott	14	25	17		56																																																																					
Central administration				-8	-8																																																																					
Finansnetto				-21	-21																																																																					
Förvaltningsresultat	e.t	e.t	e.t	e.t	27																																																																					
Förvaltningsresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande					8																																																																					
Tillkommande investeringar	13	390	270		673																																																																					
Tillkommande räntebärande skulder	13	350	236		599																																																																					

B.10	<i>Revisionsanmärkning</i>	Ej tillämpligt. Bolagets revisor har inte lämnat någon anmärkning på årsredovisningen per 31 december 2014.
B.11	<i>Otillräckligt rörelsekapital</i>	Ej tillämpligt. Det är K2A:s styrelses uppfattning att rörelsekapitalet är tillräckligt för K2A:s aktuella behov under den närmaste tolv månadersperioden.
AVSNITT C – VÄRDEPAPPER		
C.1	<i>Värdepapper som erbjuds</i>	Erbjudandet avser Preferensaktier i Bolaget med handelsbeteckning K2A PREF och ISIN SE0006852075.
C.2	<i>Denominering</i>	Aktierna är denominerade i SEK.
C.3	<i>Totalt antal aktier i emittenten</i>	Bolagets registrerade aktiekapital uppgår före Erbjudandets genomförande till 14 509 000 SEK fördelat på 2 321 440 aktier av serie A. Varje aktie har ett kvotvärde på 6,25 SEK.
C.4	<i>Rättigheter sammanhängande med värdepappren</i>	Varje Preferensaktie berättigar till en röst på bolagstämman. Preferensaktierna har företrädesrätt framför stamaktier till en årlig utdelning om 20 kronor per Preferensaktie. För det fall att Preferensaktieutdelningen skulle komma att understiga den företrädesrätt till utdelning som Preferensaktierna berättigar till före stamaktierna enligt bolagsordningen, skall den del som understiger utdelningsbeloppet ackumuleras och läggas till Innestående Belopp (enligt definition i Bolagets bolagsordning). Eventuellt Innestående Belopp skall räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om 12 procent till dess full Preferensaktieutdelning lämnas. Preferensaktierna medför i övrigt inte någon rätt till Bolagets resultat.
C.5	<i>Inskränkningar i den fria överlåtbarheten</i>	Ej tillämpligt. Preferensaktierna är inte föremål för några begränsningar i rätten att överlåta dem.
C.6	<i>Upptagande till handel</i>	NASDAQ First North Premier har beslutat att godkänna Bolagets ansökan om upptagande av Preferensaktierna till handel på NASDAQ First North Premier, under förutsättning att spridningskravet uppfylls.
C.7	<i>Utdelningspolicy</i>	Bolagets utdelningspolicy är att utdelningen, inklusive Preferensaktieutdelningen, långsiktigt skall uppgå till 40 procent av förvaltningsresultat per år. Eftersom K2A under de närmaste åren kommer att prioritera tillväxt, kapitalstruktur och likviditet kan utdelningen på stamaktierna komma att bli lägre än målet. Utdelning till Preferensaktieägare skall ske i enlighet med bolagsordningens bestämmelser.
AVSNITT D – RISKER		
D.1	<i>Huvudsakliga risker som är specifika för emittenten eller branschen</i>	<p>K2A har i Prospektet identifierat ett antal riskfaktorer som bedöms kunna ha negativ effekt på K2A:s verksamhet, finansiella ställning och resultat. Riskfaktorerna är inte sammanställda i ordning efter betydelse eller potentiell risk.</p> <p>Makroekonomiska faktorer – Fastighetsbranschen i allmänhet, och därmed Bolaget, påverkas i hög grad av makroekonomiska faktorer som konjunkturutveckling, inflation och eventuell deflation, tillväxt, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur samt befolkningsstruktur. Konjunkturutvecklingen i ekonomin påverkar bland annat sysselsättningsgraden som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden och som därmed påverkar vakansgrader och hyresnivåer.</p> <p>Geografisk koncentration – Utbud och efterfrågan på fastigheter och därmed avkastningen på fastighetsinvesteringar skiljer sig mellan olika geografiska marknader och kan därmed komma att utvecklas på olika sätt. Minskad efterfrågan skulle kunna leda till ökad vakansgrad, sämre möjligheter till framtida hyreshöjningar eller sjunkande fastighetsvärden.</p>

Hyresintäkter – K2A är ett fastighetsbolag som befinner sig i en expansionsfas med fokus på att växa genom nyproduktion och förvärv. Bolaget hade vid offentliggörandet av detta Prospekt tre förvaltningsobjekt som genererar hyresintäkter. Det innebär att Bolagets hyresgästammansättning, vid offentliggörande av Prospektet, är koncentrerad och där Bolagets största hyresgäst, den statliga myndigheten IRF, utgör cirka 40 procent av avtalade hyresintäkter på årsbasis per 1 januari 2015.

Drifts- och underhållskostnader – Driftskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. För kommersiella fastigheter är det vanligt förekommande att i hyresavtal reglera att hyresgästen ska kompensera hyresvärden för eventuella kostnadsökningar. Detta gäller dock inte hyresrätter där kostnadsökningar bärs av hyresvärden. I den mån eventuella kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyresavtal, eller hyresökning genom omförhandling av hyresavtal, kan högre driftskostnader kunna få en negativ effekt. Underhållskostnader är hänförliga till åtgärder som syftar till att långsiktigt bevara byggnadens standard. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov samt ökade kostnader för sådana renoveringar kan leda till väsentligt ökade underhållskostnader.

Förvärvs-, försäljnings och andra transaktionsrelaterade risker – Förvärv är förenade med risker kopplade till den förvärvade verksamheten. Vidare kan andra förhållanden som påverkar värdet av förvärvsobjektet negativt föreligga. Förvärv kan även vara förenade med risker kopplade till säljaren.

Projekt – K2A:s verksamhet omfattar till stor del projektutveckling. Det är således en förutsättning för Bolagets fortsatta utveckling att sådana projekt kan genomföras med ekonomisk lönsamhet. Upphandling av entreprenader är beroende av rådande marknadssituation och i ett läge med en överhettad byggmarknad kan det vara svårt att upphandla projekt på kalkylerade nivåer. Detta leder sannolikt till att projekten försenas i tid om inte prisökningen kan kompenseras på annat sätt.

Tomträtter – Tomträtt innebär att innehavaren betalar tomträttsavgäld till kommunen. Tomträttsavgälden kan justeras.

Leverantörsberoende – Leverantören ansvarar oftast för hela processen utöver markanläggningsarbeten och grundarbeten. Det innebär att leverantören ansvarar för tillverkning, transport samt lyft, montering och nödvändiga installationer på plats. Om leverantören inte fullföljer, eller i andra avseenden brister i, sitt åtagande inom ramen för ett projekt riskerar K2A betydande förseningar av projektet och i värsta fall att projektet inte kan färdigställas.

Organisation, medarbetare och beroende av nyckelpersoner – Koncernen och dess verksamhet är beroende av ett antal nyckelpersoner och samarbetspartners. K2A har därför medvetet valt att utforma sin organisation genom samarbeten och partnerskap. Genom sin erfarenhet har dessa nyckelpersoner byggt upp goda relationer med aktörer på fastighetsmarknaden i Sverige, Bolagets samarbetspartners och kreditgivare. Dessa nyckelpersoner är därför viktiga för en framgångsrik utveckling av verksamheten. Om nyckelpersonerna lämnar Koncernen kan det få en negativ effekt.

Tekniska risker – Den tekniska driften av fastigheter kan påverkas av exempelvis konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador och föroreningar. Om sådana problem skulle uppstå kan de komma att medföra betydande störningar och oförutsedda kostnader vilket kan få en negativ effekt.

Fastigheters värdeförändring – Värdet på fastigheterna påverkas av flertalet faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor härledda ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar kan föranleda att värdet på K2A:s fastigheter sjunker.

Konkurrens – K2A verkar i en konkurrensutsatt bransch. Konkurrens förekommer både när det gäller att förvärva projekt som att hyra ut befintliga bostäder och kommersiella lokaler. Ökad konkurrens från befintliga och nya aktörer riskerar att driva upp förvärvspriser i allmänhet och kan innebära försämrade konkurrensmöjligheter.

		<p>Miljörisk – Enligt miljöbalken har den som bedrivit en verksamhet och som har bidragit till förorening ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren 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, under vissa förutsättningar, kan riktas mot K2A för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten.</p> <p>Beroende av lagar, tillstånd och beslut – Även om verksamheten enligt K2A:s bedömning bedrivs i enlighet med gällande lagar och förordningar kan det inte uteslutas att en myndighet kan komma att tolka dessa på ett annat sätt. Det finns en risk att K2A i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett önskvärt sätt. Vidare kan det inte uteslutas att beslut överklagas och därför fördröjs väsentligen, eller att praxis och politiska förutsättningar förändras på ett för Bolaget negativt sätt.</p> <p>Tvister – Koncernen är inte inblandad i någon tvist och känner heller inte till att det skulle föreligga någon risk för någon tvist. Det kan däremot inte uteslutas att Koncernen kan bli inblandad i tvister i framtiden. Utgången av sådana potentiella tvister kan få en negativ effekt.</p> <p>Skatter och förslag till nya skatteregler – Förutsättningarna för K2A:s verksamhet och resultat kan komma att påverkas av förändringar i tillämpliga skatter, exempelvis fastighetsskatt, bolagsskatt och mervärdesskatt. Även andra legala förutsättningar kan påverka fastighetsägandet eller strukturer för fastighetstransaktioner.</p> <p>Förändrade redovisningsregler – K2A:s verksamhet påverkas av de redovisningsregler som från tid till annan tillämpas i Sverige, inklusive exempelvis IFRS och andra internationella redovisningsregler. Det innebär att Koncernens redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll i framtiden kan komma att påverkas av och behöva anpassas till förändrade redovisningsregler eller förändrad tillämpning av sådana redovisningsregler.</p> <p>Finansiella risker – Kreditrisk innebär exponering mot förluster om en motpart inte kan infria sina finansiella åtaganden gentemot ett bolag i Koncernen. Likviditetsrisk är risken för att ett bolag inom Koncernen inte kan infria sina betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkten utan att kostnaden för att erhålla nödvändig likviditet ökar. Med finansieringsrisk avses risken att en finansiering inte kan erhållas eller refinansieras på förfalldagen eller endast till kraftigt ökade kostnader. Bolag inom Koncernen har vissa finansiella åtaganden gentemot de kreditinstitut som bidragit med extern finansiering. Om ett bolag i Koncernen skulle bryta mot någon eller några av dessa åtaganden skulle det kunna leda till att lånet sägs upp till omedelbar betalning med följd att säkerheter kan komma att realiseras till försäljning vilket kan få en negativ effekt. Med ränterisk avses risken att det sker förändringar på räntemarknaden vilket kan påverka K2A:s upplåningskostnader och därmed riskerar att påverka Koncernens resultat och kassaflöde. En ränterisk kan hanteras genom ett räntederivat, ett finansiellt instrument där man exempelvis byter en rörlig ränta mot en fast ränta. Ett derivat utgör ett skydd mot förändrade räntenivåer, men innebär också att marknadsvärdet på Koncernens räntederivat minskar om marknadsräntorna sjunker, om rörlig ränta byts mot fast ränta, vilket kan få en negativ effekt.</p>
D.3	Huvudsakliga risker som är specifika för värdepappren	<p>K2A har i Prospektet identifierat ett antal riskfaktorer relaterade till Erbjudandet. Riskfaktorerna är inte sammanställda i ordning efter betydelse eller potentiell risk.</p> <p>Oförutsedda framtida aktiekurser – Det finns inga garantier att aktiekursen för Preferensaktien kommer att ha en positiv utveckling. Aktiekursen för Preferensaktien kan i framtiden fluktuera kraftigt, bland annat till följd av kvartalsmässiga resultatvariationer, den allmänna konjunkturen och förändringar i kapitalmarknadens intresse för Bolaget. En eller flera av dessa faktorer kan resultera i att kursen för Preferensaktierna faller till en nivå som understiger teckningskursen i Erbjudandet och att investerare gör en förlust vid en avyttring av Preferensaktier.</p>

		<p>Begränsad likviditet i handeln med Preferensaktien – K2A:s Preferensaktie har inte varit föremål för handel tidigare. Det är därför inte möjligt att förutse hur investerarnas intresse för Preferensaktien utvecklas.</p> <p>Framtida utdelning – Bolagets förmåga att i framtiden lämna utdelning beror på en mängd olika faktorer, bland annat Bolagets verksamhet, finansiella ställning, rörelseresultat, utdelningsbara medel, kassaflöde, framtidsutsikter, kapitalbehov samt generella finansiella och legala restriktioner. Härmed kan utdelning på Preferensaktier komma att helt eller delvis utebli.</p> <p>Emission av aktier i framtiden – En framtida emission av aktier eller andra värdepapper kan påverka aktiekursen och de utdelningsbara medel som finns tillgängliga för samtliga aktieklasser negativt.</p> <p>First North – Bolag vars aktier handlas på First North är inte skyldiga att följa samma regler som bolag vars aktie handlas på en reglerad marknad. Istället gäller ett mindre omfattande regelverk anpassat till företrädesvis mindre bolag och tillväxtbolag. En placering i ett bolag vars aktier handlas på First North kan därför vara mer riskfylld än en placering i ett bolag vars aktie handlas på en reglerad marknad.</p> <p>Risker kopplade till First Norths spridningskrav – First North har ett regelverk innehållandes bland annat bestämmelser om att det ska finnas förutsättningar för tillräcklig tillgång och efterfrågan på en emittents aktie i syfte att uppnå en fungerande prismekanism. Preferensaktier kan komma att avnoteras i det fall Bolaget framgent inte lever upp till spridningskraven.</p> <p>Ägare med betydande inflytande - Grundarna kommer att ha ett betydande inflytande över K2A och därmed möjlighet att påverka utgången av de flesta ärenden som beslutas genom omröstning på en årsstämma eller extra bolagsstämma. Grundarnas intressen kan avvika från K2A:s andra aktieägares intressen och det finns inga garantier att Grundarna kommer att utöva sitt inflytande över Bolaget på ett sätt som ligger i övriga aktieägares intresse.</p>
--	--	--

AVSNITT E – ERBJUDANDE

E.1	<i>Emissionsbelopp och emissionskostnader</i>	Under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas kommer K2A tillföras totalt cirka 100 miljoner kronor före emissionskostnader och andra kostnader med anledning av Erbjudandet, vilka beräknas uppgå till cirka 8,5 miljoner kronor.
E.2a	<i>Motiv och användning av emissionslikviden</i>	Styrelsen gör bedömningen att en nyemission av Preferensaktier stärker Bolagets finansiella beredskap i syfte att både tillvarata vissa av de attraktiva projektmöjligheter som Bolaget är i diskussion om och framtida projektmöjligheter samtidigt som styrelsen anser att Preferensaktier är ett för Koncernen väl lämpligt finansieringsalternativ avseende stabilitet och långsiktighet. I första hand skall emissionslikviden användas till att delfinansiera nybyggnadsprojekt av studentbostäder och hyresbostäder samt i andra hand till förvärv av förvaltningsfastigheter. I tillägg kommer cirka 25 miljoner kronor av emissionslikviden, utöver banklån, användas för att finansiera de Planerade projekt som framgår under avsnittet "Fastighets- och projektportfölj".

E.3	<i>Erbjudandets former och villkor</i>	<p>Allmänt Erbjudandet omfattar 400 000 Preferensaktier till en teckningskurs om 250 kronor per Preferensaktie. Under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas kommer K2A tillföras totalt cirka 100 miljoner kronor före emissionskostnader och andra kostnader med anledning av Erbjudandet, vilka beräknas uppgå till 8,5 miljoner kronor.</p> <p>Styrelsen förbehåller sig rätten att utöka Erbjudandet med högst 300 000 ytterligare Preferensaktier inom ramen för styrelsens emissionsbemyndigande (till högst 700 000 Preferensaktier totalt). Härigenom kan K2A tillföras ytterligare maximalt cirka 75 miljoner kronor före kostnader med anledning av Erbjudandet inom ramen för Erbjudandet.</p> <p>Det institutionella erbjudandet Anmälan om teckning av Preferensaktier inom ramen för det institutionella erbjudandet skall omfatta lägst 400 Preferensaktier och skall tecknas i jämna poster om 5 Preferensaktier. Anmälan om teckning skall ske under perioden från och med den 4 mars 2015 till och med den 20 mars 2015 i enlighet med särskilda instruktioner därom. Sådan anmälan måste vara Carnegie tillhanda senast klockan 17.00 den 20 mars 2015.</p> <p>Erbjudandet till allmänheten Anmälan om teckning av Preferensaktier inom ramen för Erbjudandet till allmänheten skall omfatta lägst 40 Preferensaktier och skall tecknas i jämna poster om 5 Preferensaktier. Anmälan kan göras under perioden 4 mars 2015 till och med den 20 mars 2015 och inges till Carnegie eller Avanza. Anmälan kan göras via de för Erbjudandet upprättade anmälningssedlarna, vilka kan erhållas från Carnegie eller K2A. Observera att om anmälan avser fler än 500 Preferensaktier måste vidimerad kopia på giltig ID-handling bifogas anmälningssedeln.</p> <p>Anmälan från allmänheten skall inges till Carnegie eller Avanza genom:</p> <ul style="list-style-type: none"> • inlämnade till något av Carnegies kontor; eller • skickas per post till Carnegie Investment Bank AB (publ), Transaction Support/ K2A, 103 38 Stockholm; eller • skickas per e-post eller fax till: transactionsupport@carnegie.se • Kunder hos Avanza som är anslutna till tjänster via internet kan anmäla sig i Erbjudandet via internetbanken. <p>Tilldelning Tilldelning av Preferensaktier inom respektive del av Erbjudandet kommer att ske på basis av efterfrågan och kommer att beslutas av styrelsen för K2A i samråd med Carnegie, varvid målet är att uppnå en god ägarbas och en bred spridning av Preferensaktierna bland allmänheten i syfte att bidra till en regelbunden och likvid handel med Preferensaktien på First North.</p> <p>Likviddag Likviddag är den 25 mars 2015.</p>
E.4	<i>Intressen och intressekonflikter</i>	<p>Ingen av Bolagets styrelseledamöter eller ledande befattningshavare har någon familjrelation med annan styrelseledamot eller ledande befattningshavare, med undantag för att Johan Knaust är Olle Knausts brorson.</p> <p>Det föreligger ingen intressekonflikt mellan någon av styrelseledamöternas eller de ledande befattningshavarnas plikter gentemot Bolaget, deras privata intressen och/ eller andra plikter. Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har slutit avtal eller ingått annan överenskommelse med Bolaget om förmåner efter det att deras respektive uppdrag avslutats.</p>
E.5	<i>Säljare av aktier och lock up-avtal</i>	Ej tillämpligt. Det finns inte några lock up-avtal med Grundarna med anledning av detta Erbjudande.
E.6	<i>Utspädningseffekt</i>	Nyemissionen i samband med Erbjudandet kan medföra en ökning av antalet aktier i Bolaget med högst 400 000 vilka samtliga är nya Preferensaktier och kommer, om Erbjudandet tecknas fullt ut, innebära att antalet aktier i K2A kommer att öka från 2 321 440 till 2 721 440 (fördelat på 2 321 440 stamaktier av serie A och 400 000 Preferensaktier) och antalet röster ökar från 23 214 400 till 23 614 400, vilket motsvarar en utspädning om cirka 14,7 procent av antalet aktier och cirka 1,7 procent av antalet röster efter nyemissionen av Preferensaktier.
E.7	<i>Kostnader som åläggs investerare</i>	Ej tillämpligt. K2A ålägger inte investerare några kostnader.

3 RISIKFAKTORER



RISKFaktorER

En investering i Preferensaktierna är förknippad med risk. Nedan anges risker som kan få betydelse för Koncernens verksamhet och framtida utveckling. Riskfaktorerna är inte rangordnade efter sannolikhet, betydelse eller potentiell påverkan på Preferensaktierna och Koncernens verksamhet, resultat eller finansiella ställning och gör inte anspråk på att vara uttömmande. Följaktligen skulle ytterligare riskfaktorer som för närvarande inte är kända eller som för tillfället inte anses vara betydande också kunna väsentligt påverka Koncernens verksamhet, resultat eller finansiella ställning. Värdet på en investering i K2A kan komma att påverkas väsentligt om någon av de nedan angivna riskfaktorerna förverkligas. Investerare uppmanas därför att göra sin egen bedömning av nedan angivna och andra potentiella riskfaktors betydelse för Koncernens verksamhet och framtida utveckling. Riskfaktorerna bör beaktas tillsammans med övrig information i detta Prospekt.

Bolaget, branschen och marknaden

Makroekonomiska faktorer

Fastighetsbranschen i allmänhet, och därmed Bolaget, påverkas i hög grad av makroekonomiska faktorer som konjunkturutveckling, inflation och eventuell deflation, tillväxt, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur samt befolkningsstruktur. Konjunkturutvecklingen i ekonomin påverkar bland annat samsättningsgraden som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden och som därmed påverkar vakansgrader och hyresnivåer. K2A har för avsikt att öka antalet fastigheter inom framför allt segmenten hyresbostäder, studentbostäder och samhällsfastigheter. Efterfrågan på hyresbostäder är generellt stor i hela Sverige men efterfrågan på studentbostäder påverkas av statligt och regionalt fokus på utbildning och skapande av fler utbildningsplatser. Högre vakansgrad samt lägre hyresnivåer på kommersiella fastigheter, hyresbostäder, studentbostäder och samhällsfastigheter kan få en negativ effekt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Geografisk koncentration

Utbud och efterfrågan på fastigheter och därmed avkastningen på fastighetsinvesteringar skiljer sig mellan olika geografiska marknader och kan därmed komma att utvecklas på olika sätt. K2A:s förvaltningsfastigheter är idag koncentrerade till Kiruna och Gävle. Bolaget genomför och har för avsikt att genomföra ytterligare projekt i dessa två städer. K2A är även involverat i bostadsprojekt i Örebro, Umeå samt Stockholmsförorterna Haninge och Vällingby men har också för avsikt att genomföra projekt på nya geografiska marknader med särskilt fokus på Mälardalen och ett antal högskole- och universitetsorter.

Efterfrågan kan komma att sjunka på de geografiska marknader som K2A är verksamt på även om efterfrågan inte sjunker sett till Sverige i dess helhet. Minskad efterfrågan skulle kunna leda till ökad vakansgrad, sämre möjligheter till framtida hyreshöjningar eller sjunkande fastighetsvärden, vilket i sin tur kan få negativ effekt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Hyresintäkter

K2A är ett fastighetsbolag som befinner sig i en expansionsfas med fokus på att växa genom nyproduktion och förvärv. Bolaget hade vid offentliggörandet av detta Prospekt tre förvaltningsobjekt som genererar hyresintäkter. Det innebär att Bolagets hyresgästsammansättning, vid offentliggörande av Prospektet, är koncentrerad och där Bolagets största hyresgäst, den statliga myndigheten IRF, utgör cirka 40 procent av avtalade hyresintäkter på årsbasis per 1 januari 2015. Hyresintäkter i lokalhyresförhållanden baseras normalt på en marknadsmässig hyra medan hyresättning i bostadshyresförhållanden sker i enlighet med bruksvärdesprincipen. Vid nyproduktion kan hyra fastställas på tre sätt, sedvanlig överenskommelse med hyresgästförening, överenskommelse med hyresvärden ensidigt bestämmes hyran. Om hyresvärden ensidigt fastställt hyran kan denna senare prövas i hyresnämnden. Om överenskommelse om presumtionshyra träffas är hyresnivån skyddad i 15 år. Årlig uppräknings sker efter förhandling med hyresgästförening på samma sätt som för andra bostadshyror. K2A är beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid. Om hyresgäster inte alls eller först efter inkassoåtgärder fullgör sina förpliktelser enligt hyresavtal, kan det få negativ effekt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Inför påbörjande av projekt görs antaganden om den hyresnivå som Bolaget kan erhålla vid uthyrning till hyresgäst efter att projektet är färdigställt. Vid nyproduktion av hyresbostäder har i normalfallet avtal inte tecknats med hyresgäst före projektstarten och det finns därför risk att uthyrning, helt eller delvis, inte möter den bedömning som gjorts innan projektstart. Den kalkylerade hyran är i normalfallet inte heller förhandlad med hyresgästföreningen varför det finns risk att uthyrning sker till hyresnivåer som understiger den hyresnivå som bedömts på förhand, vilket kan påverka projektets lönsamhet och kan därmed få en negativ effekt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Drifts- och underhållskostnader

Driftskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. För kommersiella fastigheter är det vanligt förekommande att i hyresavtal regleras att hyresgästen ska kompensera hyresvärden för eventuella kostnadsökningar. Detta gäller dock inte hyresrätter där kostnadsökningar bärs av hyresvärden. I den mån eventuella kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyresavtal, eller hyresökning genom omförhandling av hyresavtal, kan högre driftskostnader få en negativ effekt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Underhållskostnader är hänförliga till åtgärder som syftar till att långsiktigt bevara byggnadens standard. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov samt ökade kostnader för sådana renoveringar kan leda till väsentligt ökade underhållskostnader, vilket kan få en negativ effekt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Förvärvs-, försäljnings och andra transaktionsrelaterade risker

Fastighetsförvärv, direkt eller indirekt genom bolagsöverlåtelse, är en del av K2A:s verksamhet. För att förvärv ska kunna genomföras krävs att lämpliga investeringsobjekt finns till salu på rimliga prisnivåer. Vid en hög efterfrågan på de investeringsobjekt som K2A fokuserar på kan antalet fastigheter som är till salu vara begränsat eller endast tillgängliga till ofördelaktiga villkor för K2A. Därtill kan konkurrenser med liknande investeringsstrategier som K2A ha tillgång till större finansiella resurser och ha lägre kapitalkostnader jämfört med K2A.

Förvärv är förenade med risker kopplade till den förvärvade verksamheten. Exempelvis kan hyresförhållanden upphöra, bokföringen för den förvärvade verksamheten vara bristfällig och/eller verksamheten vara föremål för oförutsedda miljö- eller skattekrav. Vidare kan andra förhållanden som påverkar värdet av förvärvsobjektet negativt föreligga. Även om Bolaget inför varje investering i varierande utsträckning gör en utvärdering som syftar till att identifiera och om möjligt reducera de risker som kan vara förknippade med investeringen, kan verksamheter eller fastigheter som tillkommer genom förvärv få en negativ inverkan på K2A:s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Förvärv kan även vara förenade med risker kopplade till säljaren. Vid förvärv från en säljare som är eller kommer i finansiella svårigheter kan möjligheterna att få ersättning vid garantianspråk vara begränsade. Därtill är möjligheten att framställa garantianspråk begränsad i tid.

Vid vissa fastighetsförvärv som K2A genomför förekommer fastighetsmäklare och andra parter som handlar på uppdrag av annan. Det finns risk att tvist uppkommer om provisionsersättning till sådana mellanmän, att de agerar utanför sitt uppdrag eller lämnar felaktig information, vilket kan få negativa effekter för K2A.

I samband med fastighetsförvärv kan K2A även komma att avtala om förvärv utan att på förhand ha säkerställt att K2A kommer att ha nödvändig finansiering för förvärvet. Vid sådana förvärv finns en risk att finansiering inte kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader.

K2A:s möjligheter att sälja delar av sitt fastighetsbestånd på fördelaktiga villkor är beroende av utvecklingen på fastighets och transaktionsmarknaden. I händelse av att K2A skulle tvingas sälja hela eller delar av sitt fastighetsbestånd, till exempel om K2A:s kreditgivare skulle realisera ställda säkerheter, är det sannolikt att försäljningspriset skulle understiga det pris som K2A skulle erhålla vid en framtida frivillig försäljning.

K2A har inte genomfört någon försäljning av fastigheter, varken direkt eller indirekt genom bolagsöverlåtelse. Vid eventuell försäljning kan dock K2A lämna anstånd med delar av köpeskillingen enligt revers. Om en köpare mot vilken K2A har en fordran är eller kommer i finansiella svårigheter kan K2A:s möjligheter att få betalt minska, särskilt i de fall där ingen säkerhet för fordran ställts, alternativt där säkerheter, exempelvis den försälda fastigheten, minskat i värde. Om en eller flera av ovanstående faktorer utvecklas negativt, kan det få en negativ inverkan på K2A:s verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Projekt

K2A:s verksamhet omfattar till stor del projektutveckling. Med projektutveckling avses nybyggnation där ny byggnad uppförs, men även ombyggnation eller tillbyggnad av befintliga byggnader. Det är således en förutsättning för Bolagets fortsatta utveckling att sådana projekt kan genomföras med ekonomisk lönsamhet. Möjligheten att genomföra utvecklingsprojekt med ekonomisk lönsamhet är bland annat beroende av faktorer såsom att K2A har tillgång till nödvändig kompetens inom bland annat bygg, projektering och arkitektur, tillstånds- och myndighetsfrågor samt upphandling av entreprenader. Upphandling av entreprenader är beroende av rådande marknadssituation och i ett läge med en överhettad byggmarknad kan det vara svårt att upphandla projekt på kalkylerade nivåer. Detta leder sannolikt till att projekten försenas i tid om inte prisökningen kan kompenseras på annat sätt.

Vidare är K2A:s affärsutveckling beroende av löpande tillförsel och finansiering av nya projekt på för Bolaget acceptabla villkor. Möjligheten att genomföra utvecklingsprojekt med ekonomisk lönsamhet kan dessutom påverkas av bland annat om projekten inte i tillräcklig grad svarar mot marknadens efterfrågan, om efterfrågan eller hyresnivåer generellt förändras, bristande planering, analys och kostnadskontroll, förändringar i skatter och avgifter eller andra faktorer som kan leda till förseningar eller ökade eller oförutsedda kostnader hänförliga till projekten.

Om Bolaget inte erhåller nödvändiga myndighetsbeslut eller tillstånd för projektutveckling, eller att förändringar i tillstånd, planer, föreskrifter eller lagstiftning leder till att projekt försenas, fördras eller inte alls kan genomföras. Om en eller flera av ovanstående faktorer skulle utvecklas negativt eller om någon av de ovan beskrivna riskerna skulle realiseras, kan det få en negativ effekt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Tomträtter

K2A äger fastigheter och är innehavare av tomträtter. Tomträtt innebär att innehavaren betalar tomträttsavgäld till kommunen. Tomträttsavgälden kan justeras vilket kan medföra att K2A:s tomträttsavgäld då förändras. Detta kan få en negativ effekt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Leverantörsberoende

Vid nyproduktion av bostäder där industriell byggteknik med standardiserade byggnadsvolymer tillämpas är dotterbolag inom Koncernen beställare gentemot leverantör. Leverantören ansvarar oftast för hela processen utöver markanläggningsarbeten och grundarbeten. Det innebär att leverantören ansvarar för tillverkning, transport samt lyft, montering och nödvändiga installationer på plats. Respektive parts åtaganden regleras i avtal. K2A har för närvarande avtal med två husleverantörer. Om leverantören inte fullföljer, eller i andra avseenden brister i, sitt åtagande inom ramen för ett projekt riskerar K2A betydande förseningar av projektet och i värsta fall att projektet inte kan färdigställas, vilket kan få en negativ effekt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Organisation, medarbetare och beroende av nyckelpersoner

Koncernen och dess verksamhet är beroende av ett antal nyckelpersoner och samarbetspartners. K2A har därför medvetet valt att utforma sin organisation genom samarbeten och partnerskap. Syftet är främst att skapa lämpliga incitament och tillgång till rätt kompetens och nätverk.

Nyckelpersonerna i K2A utgörs av Grundarna, vilka även är ledamöter av Bolagets styrelse. Johan Knaust är anställd som Bolagets verkställande direktör och ingår i koncernledningen. Olle Knaust är ansvarig för ekonomi och finans inom Koncernen. Olle Knaust ingår i koncernledningen men är inte anställd av bolag inom Koncernen utan tillhandahåller tjänster i enlighet med ett uppdragsavtal mellan Bolaget och Olle Knausts delägda bolag Aktiebolaget Gimpello. Christer Andersson är ansvarig för affärsutveckling och förvaltning inom Koncernen. Christer Andersson ingår i koncernledningen men är inte anställd av bolag inom Koncernen utan tillhandahåller tjänster i enlighet med ett uppdragsavtal mellan Bolaget och Christer Anderssons helägda bolag Särinvest AB.

Johan Knaust, Olle Knaust och Christer Andersson har alla lång erfarenhet av fastighetsutveckling och fastighetstransaktioner. Genom sin erfarenhet har dessa nyckelpersoner byggt upp goda relationer med aktörer på fastighetsmarknaden i Sverige, Bolagets samarbetspartners och kreditgivare. Dessa nyckelpersoner är därför viktiga för en framgångsrik utveckling av Koncernens verksamhet. Om någon av nyckelpersonerna lämnar Koncernen kan det få negativ effekt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

K2A har ett samarbete med bolaget JEFF Fastighetsutveckling AB ("JEFF"). JEFF är en partner till K2A vad avser utveckling av studentbostäder där JEFF, tillsammans med Bolaget, investerar kapital i projekt. JEFF har därför erhållit option att förvärva 25 procent av aktierna i K2A:s dotterbolag Svenska Studenthus AB. JEFF tillhandahåller funktioner såsom arkitektarbeten, utformning av projekt, upphandling av byggtjänster och produktion, beställning av projekt samt kontroll, uppföljning, besiktning och kvalitetsansvar. De tjänster som JEFF levererar är definierade i uppdragsavtal som ingåtts med K2A. Om samarbetet med JEFF skulle upphöra kan det få en negativ effekt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

All operationell verksamhet är förenad med risken att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner och/eller att oegentligheter eller interna eller externa händelser förorsakar störningar eller skada i verksamheten. Brister i den operationella säkerheten, inklusive tjänsteutförandet av väsentliga leverantörer till K2A, kan påverka Koncernens verksamhet, finansiella ställning eller resultat negativt.

Tekniska risker

Den tekniska driften av fastigheter kan påverkas av exempelvis konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador och föroreningar. Om sådana problem skulle uppstå kan de komma att medföra betydande störningar och oförutsedda kostnader vilket kan få en negativ effekt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Fastigheters värdeförändring

K2A redovisar fastigheter i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Värdet på fastigheterna påverkas av flertalet faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor härledda ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar kan föranleda att värdet på K2A:s fastigheter sjunker och att K2A skriver ned det verkliga värdet på sina fastigheter, vilket kan få en negativ effekt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Konkurrens

K2A verkar i en konkurrensutsatt bransch. Konkurrens förekommer både när det gäller att förvärva projekt som att hyra ut befintliga bostäder och kommersiella lokaler. K2A bedömer att konkurrensen att förvärva projekt är omfattande. Konkurrensen föreligger såväl från aktörer som avser att bygga bostadshus för upplåtelse med bostadsrätt som från aktörer som vill bygga hyresrätter. K2A:s affärsutveckling är beroende av löpande tillförsel och finansiering av nya projekt på för Bolaget acceptabla villkor. Ökad konkurrens från befintliga och nya aktörer riskerar att driva upp förvärvspriser i allmänhet och kan innebära försämrade konkurrensmöjligheter för K2A, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Bolaget erbjuder såväl bostäder som kommersiella lokaler för hyresgäster att hyra. På samtliga marknader finns konkurrens. Bolagets framtida konkurrenssituation är bland annat beroende av Bolagets förmåga att ligga i framkant och snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov. Kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar och/eller hyressänkningar för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation kan därför behöva göras. En ökad konkurrens kan få en negativ effekt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Miljörisk

Enligt miljöbalken har den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till förorening ett ansvar för avhjälpande. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta avhjälpande 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, under vissa förutsättningar, kan riktas mot K2A för marksanering eller avhjälpande avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten. Befintliga eller tidigare bedrivna verksamheter på fastigheterna kan föranleda miljörisker som väsentligen kan påverka Koncernen negativt. Om Koncernen skulle åläggas att bekosta marksanering eller avhjälpande kan detta ha en negativ effekt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Beroende av lagar, tillstånd och beslut

Att bedriva verksamhet med fastigheter är i hög utsträckning beroende av lagar och andra förordningar samt myndighetsbeslut avseende exempelvis plan- och byggåtgärder, miljö, säkerhet, tillåtna byggmaterial och byggnormer, antikvarisk byggnadsklassning och olika former av kulturmärkningar, uthyrning och den reglerade hyressättningen för hyresrätter. Även om verksamheten enligt K2A:s bedömning bedrivs i enlighet med gällande lagar och förordningar kan det inte uteslutas att en myndighet kan komma att tolka dessa på ett annat sätt. För att K2A:s förvaltningsfastigheter och projekt skall kunna användas och utvecklas som avsetts kan det krävas olika tillstånd och beslut, innefattande bland annat detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar. Det finns en risk att K2A i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett önskvärt sätt. Vidare kan beslut komma att överklagas och därför fördröjas väsentligen, eller att praxis och politiska förutsättningar förändras på ett för Bolaget negativt sätt. Nya eller ändrade lagar och förordningar eller ändrad tillämpning av befintliga lagar och förordningar kan innebära ökade kostnader, vilket kan få en negativ effekt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Twister

Koncernen är inte inblandad i någon tvist och känner heller inte till att det skulle föreligga någon risk för någon tvist. Koncernen kan dock bli inblandad i tvister i framtiden. Utgången av sådana tvister kan få en negativ effekt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Skatter

Förutsättningarna för K2A:s verksamhet och resultat kan komma att påverkas av förändringar i tillämpliga skatter, exempelvis fastighetsskatt, bolagsskatt och mervärdesskatt. Även andra legala förutsättningar kan påverka fastighetsägandet eller strukturer för fastighetstransaktioner. Även om K2A för närvarande inte är föremål för någon taxeringsrevision eller skatteprocess finns det risk att Skatteverket vid framtida granskningar inte kommer att dela K2A:s skatterättsliga bedömningar vilket kan få en negativ effekt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Förslag till nya skatteregler

Företagsskattekommittén lämnade den 12 juni 2014 förslag till nya regler för bolagsbeskattning. De nya reglerna föreslås träda i kraft den 1 januari 2016. Det är dock ännu oklart i vilken utsträckning reglerna kommer att införas. Inför reglerna enligt nuvarande förslag kommer det att ha en större negativ påverkan på företag med höga räntekostnader i förhållande till rörelseresultat. Bolag inom fastighetssektorn har förhållandevis höga räntekostnader i förhållande till rörelseresultat varför reglerna förväntas ha en större negativ påverkan på fastighetssektorn än för andra sektorer. För K2A kan ett införande av de nya reglerna innebära att K2A:s skattekostnader ökar vilket kan få en negativ effekt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat. Det har också föreslagits att en utredning skall tillsättas som ser över förekomsten av så kallade fastighetspaketeringar av bolag inför en försäljning. Även frågan om fastighetsbildningsåtgärder som "missbrukas" för att undgå stämpelskatt föreslås utredas i detta sammanhang. Direktiv till utredningen har ännu inte tagits fram varför det i nuläget inte är möjligt att förutse hur en lagändring skulle utformas. Det finns dock en risk att möjligheten till skattefria avyttringar av fastigheter i framtiden kommer att begränsas vilket kan komma att påverka såväl aktuell som uppskjuten skatt i fastighetsbolag. Om en sådan begränsning införs kan det få en negativ effekt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Förändrade redovisningsregler

K2A:s verksamhet påverkas av de redovisningsregler som från tid till annan tillämpas i Sverige, inklusive exempelvis IFRS och andra internationella redovisningsregler. Det innebär att Koncernens redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll i framtiden kan komma att påverkas av och behöva anpassas till förändrade redovisningsregler eller

förändrad tillämpning av sådana redovisningsregler. Detta kan påverka Bolagets redovisade resultat, balansräkning och egna kapital vilket kan få en negativ effekt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Kreditrisk

Kreditrisk innebär exponering mot förluster om en motpart inte kan infria sina finansiella åtaganden gentemot ett bolag i Koncernen. Koncernens mest centrala motparter är dess hyresgäster. Om Koncernens motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden kan det få en negativ effekt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att ett bolag inom Koncernen inte kan infria sina betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkten utan att kostnaden för att erhålla nödvändig likviditet ökar. Om likviditeten inte visar sig vara tillräcklig kan det få en negativ effekt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att en finansiering inte kan erhållas eller refinansieras på förfalldagen eller endast till kraftigt ökade kostnader. K2A finansierar huvudsakligen sin verksamhet genom extern upplåning. Om K2A misslyckas med att ordna finansiering eller endast till oförmånliga villkor kan det få en negativ effekt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Finansiella åtaganden i låneavtal

Bolag inom Koncernen har vissa finansiella åtaganden gentemot de kreditinstitut som bidragit med extern finansiering. Om ett bolag i Koncernen skulle bryta mot någon eller några av dessa åtaganden skulle det kunna leda till att lånet sägs upp till omedelbar betalning med följd att säkerheter kan komma att realiserats till försäljning vilket kan få en negativ effekt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att det sker förändringar på räntemarknaden vilket kan påverka K2A:s upplåningskostnader. Om de rådande räntenivåerna skulle förändras kan det få en negativ effekt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risk relaterad till värdet på derivatinstrument

Ränterisk kan begränsas genom räntederivat, ett finansiellt instrument där parterna exempelvis byter en rörlig ränta mot en fast ränta. Räntederivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen och med värdeförändringar i resultaträkningen. I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivaten som inte påverkar Koncernens likviditet. Vid räntederivatets förfallodag är värdet på derivatet noll. Ett derivat utgör ett skydd mot förändring av marknadsräntor, men innebär också att marknadsvärdet på Koncernens räntederivat minskar om marknadsräntorna sjunker, om rörlig ränta byts mot fast ränta, vilket kan få en negativ effekt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker relaterade till Erbjudandet

Oförutsebara framtida aktiekurser

Det finns inga garantier att aktiekursen för Preferensaktien kommer att ha en positiv utveckling. Aktiemarknaden kan generellt av olika orsaker falla såsom exempelvis allmänna räntehöjningar, politiska förändringar, valutakursförändringar och sämre konjunktur. Aktiemarknaden präglas även av psykologiska faktorer. Preferensaktien påverkas av dessa faktorer på samma sätt som alla andra aktier, vilka till sin natur många gånger kan vara problematiska att förutse och skydda sig mot. Aktiekursen för Preferensaktien kan i framtiden fluktuera kraftigt, bland annat till följd av kvartalsmässiga resultatvariationer, den allmänna konjunkturen och förändringar i kapitalmarknadens intresse för Bolaget. Därutöver kan aktiemarknaden i allmänhet reagera med betydande kurs och volymfluktuationer som inte alltid är relaterade eller proportionerliga till det operativa utfallet hos enskilda bolag. Koncernens resultat och framtidsutsikter kan, från tid till annan, komma att vara lägre än förväntningarna från aktiemarknader, analytiker eller investerare. En eller flera av dessa faktorer kan resultera i att kursen för Preferensaktierna faller till en nivå som understiger teckningskursen i Erbjudandet och att investerare gör en förlust vid en avyttring av Preferensaktier.

Begränsad likviditet i handeln med Preferensaktien

K2A:s Preferensaktie har inte varit föremål för handel tidigare. Det är därför inte möjligt att förutse hur investerarnas intresse för Preferensaktien utvecklas. Om en aktiv och likvid handel med Preferensaktien inte utvecklas kan det innebära svårigheter att sälja större poster utan att priset på Preferensaktien påverkas negativt.

Framtida utdelning

Enligt svensk lag beslutar bolagsstämman om utdelning. Utdelning får endast ske om det finns utdelningsbara medel hos Bolaget och under förutsättning att sådant beslut framstår som försvarligt. Ägare till Preferensaktier har begränsat inflytande då varje Preferensaktie berättigar till en (1) röst samtidigt som varje aktie av serie B berättigar till en (1) röst och varje aktie av serie A berättigar till tio (10) röster. Det är därför inte säkert att Bolagets bolagsstämman beslutar om utdelning på Preferensaktierna. Bolagets förmåga att i framtiden lämna utdelning beror på en mängd olika faktorer, bland annat Bolagets verksamhet, finansiella ställning, rörelseresultat, utdelningsbara medel, kassaflöde, framtidsutsikter, kapitalbehov samt generella finansiella och legala restriktioner. Framtida utdelningar och storleken på utdelningar är därför i stor utsträckning beroende av bland annat Koncernens framtida verksamhet och resultat och det går inte att säkerställa att Koncernen kommer kunna prestera ett finansiellt resultat som möjliggör utdelning, inklusive eventuell ackumulerad utebliven utdelning, på Preferensaktierna i framtiden. På motsvarande sätt finns det även en risk att Preferensaktieägare inte fullt ut kan kompenseras vid en eventuell upplösning av K2A. Härmed kan utdelning på Preferensaktier komma att helt eller delvis utebli.

Emission av aktier i framtiden

K2A kan i framtiden komma att emittera aktier eller andra värdepapper för att till exempel kunna genomföra förvärv eller göra andra investeringar. En framtida emission av aktier eller andra värdepapper kan påverka aktiekursen och de utdelningsbara medel som finns tillgängliga för samtliga aktieklasser negativt.

First North

First North är en alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna som ingår i Nasdaq. Bolag vars aktier handlas på First North är inte skyldiga att följa samma regler som bolag vars aktie handlas på en reglerad marknad. Istället gäller ett mindre omfattande regelverk anpassat till företrädesvis mindre bolag och tillväxtbolag. En placering i ett bolag vars aktier handlas på First North kan därför vara mer riskfylld än en placering i ett bolag vars aktie handlas på en reglerad marknad. Alla bolag vars aktier handlas på First North har en Certified Adviser som övervakar att bolaget lever upp till First Norths regelverk för informationsgivning till marknaden och investerare. Certified Adviser granskar bolag vars aktier skall tas upp till handel på First North. Avanza är utsedd till Certified Adviser åt K2A.

Risker kopplade till First Norths spridningskrav

Bolaget har ansökt, och erhållit godkännande, under förutsättningen att spridningskravet uppfylls, om notering av Preferensaktierna på First North. First North har ett regelverk innehållandes bland annat bestämmelser om att det ska finnas förutsättningar för tillräcklig tillgång och efterfrågan på en emittents aktie i syfte att uppnå en fungerande prismetanism. Bestämmelserna innebär att en tillräcklig andel av emittentens aktier ska finnas i allmän ägo och att en emittent ska ha tillräckligt antal aktieägare, så kallade spridningskrav. Om inte spridningskraven är uppfyllda kan ansökan om noteringen av Preferensaktierna komma att avslås. Preferensaktier kan komma att avnoteras i det fall Bolaget framgent inte lever upp till spridningskraven.

Ägare med betydande inflytande

Olle Knaust är Bolagets styrelseordförande tillika ansvarig för ekonomi och finans samt innehar via bolag 643 200 stamaktier och kommer att inneha 7 200 Preferensaktier motsvarande 23,9 procent av totalt antal aktier och 27,3 procent av totalt antal röster i Bolaget, med hänsyn tagen till den utspädning som uppstår givet att Erbjudandet tecknas fullt ut. Johan Knaust är ledamot av Bolagets styrelse tillika verkställande direktör och innehar via bolag 643 200 stamaktier motsvarande 23,6 procent av totalt antal aktier och 27,2 procent av totalt antal röster i Bolaget, med hänsyn tagen till den utspädning som uppstår givet att Erbjudandet tecknas fullt ut. Christer Andersson är ledamot av Bolagets styrelse tillika ansvarig för affärsutveckling och förvaltning samt innehar via bolag 643 200 stamaktier och kommer att inneha 4 000 Preferensaktier motsvarande 23,8 procent av totalt antal aktier och 27,3 procent av totalt antal röster i Bolaget, med hänsyn tagen till den utspädning som uppstår givet att Erbjudandet tecknas fullt ut. Olle Knaust, Johan Knaust och Christer Andersson kommer tillsammans att äga och kontrollera cirka 71,3 procent av totalt antal aktier och 81,8 procent av totalt antal röster i Bolaget efter Erbjudandets genomförande, med hänsyn tagen till den utspädning som uppstår givet att Erbjudandet tecknas fullt ut. Grundarna kommer därför att ha ett betydande inflytande över K2A och därmed möjlighet att påverka utgången av de flesta ärenden som beslutas genom omröstning på en årsstämma eller extra bolagsstämma. Grundarnas intressen kan avvika från Bolagets övriga aktieägares intressen och Grundarna kan utöva sitt inflytande över Bolaget på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägares intresse.



**INBJUDAN TILL
TECKNING AV
PREFERENSAKTIER
I K2A**

K2A

INBJUDAN TILL TECKNING AV PREFERENSAKTIER I K2A

Bolagets styrelse beslutade den 3 mars 2015 att erbjuda institutionella investerare och allmänheten i Sverige att teckna Preferensaktier om motsvarande 100 miljoner kronor med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Styrelsen gör bedömningen att en nyemission av Preferensaktier stärker Bolagets finansiella beredskap i syfte att både kunna tillvarata vissa av de attraktiva projektmöjligheter som Bolaget är i diskussion om och framtida projektmöjligheter och i tillägg utgör ett väl lämpat finansieringsalternativ avseende stabilitet och långsiktighet.

Erbjudandet omfattar 400 000 Preferensaktier till en teckningskurs om 250 kronor per Preferensaktie. Teckningskursen i Erbjudandet har fastställts av Bolagets styrelse, i samråd med Carnegie. Erbjudandet är uppdelat i två delar: ett erbjudande riktat till allmänheten i Sverige ("Erbjudandet till allmänheten") och ett erbjudande riktat till institutionella investerare ("Institutionella erbjudandet"). Skälet till avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att attrahera investerare för vilka Preferensaktierna särskilt bör lämpa sig genom dess karaktär av skuldliknande instrument. Anmälan om teckning skall ske under perioden från och med den 4 mars 2015 till och med den 20 mars 2015.

Styrelsen förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet om styrelsen, i samråd med Carnegie, bedömer att förutsättningar för en ändamålsenlig, regelbunden och likvid handel med Preferensaktien på First North inte kan uppnås, för det fall händelser inträffar som har så väsentligt negativ inverkan på Bolaget att det är olämpligt att genomföra Erbjudandet eller för det fall andra omständigheter omöjliggör Erbjudandet.

Preferensaktierna har företrädesrätt framför K2A:s stamaktier till en årlig utdelning om 20 kronor per Preferensaktie. Preferensaktieutdelning sker i samtliga fall jämnt fördelat över året genom kvartalsvisa utbetalningar. Härutöver ger Preferensaktierna ingen rätt till ytterligare del av Bolagets vinst, samtidigt som Bolaget äger rätt att när som helst lösa in utestående Preferensaktier, helt eller delvis, till förutbestämda villkor. Härigenom har Preferensaktierna stora likheter med ett räntebärande efterställt skuldliknande instrument, där dock kapitaltillskott från Preferensaktierna kommer att redovisas som eget kapital.

Under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas kommer K2A tillföras totalt cirka 100 miljoner kronor före emissionskostnader och andra kostnader med anledning av Erbjudandet, vilka beräknas uppgå till 8,5 miljoner kronor. Bolagets aktiekapital kommer härigenom öka med 2 500 000 kr genom nyemission av 400 000 Preferensaktier. Antalet aktier i K2A kommer att öka från 2 321 440 till 2 721 440 (fördelat på 2 321 440 stamaktier av serie A och 400 000 Preferensaktier) och antalet röster ökar från 23 214 400 till 23 614 400, vilket motsvarar en utspädning om cirka 14,7 procent av antalet aktier och cirka 1,7 procent av antalet röster efter nyemissionen av Preferensaktier.

Styrelsen förbehåller sig rätten att utöka Erbjudandet med högst 300 000 ytterligare Preferensaktier inom ramen för styrelsens emissionsbemyndigande (till högst 700 000 Preferensaktier totalt). Härigenom kan K2A tillföras ytterligare maximalt cirka 75 miljoner kronor före kostnader med anledning av Erbjudandet inom ramen för Erbjudandet.

Styrelseordförande Olle Knaust, styrelseledamöterna Johan Thorell och Christer Andersson samt Gunlis Knaust har anmält intresse om att teckna 7 200, 4 000, 4 000 respektive 4 800 Preferensaktier inom ramen för Erbjudandet. Med anledning av detta skall en extra bolagsstämma äga rum samma dag som tilldelning sker av Preferensaktierna för nyemission avseende denna del av Erbjudandet, dock enligt samma villkor som framgår av Erbjudandet och med beaktande av de särskilda majoritetskrav som följer av 16 kap. aktiebolagslagen.

Härmed inbjuds institutionella investerare och allmänheten i Sverige till att teckna Preferensaktier i enlighet med villkoren i detta Prospekt.

Stockholm den 3 mars 2015
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)
Styrelsen



BAKGRUND OCH MOTIV



BAKGRUND OCH MOTIV

Fastighetsbolaget K2A grundades 2013 med ambitionen att i egen regi utveckla och producera bostadshyresrätter med låg rörelserisk, för långsiktigt ägande och förvaltning. Bolagets affärsidé innefattar också förvaltning och utveckling av kommersiella fastigheter med låg rörelse- eller motpartsrisik, huvudsakligen samhällsfastigheter.

Över hälften av Sveriges kommuner upplever att det föreligger en brist på bostäder i respektive kommun som helhet. Bostadsbristen är mest omfattande i storstadsregioner och på universitets- och högskoleorter där befolkningsökningen generellt är störst. Den största bostadsbristen avser hyresrätter. Även i kommuner där bostadsmarknaden bedöms vara i balans och i kommuner där det totalt sett finns ett överskott på bostäder, upplevs det föreligga en brist på hyresrätter.

Bristen på bostadshyresrätter drabbar flera befolkningsgrupper som gärna skulle välja hyresrättsboende om tillgång fanns till rimlig boendekostnad. Många äldre väljer att bo kvar längre i sina egna hem än vad de egentligen vill då deras boendekostnad där upplevs som lägre än för en ny bostadshyresrätt. Även de grupper som inte har de ekonomiska förutsättningarna att köpa en bostad, till exempel ungdomar, studenter och ensamstående föräldrar, drabbas av bristen på bostadshyresrätter.

Bolaget bedömer att det föreligger ett samband mellan kommuners ekonomiska tillväxt och tillgången på universitets- och högskoleutbildningar vilket är en anledning till att många kommuner prioriterar att framstå som studentvänliga. En viktig faktor i detta sammanhang är tillgången till bra studentbostäder, vilket ges en hög prioritet hos berörda kommuner. Av landets universitets- och högskoleorter med fler än 75 000 invånare bedömer 15 av 17 att det finns ett underskott på hyresbostäder i allmänhet och studentbostäder i synnerhet.¹ Studentbostadsföretagen uppskattar i sin undersökning från 2014 att det i Sverige saknas totalt cirka 20 000 studentbostäder.

I syfte att möta bostadsefterfrågan och kunna erbjuda bra hyresboende till rimlig boendekostnad har K2A baserat sitt produktutvecklingsarbete på att bostadens läge, funktionalitet och kvalitet är viktigare än dess storlek. Bolagets nyproduktion är inte styrd till någon specifik produktionsmetod men industriell byggt teknik med standardiserade byggnadsvolymer eftersträvas. Genom att använda trä som det huvudsakliga byggmaterialet kan nyproduktion av bostäder effektivt industrialiseras. Attraktiva, miljövänliga och effektiva bostäder av hög kvalitet kan på så sätt tillskapas med god driftsekonomi till en rimlig boendekostnad.

K2A har sedan verksamheten startade under 2013 aktivt bearbetat kommuner och andra fastighetsägare på ett antal universitets- och högskoleorter i syfte att förvärva planlagd mark för nyproduktion av såväl hyresbostäder som studentbostäder. Bolaget har härigenom tillförsäkrat sig planlagd mark för nyproduktion av cirka 1 300 lägenheter varav cirka 800 studentlägenheter. Dessutom har Bolaget under samma period förvärvat 186 befintliga studentbostäder och en samhällsfastighet. Härutöver för K2A löpande diskussioner med olika aktörer om ett flertal potentiella möjligheter för såväl studentbostäder som andra former av bostadshyresrätter.

Styrelsen gör bedömningen att en nyemission av Preferensaktier stärker Bolagets finansiella beredskap i syfte att både tillvarata vissa av de attraktiva projektmöjligheter som Bolaget är i diskussion om och framtida projektmöjligheter samtidigt som styrelsen anser att Preferensaktier är ett för Koncernen väl lämpat finansieringsalternativ avseende stabilitet och långsiktighet. I första hand skall emissionslikviden användas till att delfinansiera nybyggnadsprojekt av studentbostäder och hyresbostäder samt i andra hand till förvärv av förvaltningsfastigheter. I tillägg kommer cirka 25 miljoner kronor av emissionslikviden, utöver banklån, användas för att finansiera de Planerade projekt som framgår under avsnittet "Fastighets- och projektportfölj".

En notering av Preferensaktierna på First North bedömer styrelsen dessutom bidrar till att öka medvetenheten om K2A och dess verksamhet samt stärka förtroendet från befintliga och potentiella kunder, leverantörer, samarbetspartners och medarbetare.

I övrigt hänvisas till redogörelsen i detta Prospekt som upprättats, i enlighet med lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument, av styrelsen för K2A med anledning av Erbjudandet. Styrelsen för K2A är ansvarig för innehållet i detta Prospekt. Informationen om styrelseledamöterna i K2A återfinns i avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer". Styrelsen för K2A försäkras härmed att styrelsen har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i prospektet, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med de faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka Prospektets innebörd.

Stockholm den 3 mars 2015
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)
Styrelsen

¹ Boverket: Bostadsmarknadsenkät 2014

PREFERENSAKTIERNA I KORTHET

Preferensaktierna

Enligt Bolagets bolagsordning har Preferensaktierna företrädesrätt framför stamaktier till en årlig utdelning om 20 kronor per Preferensaktie ("Årlig utdelning") från och med emissionstidpunkten. Beslut om utdelning på Preferensaktier intill nästa årsstämma fattades på årsstämman den 24 februari 2015. Härefter förutsätts att bolagsstämman fattar beslut om utdelning samt att Bolaget har utdelningsbara medel.

Preferensaktieutdelningen utbetalas kvartalsvis med 1/4 (25 procent) av Årlig utdelning, motsvarande 5 kronor, där första avstämningsdag för de Preferensaktier som omfattas av Erbjudandet beräknas vara den 10 juni 2015. För det fall att Preferensaktieutdelningen skulle komma att understiga den företrädesrätt till utdelning som Preferensaktierna berättigar till före stamaktierna enligt bolagsordningen, skall den del som understiger utdelningsbeloppet ackumuleras och läggas

till Innestående Belopp (enligt definition i Bolagets bolagsordning). Eventuellt Innestående Belopp skall räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om 12 procent till dess full Preferensaktieutdelning lämnas. Preferensaktierna medför i övrigt inte någon rätt till Bolagets resultat. Varje Preferensaktie berättigar, precis som stamaktier av serie B, till en (1) röst jämfört med stamaktier av serie A som berättigar till tio (10) röster.

Efter beslut av Bolagets styrelse kan Bolaget, helt eller delvis, lösa in Preferensaktierna till ett belopp per Preferensaktie motsvarande 130 procent av den initiala teckningskursen. I varje fall med tillägg för eventuellt Innestående Belopp per Preferensaktie samt upplupen del av Preferensaktieutdelning ("Lösenbeloppet"). För att inlösen av Preferensaktier skall vara möjligt krävs att det i Bolaget finns fritt eget kapital till den del utbetalning av Lösenbeloppet överstiger aktiernas kvotvärde.

VILLKOR I SAMMANDRAG FÖR PREFERENSAKTIERNA I ERBJUDANDET

TECKNINGSKURS	250 kronor per Preferensaktie
UTDELNING	20 kronor per år, med kvartalsvis utbetalning om 5 kronor per Preferensaktie. Preferensaktierna medför i övrigt inte någon rätt till utdelning eller del av Bolagets vinst. Preferensaktier som emitteras inom ramen för Erbjudandet berättigar till utdelning första gången på den avstämningsdag för Preferensaktieutdelning som infaller närmast efter det att Preferensaktierna införts i Bolagets aktiebok, vilket innebär att den första avstämningsdagen för Preferensaktieutdelning beräknas vara den 10 juni 2015 och första dag för utbetalning av Preferensaktieutdelning beräknas infalla den 15 juni 2015.
DIREKTAVKASTNING	8,00 procent årlig direktavkastning baserat på en teckningskurs om 250 kronor per Preferensaktie, vilket motsvarar en effektiv avkastning om 8,25 procent per år då Preferensaktieutdelning utbetalas kvartalsvis.
RÖSTRÄTT	En (1) röst per Preferensaktie
UTEBLIVEN UTDELNING	För det fall att K2A inte lämnar Preferensaktieutdelning eller lämnar Preferensaktieutdelning som understiger den företrädesrätt till utdelning som Preferensaktierna berättigar till före stamaktierna enligt bolagsordningen skall den del som understiger utdelningsbeloppet läggas till Innestående Belopp (såsom definieras i K2A:s bolagsordning), vilket skall räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om 12 procent till dess att full Preferensaktieutdelning lämnats. Ingen värdeöverföring får ske till innehavare av stamaktier innan Preferensaktieägarna har fått full Preferensaktieutdelning inklusive Innestående Belopp.
INLÖSENFÖRBEHÅLL	Inlösen kan ske på Bolagets begäran efter styrelsebeslut till ett belopp per Preferensaktie motsvarande 130 procent av den initiala teckningskursen. I samtliga fall med tillägg för eventuellt Innestående Belopp per Preferensaktie samt upplupen del av Preferensaktieutdelning ("Lösenbeloppet").

BOLAGETS UPPLÖSNING	Vid Bolagets upplösning skall Preferensaktier medföra företrädesrätt framför stamaktier att ur Bolagets tillgångar erhålla ett belopp per Preferensaktie motsvarande 115 procent av den initiala teckningskursen jämte (i) eventuellt Innestående Belopp och (ii) eventuell upplupen del av Preferensaktieutdelning, innan utskiftning sker till ägare av stamaktier. Preferensaktier skall i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.
SÄRSKILDA MAJORITETSKRAV	Villkoren för Preferensaktierna regleras av Bolagets bolagsordning. För beslut om nyemission av preferensaktier med i något avseende bättre rätt till Bolagets resultat än Preferensaktierna krävs bolagsstämmobeslut som biträds av aktieägare med minst två tredjedelar av såväl de angivna rösterna som de aktier som är företrädade på bolagsstämman samt att ägare till minst två tredjedelar av de på bolagsstämman företrädade Preferensaktierna samtycker till beslutet.
NOTERING	Preferensaktierna kommer att noteras på First North från och med omkring den 2 april 2015.

För vidare beskrivning av de villkor som gäller för Preferensaktierna se avsnittet ”Bolagsordning”.

Utbetalningsdagar för Preferensaktieutdelning 2015/2016





**VILLKOR OCH
ANVISNINGAR**

K2A

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

Erbjudandet

Erbjudandet om teckning av Preferensaktier riktas, med avvikelse från Bolagets aktieägares företrädesrätt, till institutionella investerare och allmänheten i Sverige.

Erbjudandet omfattar 400 000 Preferensaktier och är uppdelat i två delar: ett institutionellt erbjudande (det "Institutionella erbjudandet") och ett erbjudande till allmänheten i Sverige ("Erbjudandet till allmänheten"). Fördelning av Preferensaktier mellan Erbjudandet till allmänheten och det Institutionella erbjudandet kommer att ske på basis av efterfrågan, varvid målet är att uppnå en god ägarbas och en bred spridning av Preferensaktierna bland allmänheten i syfte att bidra till en regelbunden och likvid handel med Preferensaktien på First North. Erbjudandet kan komma att utökas till att omfatta maximalt 300 000 ytterligare Preferensaktier för det fall styrelsen beslutar om detta. Styrelsen förbehåller sig även rätten att inte fullfölja Erbjudandet om inte teckning och betalning erhålls avseende lägst 300 000 Preferensaktier.

Teckningskurs

Teckningskursen i Erbjudandet är 250 kronor per Preferensaktie. Courtage utgår ej.

Anmälan

Det institutionella erbjudandet

Anmälan om teckning av Preferensaktier inom ramen för det Institutionella erbjudandet skall omfatta lägst 400 Preferensaktier och skall tecknas i jämna poster om 5 Preferensaktier. Anmälan om teckning skall ske under perioden från och med den 4 mars 2015 till och med den 20 mars 2015 i enlighet med särskilda instruktioner därom. Sådan anmälan måste vara Carnegie tillhanda senast klockan 17.00 den 20 mars 2015.

Styrelsen förbehåller sig rätten att förlänga såväl anmälnings- som betalningstiden. Sådan eventuell förlängning kommer att offentliggöras av Bolaget senast klockan 17.00 den 23 mars 2015.

Styrelsen förbehåller sig vidare rätten att förkorta anmälningsstiden. Sådan eventuell förkortning kommer inte att påverka betalningstiden för anmälda Preferensaktier. Eventuell förkortning kommer att offentliggöras av Bolaget före anmälningsperiodens utgång.

Erbjudandet till allmänheten

Anmälan om teckning av Preferensaktier inom ramen för Erbjudandet till allmänheten skall omfatta lägst 40 Preferensaktier och skall tecknas i jämna poster om 5 Preferensaktier. Anmälan kan göras under perioden 4 mars 2015 till och med den 20 mars 2015 och inges till Carnegie eller Avanza.

Anmälan kan göras via de för Erbjudandet upprättade anmälningssedlarna, vilka kan erhållas från Carnegie eller

K2A. Observera att om anmälan avser fler än 500 Preferensaktier måste vidimerad kopia på giltig ID-handling bifogas anmälningssedeln.

Anmälan från allmänheten inges till Carnegie genom:

- inlämnade till något av Carnegies kontor; eller
- skickas per post till Carnegie Investment Bank AB (publ), Transaction Support/K2A, 103 38 Stockholm; eller
- skickas per e-post eller fax till: transactionsupport@carnegie.se.

Kunder hos Avanza som är anslutna till tjänster via internet kan anmäla sig i Erbjudandet via internetbanken.

Anmälan måste vara Carnegie tillhanda senast klockan 17.00 den 20 mars 2015. Styrelsen förbehåller sig rätten att förlänga såväl anmälnings- som betalningstiden. Eventuell sådan förlängning kommer att offentliggöras av Bolaget senast 17.00 den 23 mars 2015.

Anmälan är bindande. Endast en anmälningsedel per tecknare kommer att beaktas. Om flera anmälningsedlar skickas in kommer endast den först mottagna att beaktas. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningsedel kan komma att lämnas utan avseende. Inga tillägg eller ändringar får göras i den på anmälningssedeln tryckta texten. De som anmäler sig för teckning av Preferensaktier i Erbjudandet måste ha ett svenskt VP-konto eller en depå hos en svensk bank eller annan förvaltare till vilken leverans av Preferensaktier kan ske. Personer som saknar VP-konto eller depå måste öppna ett VP-konto eller en depå genom sin bank eller värdepappersinstitut innan anmälan inlämnas. Observera att detta kan ta viss tid.

Anmälningsedlar och Prospektet kan erhållas från Carnegie Investment Bank AB (besöksadress: Regeringsgatan 56, 103 38 Stockholm; telefon: 08-588 694 89) eller hos något av Carnegies kontor i Sverige, eller från, www.carnegie.se eller www.k2a.se.

Observera att anmälningssedeln måste vara Carnegie tillhanda senast klockan 17.00 den 20 mars 2015. Anmälan som skickas via post måste därvid sändas i god tid för att kunna vara Carnegie tillhanda till dess.

Observera att en investerare som önskar anmäla sig för teckning och har en aktiedepå hos en förvaltare skall kontakta sin förvaltare för vidare instruktioner. Detta gäller även en investerare vars depå är kopplad till en kapitalförsäkring eller om depån är ett så kallat investeringssparkonto.

Tilldelning

Tilldelning av Preferensaktier inom respektive del av Erbjudandet kommer att ske på basis av efterfrågan och kommer att beslutas av styrelsen för K2A i samråd med Carnegie, varvid målet är att uppnå en god ägarbas och en bred spridning av Preferensaktierna bland allmänheten i syfte att bidra till en regelbunden och likvid handel med Preferensaktien på First North.

Styrelseordförande Olle Knaust, styrelseledamöterna Johan Thorell och Christer Andersson samt Gunlis Knaust, som på förhand anmält intresse om att teckna 7 200, 4 000, 4 000 respektive 4 800 Preferensaktier inom ramen för Erbjudandet kommer att tilldelas det fulla antalet på förhand anmälda Preferensaktier. Tilldelningen är dock villkorad av att den extra bolagsstämma, som äger rum samma dag som övrig tilldelning sker av Preferensaktierna, fattar beslut om nyemission avseende denna del av Erbjudandet, för ytterligare information se "Legala frågor och övrig information".

Det institutionella erbjudandet

Anmälningar från institutionella investerare som bedöms bli långsiktiga ägare i K2A samt anmälningar från institutionella investerare som tidigt inkommit med anmälan om teckning kan särskilt komma att beaktas. Någon garanti för tilldelning till enskild institutionell investerare lämnas inte.

Erbjudandet till allmänheten

Tilldelning är inte beroende av när under anmälningstiden anmälan inges. I händelse av överteckning kan tilldelning komma att ske med lägre antal Preferensaktier än anmälan avser eller genom slumpmässigt urval. Givet att tilldelning sker, kommer detta att ske med lägst 40 Preferensaktier.

Betalda tecknade Preferensaktier

Eftersom Erbjudandet endast består av nyemitterade Preferensaktier, kommer investerare som erhållit tilldelning och erlagt betalning enligt nedan att få betalda tecknade Preferensaktier ("BTA") bokförda på sitt VP-konto eller sin depå. De nytecknade Preferensaktierna kommer att vara bokförda som BTA till dess att samtliga Preferensaktier som emitterats inom ramen för Erbjudandet har registrerats hos Bolagsverket, varefter BTA automatiskt kommer att ombokas till Preferensaktier.

Besked om tilldelning och betalning

Det institutionella erbjudandet

Institutionella investerare beräknas erhålla besked om tilldelning omkring den 23 mars 2015 varefter avräkningsnota utsänds. Tilldelade Preferensaktier skall betalas kontant enligt instruktion på avräkningsnotan, dock senast den 25 mars 2015.

Erbjudandet till allmänheten

Tilldelning förväntas ske omkring den 23 mars 2015. Så snart som möjligt därefter utsänds avräkningsnotor till dem som erhållit tilldelning inom ramen för Erbjudandet. De som inte tilldelats Preferensaktier får inget meddelande.

Besked om tilldelning beräknas även kunna lämnas av Carnegie från och med klockan 12.00 den 23 mars 2015 på telefonnummer 08-588 694 89. För att få besked om tilldelning måste namn, och person- eller organisationsnummer anges.

Tecknade och tilldelade nya Preferensaktier skall betalas kontant enligt instruktioner på avräkningsnotan, dock senast den 25 mars 2015.

De som anmält sig via internetbanken hos Avanza erhåller besked om tilldelning genom upprättande av nota på angivet konto, vilket beräknas ske den 24 mars 2015.

För den som är depåkund hos Avanza, och gör sin anmälan via Avanza, kommer likvid för tilldelade Preferensaktier dras från angivet konto senast på likviddagen den 25 mars 2015. Observera att likvida medel för betalning av tilldelade Preferensaktier skall finnas på depån från sista anmälningssdag den 20 mars 2015 till och med likviddagen den 25 mars 2015.

Bristande och felaktig betalning

Om full betalning inte erläggs i tid kan Preferensaktierna komma att tilldelas annan eller säljas. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse vara lägre än teckningskursen kan mellanskillnaden komma att utkrävas av den som först erhöll tilldelning av de tecknade Preferensaktierna. Felaktigt inbetalt belopp kommer att återbetalas till inbetalaren efter den 2 april 2015.

Erhållande av Preferensaktier

Sedan betalning för tilldelade Preferensaktier erlagts och registrerats hos Carnegie levereras BTA genom bokföring till tecknarens VP-konto eller depå hos bank eller annan förvaltare.

Som bekräftelse på bokföringen utsänds en VP-avi från Euroclear som visar att BTA finns tillgängliga på tecknarens VP-konto eller i förekommande fall i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

Preferensaktierna är registrerade som BTA intill dess att emissionen registrerats hos Bolagsverket. Sådan registrering beräknas ske omkring den 30 mars 2015. BTA kommer därefter automatiskt att omvandlas till Preferensaktier. Detta beräknas ske omkring den 2 april 2015. VP-avi avseende sådan omvandling kommer inte att utsändas från Euroclear. BTA kommer inte att noteras eller vara föremål för organiserad handel på First North eller någon annan marknadsplats.

Rätt till utdelning på Preferensaktier

Preferensaktierna medför rätt till utdelning från och med den avstämningsdag för utdelning på Preferensaktierna som infaller närmast efter det att Preferensaktierna införts i K2A:s aktiebok, vilket innebär att den första avstämningsdagen för Preferensaktieutdelning beräknas vara den 10 juni 2015 och första dag för utbetalning av Preferensaktieutdelning beräknas infalla den 15 juni 2015. Utdelningen ombesörjs av Euroclear eller för förvaltarregistrerade innehav i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Rätt till utdelning tillfaller de som på den fastställda avstämningsdagen var registrerade som ägare i den av Euroclear förda aktieboken. Beträffande avdrag för svensk preliminärskatt, se avsnittet "Vissa skattefrågor i Sverige". För ytterligare information, se avsnitten "Preferensaktierna i korthet" samt "Bolagsordning".

Villkor för Erbjudandets fullföljande

Styrelsen förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet om styrelsen - i samråd med Carnegie - bedömer att förutsättningar för en ändamålsenlig, regelbunden och likvid handel med Preferensaktien på First North inte kan uppnås, för det fall händelser inträffar som har så väsentligt negativ inverkan på Bolaget att det är olämpligt att genomföra Erbjudandet eller för det fall andra omständigheter omöjliggör Erbjudandet. Styrelsen förbehåller sig vidare rätten att inte fullfölja Erbjudandet om inte teckning och betalning erhålls avseende lägst 300 000 Preferensaktier.

Offentliggörande av utfallet av Erbjudandet

Utfallet av Erbjudandet beräknas offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 23 mars 2015. Samtliga pressmeddelanden med anledning av Erbjudandet kommer att finnas tillgängliga på K2A:s hemsida, www.k2a.se.

Handel med Preferensaktierna

De nyemitterade Preferensaktierna beräknas bli föremål för handel på First North från omkring den 2 april 2015.

Prospekt och anmälningsedlar

Prospektet kan erhållas från K2A och Carnegie. Prospektet kan också laddas ner i elektroniskt format via internet från Finansinspektionens, (www.fi.se), K2A:s (www.k2a.se) och Carnegies (www.carnegie.se) respektive hemsidor. Anmälningsedlar kan erhållas från K2A eller Carnegie.

Frågor

Frågor med anledning av Erbjudandet besvaras av Carnegie på telefonnummer 08-588 694 89.

Övrig information

Carnegie är så kallat emissionsinstitut, det vill säga utför vissa administrativa tjänster kring emissionen med anledning av Erbjudandet. Detta innebär inte i sig att den som deltar i Erbjudandet betraktas som kund hos Carnegie. Vid teckning i emissionen betraktas deltagaren endast som kund om Carnegie har lämnat råd till tecknaren eller annars har kontaktat deltagaren individuellt angående Erbjudandet. Att tecknaren inte betraktas som kund medför att reglerna om skydd för investerare i lagen om värdepappersmarknaden inte tillämpas på teckningen. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande teckningen. Deltagaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med placeringen.

Information om behandling av personuppgifter

Personuppgifter som lämnas i samband med anmälan om teckning av Preferensaktier eller som i övrigt registreras i samband därmed, behandlas av Carnegie för administration av Erbjudandet. Behandling av personuppgifter kan också ske hos andra företag som Carnegie samarbetar med. Information om vilka personuppgifter som behandlas av Carnegie, eller begäran av rättelse av personuppgifter, kan begäras skriftligen hos Carnegie Investment Bank AB, Personuppgiftsombud, 103 38 Stockholm.

Adressinformation kan komma att inhämtas av Carnegie genom automatisk datakörning hos Euroclear.



MARKNADSÖVERSIKT

K2A

MARKNADSÖVERSIKT

De uppgifter avseende marknadsutveckling och Bolagets marknadsposition i absoluta tal eller i förhållande till konkurrenterna som anges i Prospektet är Bolagets samlade bedömning baserad på såväl interna som externa källor. Bolaget har inte kännedom om någon enskild tillgänglig marknadsstatistik som ger en heltäckande och relevant bild av Bolagets marknader som gör att marknadsandelar kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. De externa källor som Bolaget baserat sin bedömning på är framförallt uppgifter från oberoende undersökningsinstitut och övrig branschstatistik. Denna information har återgivits korrekt i Prospektet och, såvitt Bolaget kan känna till och försäkra genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av tredje man, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Nedan följer en översiktlig beskrivning av den svenska ekonomin samt de marknader och fastighetssegment som K2A är verksam inom.

Konjunkturläget

Detta avsnitt baseras på Konjunkturinstitutets bedömning av konjunkturläget i Sverige, som återges i rapporten Konjunkturläget och som Konjunkturinstitutet offentliggjorde i december 2014, med undantag för uppgift om faktiskt utfall för BNP-tillväxt under helåret 2014.

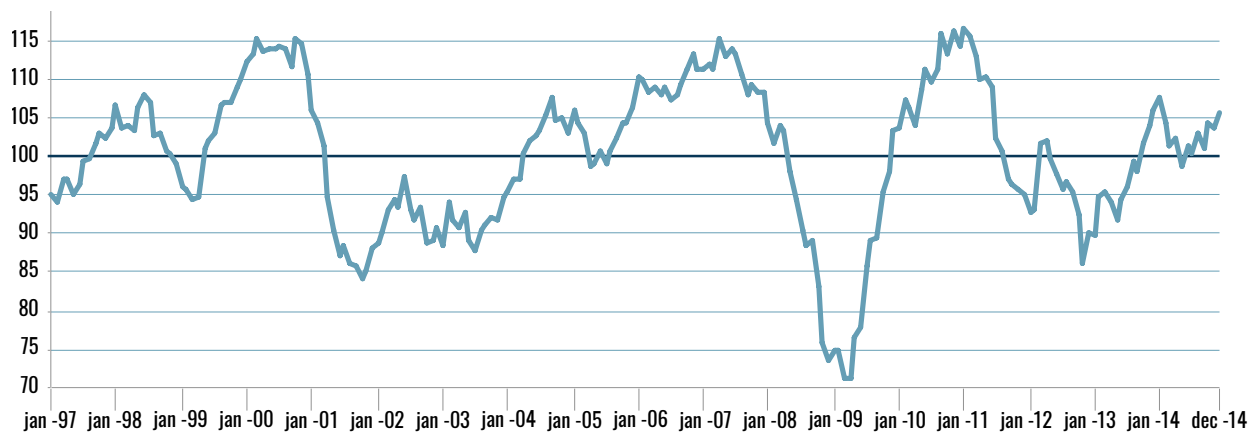
Utveckling i den svenska ekonomin

BNP-tillväxten i Sverige uppgick till 2,1 procent under 2014. Den svaga omvärldsefterfrågan har hållit tillbaka svensk export och indirekt även näringslivets investeringar. Den svaga tillväxten bedöms därför fortsätta under början av 2015 och prognosen för BNP-tillväxten 2015 är nedreviderad med en knapp procentenhet till 2,3 procent.

För åren som följer förväntas tillväxten öka när framför allt exporten driver på utvecklingen i högre utsträckning. Den gradvis högre tillväxten i omvärlden bidrar till att den svenska exporttillväxten förväntas öka från 2,4 procent 2014 till cirka 5 procent per år 2016 och 2017. Det är inte en särskilt stark utveckling i ett historiskt perspektiv och exporten är inte en lika stor drivkraft som under tidigare konjunkturåterhämtningar.

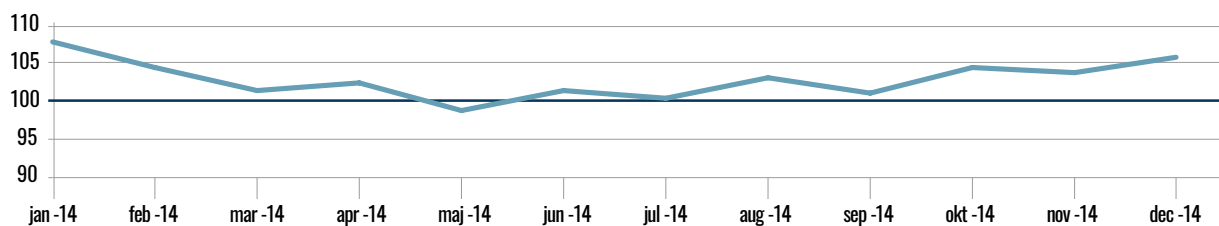
Tillväxten i den inhemska efterfrågan är därför viktigare. Under de senaste åren har den inhemska efterfrågan hållits uppe genom en expansiv finanspolitik och gradvis allt lägre räntor. Den ekonomiska politiken som förts har bidragit till att hushållen har ökat konsumtionen. Men hushållen har även ökat sparandet för att jämna ut konsumtionen över

KONJUNKTURINSTITUTETS BAROMETERINDIKATOR FRÅN OCH MED ÅR 1997 TILL OCH MED UTGÅNGEN AV ÅR 2014



Källa: Näringslivets Ekonomifakta (www.ekonomifakta.se)

KONJUNKTURINSTITUTETS BAROMETERINDIKATOR UNDER ÅR 2014



Källa: Näringslivets Ekonomifakta (www.ekonomifakta.se)

tiden och sparkvoten har stigit till rekordhög 15 procent. Bakom uppgången i sparkvoten ligger också den fortsatt höga arbetslösheten och allt starkare försiktighetsmotiv, bland annat eftersom ersättningsnivåerna i socialförsäkringarna har urholkats. År 2014 ökade hushållen konsumtionen med 2,4 procent. Finansinspektionens aviserade amorteringskrav bedöms bara få små effekter på hushållens konsumtionsmönster. Läget på arbetsmarknaden förväntas förbättras under 2015 och 2016 vilket förväntas innebära att hushållen ökar konsumtionen något snabbare och sparkvoten börjar falla tillbaka.

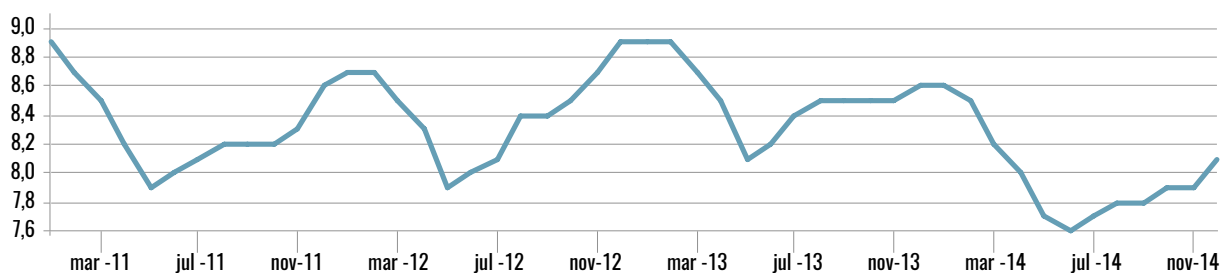
Ett tecken på att Sveriges ekonomi ändå går framåt, om än långsamt, är att Konjunkturinstitutets konjunkturbarometer låg över 100 under i stort sett hela år 2014. Om indikatorn ligger över 100 är stämningläget i ekonomin bättre än normalt men om den ligger under 100 är ekonomin svagare än normalt. Att återhämtningen går trögt illustreras av att barometern inte tar fart utan i genomsnitt endast ligger strax över 100.

Sysselsättningens utveckling

Sysselsättningen ökade med 1,5 procent 2014. Framåtblickande indikatorer talar för en fortsatt uppgång i närtid, om än i något långsammare takt. Sysselsättningen växer på bred front i ekonomin, med undantag för industrin.

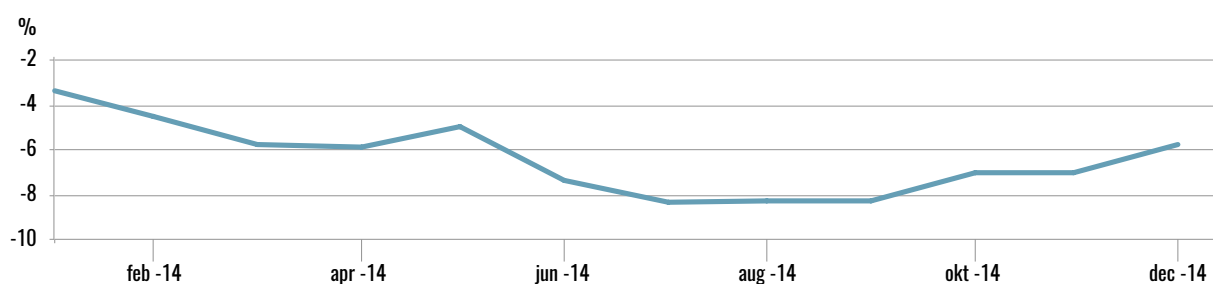
Arbetskraften har ökat de senaste åren, både till följd av den demografiska utvecklingen och ökade ekonomiska drivkrafter att söka sig till arbetsmarknaden. År 2014 växte arbetskraften nästan lika mycket som sysselsättningen vilket medförde att arbetslösheten föll bara marginellt till 8,0 procent. De kommande åren bedöms arbetskraften växa något långsammare, delvis därför att de utbudsstimulerande åtgärderna i det närmaste nått full effekt. Sysselsättningsuppgången slår då igenom tydligare på arbetslösheten som bedöms falla tillbaka till 6,6 procent 2018 och 2019. Detta är i paritet med den av Konjunkturinstitutet bedömda jämviktsnivån.

ARBETSLÖSHET I PROCENT I SVERIGE SEDAN ÅR 2011



Källa: Arbetsförmedlingen

ARBETSLÖSHETEN I SVERIGE I JÄMFÖRELSE MED FÖREGÅENDE ÅR



Källa: Arbetsförmedlingen

Inflation

Den svaga konjunkturen i Sverige och i omvärlden har gjort att inflationen har varit låg de senaste åren. Under 2014 uppgick inflationen mätt med KPI¹ till -0,3 procent och mätt med KPIF² till 0,5 procent. Den låga inflationen är delvis en följd av fallande energipriser, men även prisutvecklingen på andra varor och tjänster har varit svag. Samtidigt har inflationsförväntningarna fallit allt lägre och även på 5 års sikt är de nu tydligt under 2 procent. Sammantaget har detta föranlett Riksbanken att sänka reporäntan till 0 procent (och i februari 2015 sänktes räntan ytterligare, till minus 0,1 procent) och signalera att räntan inte kommer att höjas förrän inflationen är nära 2 procent.

Direkta och indirekta effekter från det lägre oljepriset verkar återhållande på inflationen de närmaste åren.

Konjunkturinstitutet bedömer att Riksbanken kommer att inleda en räntehöjningsfas mot slutet av 2016. Räntan kommer dock att höjas i långsam takt, bland annat eftersom räntorna i omvärlden fortsatt är låga.

Överskottsmål och finanspolitik

Finanspolitiken i Sverige har varit expansiv i flera års tid, vilket har varit motiverat med tanke på den utdragna lågkonjunkturen. Underskottet i de offentliga finanserna har gradvis ökat och det konjunkturjusterade offentligfinansiella sparandet har bedömts till -1,6 procent av BNP 2014. Det konjunkturjusterade sparandet ligger därmed långt under 1,2 procent av BNP, vilket är den nivå som skall uppnås när ekonomin är i konjunkturrell balans för att överskottsmålet skall anses vara uppfyllt. Enligt Konjunkturinstitutets bedömning är en kraftig åtstramning de närmaste åren inte trolig. En mer sannolik utveckling är att finanspolitiken bedrivs enligt principen krona för krona, det vill säga att alla åtgärder finansieras fullt ut, och att uppfyllandet av överskottsmålet skjuts på framtiden.

Konjunkturbilden domineras av risken för negativ utveckling. Om utvecklingen skulle bli sämre än väntat är penningpolitikens möjligheter att ge ytterligare stöd åt den realekonomiska utvecklingen begränsade. Det stabiliseringspolitiska ansvaret faller då tyngre på finanspolitiken. Trots det betydande sparandeunderskottet är de offentliga finanserna i grunden i bra skick och statsskulden är låg. Om behov uppstår finns det därför anledning att överväga en expansiv finanspolitik, företrädesvis i form av tillfälliga åtgärder.

Fastighetsmarknaden

Detta avsnitt baseras på uppgifter som inhämtats av Nordier Property Advisors AB ("Nordier").

Generellt om fastighetsmarknaden

Den svenska fastighetsmarknaden är Nordens största, mätt i transaktionsvolym. År 2014 omsattes totalt 153 miljarder kronor på den svenska fastighetsmarknaden, en ökning med 58 procent jämfört med föregående år. Aktiviteten var högst

under det fjärde kvartalet då fastigheter till ett värde om cirka 66 miljarder kronor bytte ägare. Siffran för helåret 2014 var nästan i nivå med rekordåret 2008 då transaktionsvolymen uppgick till 157 miljarder kronor.

Totalt uppgick transaktionsvolymen för bostäder i Sverige till cirka 41 miljarder kronor under 2014 och intog därmed förstaplatsen på den svenska fastighetsmarknaden, med kontor (cirka 39 miljarder kronor) och samhällsfastigheter (cirka 20 miljarder kronor) på platserna därefter.

Bland större affärer under 2014 återfinns Starwood Capitals förvärv av Sveareal och Fortin från DNB Nor Eiendomsinvest I, där värdet av de svenska fastigheterna bedöms uppgå till cirka 6,8 miljarder kronor. En annan stor affär var D. Carnegies köp av omkring 9 300 lägenheter – till ett värde om cirka 6,5 miljarder kronor – av en norsk fond.

Under 2014 har ett antal nya och befintliga noterade bolag tagit in kapital för expansion. Detta, i kombination med låga räntor, har medfört att efterfrågan på fastigheter från såväl noterade som privata fastighetsbolag är större än på länge. Fastighetsmarknaden präglas för närvarande av att efterfrågan är större än utbudet. Enligt Nordier bedöms detta leda till att prisnivåerna – som redan stigit i och strax utanför tillväxtregionerna – kommer att fortsätta stiga. Intresset för fastighetsinvesteringar längre ut i landet kommer att öka. Det kommer därför sannolikt åter vara attraktivt att sälja fastigheter i sämre geografiska lägen, vilket varit svårt sedan finanskrisen inleddes 2008.

Bostadsmarknaden - Hyresbostäder

Sveriges befolkning uppgick den 30 november 2014 till 9,74 miljoner – en ökning med drygt en procent jämfört med föregående år. Enligt SCB:s bedömning kommer Sverige att passera 10 miljoner invånare under 2017. Befolkningen har då ökat med en miljon på 13 år, vilket är den snabbaste befolkningsökningen i svensk historia.

Den fortsatta urbaniseringen medför att det främst är i storstadsregionerna samt de större universitets- och högskoleorterna som befolkningstillväxten sker. Där är också obalanserna på bostadsmarknaderna störst.

Det råder bostadsbrist i mer än hälften av Sveriges kommuner – i 156 av 290 kommuner – och bristen på bostäder i flera av de större städerna försvårar utvecklingen i storstadsregionerna. Bostadsbyggandet har ökat de senaste åren, men det är generellt sett fortsatt bostadsunderskott, främst på hyresrätter. Det finns en stor efterfrågan på mindre lägenheter, främst från ungdomar, studenter och äldre personer (som behöver ett mindre och mer tillgängligt boende).

Under 2013 påbörjades byggnation av 34 500 bostäder i Sverige, 50 procent fler än under föregående år. Under 2014 ökade nybyggandet till närmare 39 000 bostäder och under 2015 bedöms 42 500 nya bostäder börja byggas.

¹ KPI = Konsumentprisindex

² KPIF = Konsumentprisindex med fast bostadsränta. KPIF påverkas alltså inte direkt av en förändring av bostadsräntorna. KPIF exkluderar hushållens räntekostnader för egna hem och de direkta effekterna av förändrade indirekta skatter och subventioner från KPI.

Bostadsfastigheter är i ett investeringsperspektiv den fastighetskategori som sedan mitten av 1990-talet har uppvisat den högsta totalavkastningen. Hyresregleringen har medfört att risken för denna fastighetskategori historiskt har varit låg då hyresnivåerna i princip aldrig sjunkit vilket starkt bidragit till en stabil utveckling av totalavkastningen. Bristen på bostäder har lett till låg vakansrisk i kommuner med befolkningstillväxt. Bostadsdominerade hyreshus har därför varit attraktiva investeringsobjekt under de senaste åren.

Enligt IPD Svensk Fastighetsindex har totalavkastningen för bostäder under perioden 1993 till 2013 varit positiv under alla enskilda år, med undantag för år 2008 när den senaste finanskrisen slog till. Under den senaste tioårsperioden har totalavkastningen varit i genomsnitt 9,3 procent per år.

Omsättningen på bostadsfastigheter har uppvisat en stabil ökning under de senaste åren. Under 2012 omsattes bostadsfastigheter till ett värde om cirka 21 miljarder kronor, 2013 ökade transaktionsvolymen till cirka 30 miljarder kronor för att under 2014 uppgå till cirka 41 miljarder kronor.

Bostadsmarknaden - Studentbostäder

Branschorganisationen Studentbostadsföretagen uppskattar i sin undersökning 2014 att den totala bristen på studentbostäder i Sverige uppgår till cirka 20 000 lägenheter. Cirka 90 procent av landets totalt cirka 84 000 studentbostäder innehas av stiftelser och kommunala allmännyttiga bostadsbolag. Studentbostäder är dock inte de allmännyttiga bostadsbolagens huvudfokus. Nyttillskottet på marknaden bedöms därför i första hand komma från andra aktörer med inriktning mot studentbostäder. Under hösten 2014 antogs 234 000 sökande till program och kurser på universitet och högskolor, en ökning med ungefär 1 000 personer jämfört med föregående höst. Cirka 25 procent av landets studenter bor i studentbostäder medan majoriteten, 75 procent, bor i vanliga lägenheter eller hemma hos sina föräldrar. Åldersgruppen 18 till 25 år bland studenterna har i minst utsträckning – endast 40 procent – lämnat föräldrahemmet.

Bristen på studentbostäder är i huvudsak koncentrerad till storstadsområden och de större universitets- och högskoleorterna – i princip samma orter som uppvisar en allmän bostadsbrist.

Historiskt sett har det varit stabila hyresnivåer och begränsade vakanser för studentbostäder då det finns en stor och ökande efterfrågan.

Samhällsfastigheter

Samhällsfastigheter har tillsammans med bostadsfastigheter varit den mest eftertraktade fastighetskategorin ur ett investeringsperspektiv under de senaste åren. Samhällsfastigheter avser fastigheter med till övervägande delen direkt eller indirekt samhällsfinansierade hyresgäster. Samhällsfastigheter innefattar därmed bland annat sjukhus, vårdcentraler, äldreboenden, LSS-boenden, utbildningsfastigheter, fängelser, polisbyggnader och forskningsanstalter.

I ett historiskt perspektiv har det inte varit någon större omsättning av samhällsfastigheter. Under senare år har etableringar av friskolor ökat och behovet av modernare äldreboenden accelererat. På grund av bland annat detta och framväxten av ett antal nya fastighetsbolag med inriktning mot offentlig verksamhet och samhällsfastigheter har transaktionsvolymen inom denna sektor ökat. Det finns numera en etablerad transaktionsmarknad för denna typ av fastigheter. Investeringarna attraheras av den låga motpartsrisken som denna kategori av hyresgäster generellt erbjuder samt att hyresavtalen för denna typ av lokaler ofta löper under lång tid.

Under det senaste decenniet har äldreboende förknippats med lägst risk inom kategorin samhällsfastigheter och följaktligen omsatts till lägst avkastningskrav. Detta beror främst på en stor efterfrågan på nyare äldreboenden samt att det varit möjligt att teckna hyresavtal med långa löptider med kommuner som motparter. Därtill kommer att äldreboenden generellt sett har en god alternativ användning som bostäder då de ofta ligger i bra bostadslägen.

I Sverige finns det idag samhällsfastigheter till ett sammanlagt värde om cirka 900 miljarder kronor, varav cirka 500 miljarder kronor avser landstingsägda fastigheter. Privata aktörer äger samhällsfastigheter till ett värde om cirka 80 miljarder kronor, motsvarande cirka 9 procent av det totala värdet på samhällsfastigheter i Sverige.

Under 2014 omsattes samhällsfastigheter till ett sammanlagt värde om cirka 20 miljarder kronor, en väsentlig ökning jämfört med föregående år då transaktionsvolymen uppgick till endast cirka 4 miljarder kronor. 2014 års transaktionsvolym påverkades främst av tre större affärer. I juni förvärvade Hemsö fyra rättsfastigheter av Niam till ett sammanlagt värde om cirka 2 miljarder kronor och under samma månad köpte SISAB Konradsberg Campus i Stockholm av Akademiska Hus till ett värde om drygt 2 miljarder kronor. Den enskilt största transaktionen var Lönnbackens (Stenvalvet) förvärv av samtliga aktier i Roxanne Fastighetsfond AB. Fonden, som består av 34 samhällsfastigheter, förvärvades i september 2014 till ett sammanlagt värde om cirka 3 miljarder kronor.

Under de senaste åren har de mest aktiva köparna av samhällsfastigheter varit Hemsö, Rikshem, Hemfosa, Lönnbacken, Cornerstone och KPA Pension.

De enskilt största köparna av samhällsfastigheter är svenska institutioner, direkt eller indirekt. Investeringsintresset för fastigheter i allmänhet – och samhällsfastigheter i synnerhet – från denna typ av investerare bedöms framför allt vara drivet av en attraktiv riskjusterad avkastning i förhållande till andra tillgängliga investeringsalternativ.

Geografiska delmarknader

Många kommuner prioriterar att framstå som studentvänliga eftersom universitets- och högskoleverksamhet gynnar regional ekonomisk tillväxt. Respektive ors attraktivitet som studentstad, utbildningens kvalitet och utbudet av attraktiva bostäder för studenter är viktiga förutsättningar för att skapa ekonomisk och befolkningsmässig tillväxt.

Antalet ungdomar i åldern 20 till 24 år har ökat under senare år vilket påverkat bostadsmarknaderna i storstadsregionerna och de större universitets- och högskoleorterna. Det har skett en stor inflyttning av såväl studenter som ungdomar som avslutat sin utbildning och söker jobb.

15 av 17 av landets universitets- och högskolekommuner med fler än 75 000 invånare bedömer att det finns ett underskott på bostäder i kommunen som helhet¹. Samtliga kommuner uppger att det finns ett underskott i centralorten.

I tabellen "Efterfrågan på studentbostäder" framgår förutsättningarna för totalt 19 universitets- och högskoleorter och huruvida det råder balans eller brist på studentbostäder. Det är endast i fyra högskoleorter som det inte uppges vara brist på bostäder för studenter.

K2A har identifierat och valt att fokusera på ett antal städer som erbjuder attraktiva utbildningar på universitet och högskolor. Orterna bedöms ha ett efterfrågeöverskott på såväl hyresbostäder som studentbostäder samtidigt som ansökningstrycket från studenter som vill studera på orterna är högt.

K2A:s geografiska delmarknader är Mälardalen samt ett antal universitets- och högskoleorter.

K2A äger för närvarande förvaltningsfastigheter och utvecklar projekt på de geografiska delmarknader som framgår nedan under rubriken "Ortsbeskrivning". För ytterligare information om fastigheter, Pågående och Planerade projekt, se avsnittet "Fastighets- och projektportfölj".



EFTERFRÅGAN PÅ STUDENTBOSTÄDER

Delmarknad	Kötider ¹	Nyproduktion 2013-2015, antal lgh.	Brist/Balans/ Överskott
Borås	IK	0	Balans
Gävle	33	268	Brist
Göteborg	64	548	Brist
Halmstad	8	0	Balans
Jönköping	IK	151	Brist
Kalmar	BG	0	Brist
Karlstad	BG	0	Brist
Linköping	27	75	Brist
Luleå	65	200	Brist
Lund	54	227	Brist
Malmö	26	0	Brist
Norrköping	1	100	Balans
Stockholm	100	427	Brist
Sundsvall	BG	0	Balans
Umeå	56	300	Brist
Uppsala	142	306	Brist
Västerås	BG	0	Brist
Växjö	52	0	Brist
Örebro	25	400	Brist

Källa: Studentbostadsföreningen - Studboguiden 2014

¹ Antal veckor i kö som krävdes för att få en bostad (uppgift från augusti 2014).

IK = Ingen kö

BG = Bostadsgaranti

Ortsbeskrivning

Detta avsnitt baseras på uppgifter som inhämtats från Statistiska Centralbyrån (SCB)¹ och från Arbetsförmedlingen² om inte annan källa anges.

Stockholm

Stockholm har en stor och snabbt växande befolkning och är Sveriges största kommun med cirka 912 000 invånare. De senaste 5 åren har befolkningen ökat med 10 procent. Enligt kommunens befolkningsprognos kommer invånarantalet att ha växt till drygt 1 miljon år 2023.

Näringslivet i Stockholm är starkt inriktat mot kunskapsintensiva tjänster, med en större andel anställda än övriga Sverige i finanssektorn, inom utbildning och forskning, i konsultbranschen och olika företagstjänster. De största privata arbetsgivarna i Stockholm är Ericsson, SEB, Nordea, Svenska Handelsbanken och Keolis Sverige. Stora arbetsgivare inom offentlig sektor är Stockholms stad, Stockholms läns landsting och Rikspolisstyrelsen.

Arbetslösheten i kommunen var i december 2014 6,6 procent (hela Sverige: 8,1 procent).

De största ägarna av bostadsfastigheter i Stockholm som helhet är: Stockholms kommun, Einar Mattsson AB, Olov Lindgren AB, Ikano Invest och SKB (Stockholms kooperativbostadsförening).³

Haninge

Haninge är en förortskommun till Stockholm och ligger i den södra delen av Stockholms län. Centralorten är Handen. Haninge är Sveriges 24:e största kommun och har över 82 000 invånare. De senaste 5 åren har befolkningen ökat med totalt 6,8 procent. Enligt kommunens befolkningsprognos kommer Haninge att ha 90 000 invånare år 2022.

Haninge är en typisk småföretagarkommun där 98 procent av företagen har färre än 5 anställda. De största privata arbetsgivarna i Haninge kommun är Axfood Sverige, Coca-Cola Drycker Sverige och Buslink i Sverige. Stora arbetsgivare inom offentlig sektor är Haninge kommun, Försvarmakten och Stockholms läns landsting. De flesta invånare arbetspendlar till en annan kommun, till exempel Stockholm.

Arbetslösheten var 7,0 procent i december 2014 (hela Sverige: 8,1 procent).

De största ägarna av bostadsfastigheter i Haninge är: Haninge kommun, Akelius, Hyresbostäder i Sverige AB, Stena och Patrizia.³

Örebro

Örebro är Sveriges 7:e största kommun med över 142 000 invånare. De senaste 5 åren har befolkningen ökat med totalt 6,2 procent. Kommunens befolkningsprognos är att Örebro kommer att ha 158 000 invånare år 2023.

Örebro har ett brett näringsliv med såväl tung industri som högteknologisk forskning och kvalificerad tjänsteproduktion. Under de senaste åren har det vuxit fram en stor privat tjänstesektor inom transport, logistik och lagerhantering på grund av det centrala läget där E18 och E20 möts.

De största privata arbetsgivarna i Örebro är Atlas Copco Rock Drills, Nobina Sverige, EuroMaint Rail och DHL Express. Stora arbetsgivare inom offentlig sektor är Örebro kommun, Örebro läns landsting och Örebro universitet.

I december 2014 uppgick arbetslösheten till 8,6 procent (hela Sverige: 8,1 procent).

De största ägarna av bostadsfastigheter i Örebro är: Örebro kommun, L E Lundberg, Melin Fastighetsförvaltning, Asplunds Fastigheter och LG Söderberg.³

Gävle

Gävle stad är med över 71 000 invånare Sveriges 13:e största tätort. Gävle kommun har 98 200 invånare och är därmed landets 16:e största kommun. De senaste 5 åren har befolkningen ökat med totalt 4 procent. Enligt kommunens befolkningsprognos förväntas invånarantalet ha ökat till över 100 000 år 2018.

De största arbetsgivarna är Gävle Sjukhus, BillerudKorsnäs, Lantmäteriet samt Högskolan i Gävle.

Gävle har varit en betydande industristad sedan slutet av 1800-talet. Bland de största företagen kan nämnas BillerudKorsnäs, Smurfit Kappa, Syntronic, Kraft General Foods och Sandvik.

I december uppgick arbetslösheten i kommunen till 12,2 procent (hela Sverige: 8,1 procent).

De största ägarna av bostadsfastigheter i Gävle är: Gävle kommun, Heimstaden, HSB, Balder och Diös.³

Umeå

Med över 119 000 invånare är Umeå Sveriges 11:e största kommun och norra Sveriges folkrikaste kommun. De senaste 5 åren har befolkningen ökat med totalt 4,7 procent. Enligt kommunens befolkningsprognos kommer antalet invånare att ha ökat till 129 000 år 2022. Umeå har en relativt ung befolkning och medelåldern är flera år yngre än riksgenomsnittet.

Umeå har ett diversifierat näringsliv med växande företag inom bland annat bioteknik, medicin, informationsteknologi, miljö och energi. De största privata arbetsgivarna i Umeå kommun är Volvo Lastvagnar, Posten, Ålö och GE Healthcare. Stora arbetsgivare inom offentlig sektor är Umeå kommun, Västerbottens läns landsting och Umeå universitet.

Arbetslösheten uppgick i december 2014 till 6,2 procent (hela Sverige: 8,1 procent).

De största ägarna av bostadsfastigheter i Umeå är: Umeå kommun, Global (Lerstenen), Hyresbostäder i Sverige AB, Akelius och Riksbyggen.³

¹ SCB: Befolkningsuppgifter november 2014, Största arbetsgivare i komuner 2014

² Arbetsförmedlingen: Arbetslöshet december 2014

³ Uppgift hämtad från fastighetsinformationstjänsten Datscha.

Kiruna

Kiruna kommun är Sveriges till ytan största kommun. Med över 23 000 invånare placerar kommunen sig befolkningsmässigt på plats 108 bland landets 290 kommuner. Efter många år med minskande befolkning har utvecklingen stabiliserats och under de senaste 5 åren har det skett en viss ökning av invånarantalet, med totalt drygt 1 procent.

Kiruna stad anlades i samband med att gruvindustrin expanderade och utvecklades i området, och gruvbrytning och mineralutvinning är fortfarande den dominerande näringslivet i kommunen. De största arbetsgivarna är LKAB och Kiruna kommun. Kiruna är också Sveriges rymdcentrum med både Institutet för rymdfysik (IRF) och Swedish Space Corporation (tidigare Rymdbolaget).

Arbetslösheten uppgick i december 2014 till 4,6 procent, betydligt lägre än riksgenomsnittet om 8,1 procent. Kiruna kommun kommer att genomgå en omfattande stadsomvandling under de kommande 20 åren till följd av gruvexpansion. När gruvan byggs ut måste centralorten flyttas och ett stort antal nya byggnader uppförs på en ny plats – ett omfattande projekt som fått stor uppmärksamhet över hela världen. Kostnaden, som skall bäras av gruvoperatören LKAB, kommer att uppgå till ett flertal miljarder kronor.

De största ägarna av bostadsfastigheter i Kiruna bedöms vara: Kiruna kommun, Norrbottens läns landsting och LKAB.¹

¹ Uppgift hämtad från fastighetsinformationstjänsten Datscha.

VERKSAMHETS- BESKRIVNING

K2A



VERKSAMHETSBEKRIVNING

Inriktning

K2A är ett fastighetsbolag med fokus på långsiktig förvaltning av egenproducerade och förvärvade hyresrätter för alla typer av boenden. Bolaget skall – med en effektiv organisationsstruktur – producera och erbjuda bra bostäder med effektiv och lokal förvaltning. Det löpande kassaflödet kan stärkas genom att bostadsportföljen kombineras med samhällsfastigheter och, när möjlighet ges, även andra kommersiella fastigheter med låg motparts- och/eller rörelserisk. Verksamheten skall vara geografiskt koncentrerad till Mälardalen och ett antal utvalda universitets- och högskoleorter.

K2A eftersträvar industriell byggt teknik med standardiserade byggnadsvolymer, men är inte styrd till någon specifik produktionsform. Det är stor efterfrågan på mindre lägenheter, bland annat från ungdomar, studenter och äldre personer, och industriellt byggande med standardiserade byggnadsvolymer lämpar sig särskilt bra för denna typ av lägenheter. För nyproduktion av studentbostäder har K2A genom dotterbolaget Svenska Studenthus AB utvecklat ett eget boendekoncept – Student21an.

Nyproduktion kombineras med förvärv av befintliga hyresbostäder, studentbostäder och samhällsfastigheter. Därigenom möjliggörs snabbare etablering på en lokal marknad samtidigt som större förvaltningsvolymer skapar ekonomiska förutsättningar för egen förvaltningspersonal. Förvärv av befintliga bostäder skall ske med fokus på enheter med någon form av förädlingspotential. För förädling av äldre studentbostäder har K2A utvecklat konceptet StudBoLyftet.

K2A driver utveckling och förvaltning tillsammans med partners med ägarintresse i syfte att tillföra kompetenser och nätverk som kan vara svåra att upprätthålla endast med den egna organisationen.

Historik

2013

K2A grundades i oktober 2013 av tre personer med en lång och gedigen erfarenhet från fastighetsbranschen. Under 2013 inleddes förhandlingar med Akademiska Hus om förvärv av en samhällsfastighet i Kiruna. Ett stort antal universitets- och högskolekommuner bearbetades för att erhålla kommunal marktilldelning i anslutning till respektive campusområde.

2014

Förvärvet av samhällsfastigheten i Kiruna genomfördes med tillträde den 3 februari 2014. Samarbete inleddes med JEFF avseende studentbostäder genom dotterbolaget Svenska Studenthus AB och med RSS Nordic Holding AB angående hyresbostäder i Haninge genom dotterbolaget Kolartorp Förvaltning AB. Ett befintligt bestånd studentbostäder i Gävle förvärvades från det kommunala bostadsbolaget Gavlegårdarna, med tillträde den 28 april 2014. Kommunal marktilldelning för produktion av studentbostäder erhöles i

Gävle, med tillträde den 1 augusti 2014. Bostadsbyggrätter för cirka 500 bostadshyreslägenheter förvärvades i Haninge kommun, med tillträde den 11 juni 2014.

Under hösten tecknades preliminära markanvisningsavtal med Stockholms stad, Örebro kommun och Kiruna kommun. K2A deltog i markanvisningstävling i Umeå och erhöles före årsskiftet 2014/2015 besked om kommande marktilldelning för nyproduktion av studentbostäder på Umeå universitets campusområde. Under 2014 skapades sammanlagt förutsättningar för en bostadsportfölj på 1 500 bostadshyreslägenheter, varav 1 000 studentbostäder.

2015

Fram till datum för Prospektets offentliggörande har exploateringsavtal tecknats med Stockholms kommun (52 studentbostäder och ett gruppboende). Med Örebro kommun (286 studentbostäder) har ett så kallat reservationsavtal ingåtts. Med Kiruna kommun (70 studentbostäder) har markanvisningsavtal ingåtts och med Akademiska Hus har köpeavtal ingåtts avseende Umeå (280 studentbostäder).

Affärsidé

K2A skall äga, utveckla och långsiktigt förvalta hyresrätter och samhällsfastigheter i Mälardalen och på ett antal universitets- och högskoleorter i Sverige.

Mål

Övergripande mål

- K2A skall generera en konkurrenskraftig riskjusterad avkastning till sina aktieägare.

Operativt mål

- K2A skall äga och förvalta 2 000 bostadshyreslägenheter varav minst 1 500 studentbostäder före utgången av år 2017.

Finansiella mål och riskbegränsningar

- Avkastningen på eget kapital skall överstiga den riskfria räntan med 7 procentenheter.
- Soliditeten skall långsiktigt ej understiga 25 procent.
- Räntetäckningsgraden skall långsiktigt ej understiga 1,75 gång.

Utdelningspolicy

- K2A:s utdelningspolicy är att utdelningen, inklusive Preferensaktieutdelningen, långsiktigt skall uppgå till 40 procent av förvaltningsresultat per år. Eftersom K2A under de närmaste åren kommer att prioritera tillväxt, kapitalstruktur och likviditet kan utdelningen på stamaktierna komma att bli lägre än målet.
- Utdelning till Preferensaktieägare skall ske i enlighet med bolagsordningens bestämmelser.

Strategi

För att uppnå ovanstående mål skall K2A:

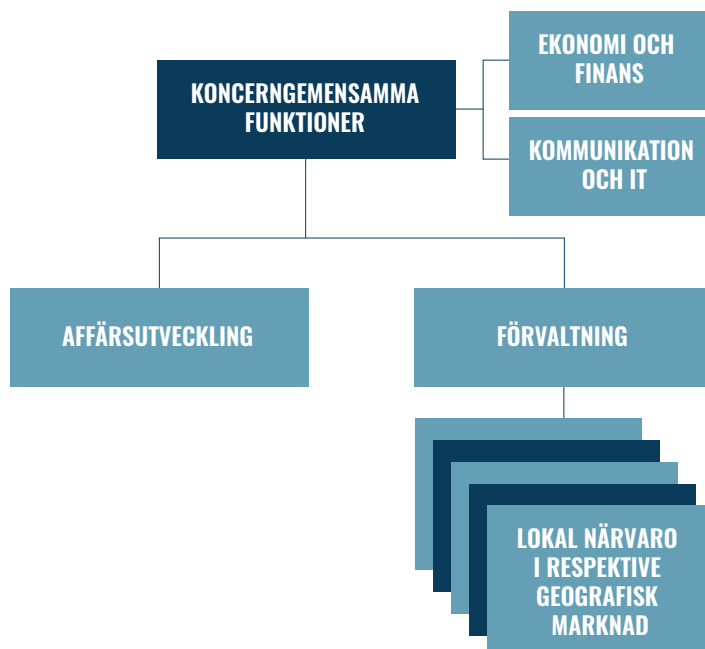
- Fokusera på Mälardalen och ett antal universitets- och högskoleorter, aktivt bearbeta berörda kommuner, campusägare och andra fastighetsägare i syfte att identifiera förvärvsmöjligheter och erhålla markanvisning för nyproduktion av hyresbostäder.
- Fokusera på bra boendelägen, campusnära studentbostäder och kommersiella fastigheter med låg motparts- och/eller rörelserisk.
- Vad avser nyproduktion fokusera på kvalitativa, yteffektiva och funktionella hyresbostäder lämpade för industriellt producerade byggnadsvolymer.
- Tillskapa moderna stödsystem och administrativa verktyg för förvaltningsadministration som samtidigt ökar kundnyttan.
- Förvalta i egen regi genom lokalt närvarande och tillgängliga husvärdar.
- Säkerställa tillgång till kvalificerade personella resurser för utveckling, produktion och förvaltning genom samverkan med partners med starka incitament.

Operativ organisation

Bolagets organisation utgörs primärt av funktionerna för *Affärsutveckling* och *Förvaltning*. Härutöver finns koncerngemensamma funktioner för *Ekonomi och Finans* samt *Kommunikation* och *IT*.

K2A:s organisation är baserad på samarbeten och partnerskap. Fastighetsutveckling och förvaltning sker tillsammans med partners med ägarincitament för att därigenom tillföra kompetenser och nätverk som kan vara svåra att etablera och upprätthålla genom traditionella anställningsförhållanden. Koncernledningen består av Johan Knaust som är verkställande direktör, Olle Knaust som är ekonomi- och finansansvarig samt Christer Andersson som är affärsutvecklings- och förvaltningsansvarig. Koncernledningen har det övergripande ansvaret för bland annat strategifrågor och affärsutveckling, finansiering, ekonomistyrning och resultatuppföljning samt kommunikation.

ORGANISATIONSSTRUKTUR



Affärsutveckling

Funktionen Affärsutveckling består av två huvudsakliga delfunktioner;

- Transaktion och projektutveckling
- Ny-, till- och ombyggnation.

Transaktion och projektutveckling

Denna delfunktion ansvarar för Koncernens köp och försäljningar av fastigheter samt projektutveckling. Potentiella affärer utvärderas kontinuerligt avseende såväl förvaltningsfastigheter som mark med projektutvecklingsmöjligheter. Genom att aktivt uppsöka kommuner och i dialog med andra mark- och fastighetsägare är ambitionen att erhålla exklusiv tillgång till mark som lämpar sig för uppförande av hyresrätter och förvärvsmöjligheter av förvaltningsfastigheter.

För hyresbostäder söks mark i bra kommunikationslägen och med närhet till serviceutbud. Mark för hyresbostäder erhålls i första hand genom kommunal markanvisning. För studentbostäder söks mark primärt på eller i anslutning till campusområden. Även för studentbostäder söks mark främst via kommunal markanvisning men också genom att föra en dialog med campusägarna och andra fastighetsägare med campusnära fastigheter.

I första hand söks mark som är planlagd eller under planläggning för bostadsändamål. K2A har kompetens att driva planarbetet om så krävs.

I samtliga fall görs en översiktlig bedömning av de tekniska och ekonomiska förutsättningarna att genomföra exploateringen. Mot bakgrund av att industriell byggteknik med standardiserade byggnadsvolymer eftersträvas är kunskapen och kostnadskontrollen avseende själva byggnationen god. Det är primärt de markrelaterade kostnaderna som varierar, varför extra omsorg läggs på att analysera dessa.

Före investeringsbeslut genomförs en konceptutvecklingsfas som huvudsakligen handlar om att hitta rätt produkt för rätt läge. Frågor av typen exploateringsgrad, produktionsmetod, grundförutsättningar inklusive eventuella markföröningar, exploateringskostnader och finansieringsmöjligheter analyseras närmare. Konceptutvecklingsfasen syftar till att definiera det koncept som ger den bästa ekonomin för det enskilda markområdet.

Investeringsbeslutsfasen omfattar framtagande av beslutsunderlag och kalkyler utifrån en standard där bland annat ovan nämnda faktorer skall beskrivas och analyseras. Standarden kräver skriftlig dokumentation. Beslutsunderlaget skall innehålla såväl projektkalkyl som flerårig kassaflödesanalys och ett tydligt förslag till styrelsebeslut.

Vid utvärdering av transaktioner avseende förvaltningsfastigheter analyseras bland annat fastighetens långsiktiga uthålliga avkastning, tekniska standard inklusive eventuella miljöskulder, utvecklingsmöjligheter, hyresavtal och motpartsrisk. Bolagets avkastningskrav varierar bland annat med hänsyn till dessa parametrar, men beror också på fastighetskategori och geografiskt område.

Inför genomförande av förvärv tecknas oftast någon form av avsiktsförklaring för att säkerställa exklusivitet. Under exklusivitetsfasen genomförs teknisk (inklusive miljö), ekonomisk och legal Due Diligence. Arbetet genomförs med hjälp av de externa kompetenser som erfordras från fall till fall. Extern jurist anlitas alltid i samband med avtalsteckning. I förekommande fall villkoras i normalfallet förvärvsavtal av de faktorer som kan påverka möjligheten att genomföra tänkt produktion, till exempel godkänd detaljplan, beviljat bygglov och erhållen finansiering.

Styrelsen är beslutande organ för samtliga investeringar, förvärv och försäljningar.

Ny-, till- och ombyggnation

Denna delfunktion ansvarar för genomförandet av Koncernens projekt. Arbetet inleds med en plan- eller bygglovsprocess vars syfte är att säkerställa att idéerna som utarbetats under konceptutvecklingsfasen är genomförbara. Härvid eftersträvas ett maximalt utnyttjande av detaljplanen alternativt en så flexibel plan som möjligt. Bygglovshandlingar/planhandlingar för optimal exploateringsgrad utarbetas. Underhandskontakter tas med bygglovsmyndighet, VA-verk och andra myndigheter som har del i beslut. Vid behov kontaktas eventuella sakägare för att minimera risken för överklagande.

Under bygglov- och/eller planskedet avgörs i många fall möjligheten att välja lämplig lägenhetssammansättning och lägenhetsstorlek, produktionsmetod samt utrustning och standard för att optimera hyressättningen. Stor vikt läggs därför vid detta arbete. En annan aspekt i detta sammanhang är kravet på parkeringsmöjligheter där det gäller att i dialog med berörda myndigheter hitta en nivå som fungerar såväl praktiskt som ekonomiskt.

Projektering har stor påverkan på såväl kvalitet som slutkostnad och sker oftast med stöd av upphandlad kompetens. Projektering är också en förutsättning för att kunna genomföra en konkurrensutsatt upphandling av de olika entreprenader som krävs för själva genomförandet, huvudsakligen mark och byggnad. I markprojekteringen ingår alltid framtagande av upphandlingsunderlag. Mot bakgrund av att K2A använder sig av industriell byggteknik med standardiserade byggnadsvolymer, ofta egenutvecklade, upphandlas i normalfallet byggnadens projektering direkt av husleverantören.

Projektet innehåller normalt två entreprenader, mark och byggnad. Båda entreprenaderna går med ett väl genomarbetat och omfattande upphandlingsunderlag att upphandla till fast pris vilket begränsar produktionskostnadsrisken. Entreprenadformen kan variera från fall till fall där dock Bolagets ambition är att konkurrensutsätta upphandlingen.

Projektledning utförs antingen internt eller externt genom upphandling. Tidigt i processen utses den person som är kvalitetsansvarig samt byggledare och de projektmöten som hålls dokumenteras.

Kontroller sker på sedvanligt sätt under hela projektet, såväl på platsen som vid fabrik där merparten av husproduktionen sker. Leverantörer skall kunna uppvisa såväl kvalitets- som miljöledningssystem och relevanta säkerheter och försäkringar.

Förvaltning

Inom funktionen Förvaltning bedrivs den löpande förvaltningen av Koncernens fastigheter.

K2A anser att en väl fungerande fastighetsförvaltning förutsätter lokal närvaro. För att uppnå en ekonomiskt effektiv förvaltning strävar Bolaget efter att nå en förvaltningsvolym om minst 300 till 400 lägenheter på de orter där Bolaget är och kommer att vara verksamt. Bolaget har därför valt att fokusera på ett begränsat antal universitets- och högskoleorter. I syfte att nå en kritisk volym på respektive ort kan nyproducerade hyresbostäder och studentbostäder kompletteras med förvärv av befintliga hyresbostäder för alla former av boenden med olika grader av förädlingspotential. Samhällsfastigheter och andra kommersiella fastigheter med låg rörelse- och/eller motpartsrisk kommer i första hand att förvärvas i anslutning till befintligt bestånd eller på orter där Bolaget har ambition att etablera sig. Målet är att ha egna husvärdar med teknisk kompetens kopplade till varje etableringsort.

Miljöarbetet inriktar sig i första hand på Bolagets fokusområden: energi, avfallshantering och materialanvändning. Miljöcertifiering av nyproduktion och större renoveringar övervägs.

Förvaltningsorganisation väljs från fall till fall men är normalt en egen organisation med lokal närvaro. Uthyrningsarbetet inleds tidigt under själva projektet och sker förutom via Bolagets hemsida genom de olika kommunala bostadsförmedlingarna. För uthyrning av studentbostäder är huvudkanalen de lokala studentkårerna som redan har etablerad kontakt med studenterna.

Den administrativa förvaltningen kommer att skötas centralt med hjälp av moderna webbaserade lösningar, se avsnittet ”24sju”.

Produktutvecklingsarbete

Sedan Bolagets bildande har produktutvecklingsarbetet fokuserats på framtagande av standardiserade byggnadsvolymer som lämpar sig för industriell produktion och på utveckling och användning av moderna administrativa hjälpmedel för en kundnära och samtidigt geografiskt spridd förvaltning.

Produktionsoptimerad lägenhetsenhet i trä

Marknaden för flerbostadshus och högre byggnader konstruerade i trä har utvecklats successivt sedan mitten av 1990-talet.

K2A:s erfarenhet visar att det genom en modernt utformad men hårt styrd och produktionsoptimerad lägenhetsenhet i trä går att uppnå stordriftsfördelar som ger högkvalitativa byggnader till överkomliga hyresnivåer. Detta kräver dock en noggrann planering genom projektets alla faser – från programskede till inflyttning.

Trä som byggmaterial har flera fördelar, bland annat är det lättare att transportera än traditionella material som betong. Det ökar potentialen för industriell tillverkade hus, det vill säga hus som kommer i prefabricerade enheter och monteras på plats. En stor del av produktionen kan ske inomhus i kontrollerade miljöer. Trä utgör därmed en bra grundförutsättning för ett effektivt industriellt byggande.

Trä är också lättare att anpassa i efterhand, om det skulle behövas. Eftersom byggnation i trä medför lägre ljudnivå och mindre damm, finns även arbetsmiljöfördelar. Trä är även en förnybar råvara som binder koldioxid under sin livstid och det går åt mindre energi för att bygga i trä jämfört med exempelvis betong.

På byggarbetsplatser uppstår ofta tidsförluster då många personer ska samsas på en begränsad yta, göra saker i en viss ordning, hämta material eller flytta på sådant som levererats i fel ordning. En stor fördel med industriellt tillverkade byggnadsvolymer är att tiden på byggarbetsplatsen minimeras. K2A:s nyproducerade byggnader förses med en fasad som anpassas till husets omgivning – fasadmaterial kan vara puts,

tegel, trä eller olika skivmaterial. K2A:s samarbetspartners på produktionsidan finns idag uteslutande i Norden. Bolaget samarbetar gärna med internationella producenter men gör bedömningen att de i dagsläget inte kan möta K2A:s högt ställda krav på kvalitet och långsiktig hållbarhet. Detta kommer säkert att förändras men fram till dess kommer K2A att välja kvalitet framför pris.

Attraktiva studentbostäder

Genom dotterbolaget Svenska Studenthus AB inriktar K2A sig på studentbostäder där Bolaget kan anpassa såväl produktion som förvaltning till studentbostädernas specifika förutsättningar. K2A vill kunna erbjuda den bästa bostaden under studietiden och även vara den bästa förvaltaren av studentbostäder. Expansionstakten förutsätter en väl genomtänkt och rationell produktion. Därför har K2A utifrån tillgänglig forskning om studenternas levnadsvanor och önskemål tagit fram ett koncept för nyproduktion av studentbostäder, Student21an, ett renoveringskoncept, StudBoLyftet, och en webbplattform för kundtjänst, 24sju.

En avvägning har skett mellan studenternas preferenser och behov, hyresnivåer, rationellt och effektivt byggande, transporter, miljöpåverkan, hållbarhet samt förvaltningseffektivitet. K2A har analyserat Boverkets ändrade byggregler som medför lättnader avseende kraven på mindre bostäder såsom studentlägenheter och dragit slutsatsen att en sådan bostad inte blir tillräckligt bra. För K2A är det viktigt att bostaden är komplett, fullvärdig och funktionell och detta förutsätter en viss storlek.

Några av de viktigaste förutsättningarna för de studentbostäder som K2A producerar och förvaltar är:

- Robusta material som tål hårt slitage för att möta den omflyttningstakt som präglar studentbostäder, men som samtidigt känns ombonade och hemtrevliga.
- Förvaltning i egen regi genom lokalt närvarande egen personal och moderna kundsystem där mycket kan skötas via Bolagets hemsida.
- En överväldigande majoritet studenter vill ha en egen komplett bostad och inte dela kök och tvättstugor med andra studenter. En egen lägenhet är den absolut mest efterfrågade bostaden.
- Läget rankas högst i undersökningar om studenternas bostadsönskemål, närhet till universitet och högskolan rankas högre än närhet till stadens centrum. K2A satsar i första hand på campusnära bostäder.
- Produktionskostnader som ger en månadshyra som studenter har råd med och upplever som värd att betala.

Koncernens studentbostäder produceras i trä i Sverige. Produktionen sker inomhus på husfabrik och genom att produkten i hög grad är standardiserad blir produktionskedjan effektiv vilket gör att kostnaderna kan hållas nere samtidigt som hög kvalitet uppnås.



Student21an

Det lilla köket med de stora möjligheterna

Köksdelen är specialritad för att på en liten yta kunna erbjuda stora möjligheter. Det finns således en fullhög kyl och frys, en inbyggd spishäll och en rejäl hushållsfläkt med värmeåtervinning, en mikrovågsugn med grillfunktion och tillräckligt med förvaring.

Det stora badrummet med tork- och tvättmaskin

Genom en effektiv planering av badrummet har det skapats plats för en kombinerad tvätt- och torkmaskin. Även vad avser materialvalen i badrummen har stor ansträngning gjorts för att skapa en kvalitativ badrumskänsla.



Det flexibla yteffektiva rummet

Varje studentlägenhet har två fönster, ett som ett köksbord kan placeras framför och ett helhögt vid köket som släpper in rikligt med ljus. All fast inredning är placerad längs långväggen, det ger ett samlat intryck och lämnar övriga väggar fria för möblering. I den fasta inredningen ingår förutom rikligt med förvaringsutrymmen även ett skrivbord med fast bokhylla, så att mat och läroböcker inte behöver konkurrera om utrymmet. I övrigt kan hyresgästen möblera på en rad olika sätt, med en säng som kan vara soffa dagtid, ett matbord, ett lågt soffbord eller kanske en loftsäng med soffa under. Rummets långsmala proportioner tillåter förvånansvärt många olika möbleringsalternativ.



StudBoLyftet

En lägenhet i taget kan uppgraderas

StudBoLyftet är ett koncept som innebär att äldre studentlägenheter och korridorrum uppgraderas till motsvarande standard och funktion som Student21an. En studentlägenhet i taget kan renoveras i samband med utflyttning utan att resten av byggnaden påverkas. Ingen hyresgäst behöver därför påtvingas en högre standard och därmed en högre hyra. Standardhöjningen är dock efterfrågad av en stor del av befintliga hyresgäster. Uppgraderingen tar normalt mindre än en vecka och hyresgästen kan bo kvar under tiden.

StudBoLyftet möjliggör en effektivare upphandling av installationsarbeten och inköp av material. Installatören vet vad som skall göras och leverantörerna vet vilken typ av material som skall levereras och vid vilken tidpunkt.

Kundtjänst 24sju

K2A använder en webbplattform för kundtjänsten där principen är att så mycket av administrationen som möjligt skall skötas via nätet, med tillgång tjugofyra timmar om dygnet. På det sättet kan hyresgästerna snabbt få svar på frågor och även sköta enklare ärenden på de tider som passar dem bäst. Den administrativa förvaltningen rationaliseras och fokus kan läggas på de frågor som ger mest kundnytta.

På webbsidan kan hyresgästerna till exempel:

- Ställa sig i bostadskö
- Teckna och säga upp hyreskontrakt
- Hantera elektroniska nycklar
- Hämta hyresavi
- Få svar på de vanligaste frågorna
- Felanmäla och få uppföljning av gjord felanmälan

Webbplatsen är utvecklad för god användarvänlighet och upplevelse. Den anpassar sig efter användarens enhet vare sig det är en dator, surfplatta eller smartphone.

Leverantörer av byggnadsvolymer i trä

Förutom en väl genomtänkt och rationell produkt krävs också tillgång till produktionskapacitet. Det finns ett begränsat antal kvalificerade leverantörer av industriellt tillverkade byggnadsvolymer. För närvarande finns en huvudleverantör som för en flerårsperiod avsatt hela sin produktionskapacitet för Koncernens räkning. Den planerade expansionstakten gör att K2A strävar efter att utöka antalet leverantörer. Detta kan ske enligt olika tillvägagångssätt, allt från intentionsavtal och samarbetsavtal till renodlade köpoptioner, där diskussion är pågående med en nyckelleverantör, med full insyn och inflytande hos leverantören.



FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJEN

K2A

KAFÉ

FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJEN

I detta avsnitt redogörs för Koncernens fastigheter, inklusive tomträtter, och projekt per dagen för Prospektets offentliggörande. Informationen om Koncernens projekt är, i allt väsentligt, Bolagets aktuella bedömning av respektive projekt i sin helhet. Dessa bedömningar, och det slutliga utfallet av respektive projekt, kan komma att förändras på grund av faktorer såväl inom som utom Bolagets kontroll på grund av till exempel utformning av detaljplaner, myndighetsbeslut och marknadsutvecklingen samt att flera av projekten är i planeringsfas där den nu aktuella planen för respektive projekt kan komma att förändras.

Koncernens fastigheter och projekt är belägna på ett antal universitets- och högskoleorter samt utgörs av hyresbostäder, studentbostäder samt fastigheter med låg rörelse-/motpartsrisik. I detta avsnitt presenteras Koncernens fastigheter och projekt uppdelat i tre kategorier: *Förvaltningsfastigheter*, *Pågående projekt* och *Planerade projekt*. Förvaltningsfastigheter avser fastigheter med befintliga byggnader som helt eller delvis hyrts ut till hyresgäster. Pågående projekt definieras som ett nybyggnadsprojekt där detaljplan vunnit laga kraft samt mark- och bygglov beviljats. Planerade projekt definieras som ett nybyggnadsprojekt där markanvisning har erhållits eller avtal om förvärv tecknats.

Förvaltningsfastigheter

Rymdcampus, Kiruna – (Samhällsfastighet)

Rymdcampus omfattar fastigheterna Kiruna 1:304, 1:305, 1:306, 1:307, 1:308 och 1:309 och förvärvades den 3 februari 2014 genom bolagsförvärv från Akademiska Hus AB. Den totala uthyrbara ytan uppgår till 8 038 kvm. Institutet för Rymdfysik (IRF) förhyr 5 644 kvm enligt ett nytecknat tioårigt avtal som löper till och med den 31 december 2024¹. Luleå Tekniska Universitet förhyr 2 100 kvm enligt ett

nytecknat avtal som löper till och med 31 augusti 2020. Endast en mindre yta om totalt 294 kvm är vakant. Utöver ytor för kontor, forskning och utbildning är även ett antal mätstationer uppförda på fastigheterna.

Den största hyresgästen är IRF – en statlig myndighet under utbildningsdepartementet - som har haft sitt huvudkontor i Kiruna sedan starten 1957. IRF bedriver grundforskning med kommersiella tillämpningar, gör observationer, utvecklar och bygger vetenskapliga instrument och analysmetoder, medverkar i utbildningar, samverkar internationellt och leder internationella samarbetsprojekt.

Luleå Tekniska Universitet med cirka 19 000 studenter och 1 600 anställda har Sveriges enda civilingenjörsutbildning i rymdteknik. Denna institution bedriver sin verksamhet i Luleå och Kiruna.

Såväl IRF som Luleå Tekniska Universitet bedriver verksamhet som har naturliga och logiska kopplingar till etableringen i Kiruna, som sedan länge har betraktats som Sveriges "rymdhuvudstad".



¹ Avtalet är villkorat av godkännande av Utbildningsdepartementet, för ytterligare information se "Legala frågor och övrig information"



Olsbacka, Gävle – (Studentbostäder)

Fastigheten Olsbacka 50:6 förvärvades den 28 april 2014 från Gävle kommuns allmännyttiga bolag Gavlegårdarna. Fastigheten ligger i direkt anslutning till Campus Gävle Högskola. På fastigheten finns sju byggnader uppförda under 1997 med en total uthyrbar yta på 4 283 kvm. Totalt inryms 186 studentbostäder varav 126 utgörs av korridorsrum. Dessa korridorsrum uppgaderas för närvarande till fullfunktionella studentbostadslägenheter med egna kök samt tork- och tvättmaskin. Uppgraderingen sker genom Bolagets standardiserade ombyggnadskoncept (Stud-BoLyftet). Uppgraderingen sker i takt med att lägenheterna tomställs eller hyresgästerna framställer önskemål om uppgadering. Intresset är stort och Bolaget bedömer

att samtliga 126 korridorsrum är uppgaderade före utgången av 2015. Ny hyresnivå efter uppgaderingen är på förhand förhandlad med Hyresgästföreningen. Efter det att lägenheterna i respektive huskropp uppgaderats finns inte längre behov av gemensamma kök och uppehållsrum varvid dessa byggs om till studentlägenheter. Härigenom skapas ytterligare 14 studentbostäder. Fastigheten kommer efter genomförd uppgadering att omfatta 200 studentlägenheter med hög standard i ett, för studenterna, attraktivt läge runt Campus Gävle Högskola. Den uthyrbara ytan bedöms öka med 550 kvm efter ombyggnationen och uppgå till totalt 4 833 kvm.

Pågående projekt



Kungsbäck, Gävle – (Studentbostäder)

Fastigheten Kungsbäck 2:21 innehas med tomträtt och tillträdades genom kommunal marktilldelning den 1 augusti 2014. Fastigheten ligger på Campus Gävle Högskola i ett, ur studentperspektiv, attraktivt läge. På campusområdet finns sedan tidigare knappt 200 studentlägenheter som ägs av Bolaget (Olsbacka 50:6). På fastigheten uppförs tre byggnader

med sammanlagt 95 studentbostäder. Byggnaderna uppförs genom Bolagets nyproduktionskoncept för studentbostäder Student21an. Byggnaderna uppförs i tre etapper (tre hus) där den första etappen var inflyttningsklar i januari 2015 (20 studentbostäder). Samtliga etapper beräknas färdigställda och inflyttade före sommaren 2015.



Oreganon, Örebro – (Studentbostäder)

K2A har ingått reservationsavtal som ger rätt att förvärva fastigheten Oreganon 1 i Örebro när både bygglov har beviljats och markarbeten påbörjats. Bygglov har beviljats men markentreprenad påbörjas under andra kvartalet 2015. Fastigheten ligger i anslutning till Campus Örebro Universitet. På fastigheten kommer det att uppföras sammanlagt 286 studentlägenheter fördelade på tre hus. Byggnaderna uppförs genom Bolagets nyproduktionskoncept för

studentbostäder Student21an. Husbyggnaderna uppförs i tre etapper (tre hus) där den första etappen påbörjas under andra kvartalet 2015 med beräknad inflyttning under tredje kvartalet 2015. Den andra respektive tredje etappen beräknas påbörjas under tredje kvartalet respektive fjärde kvartalet 2015 med beräknad inflyttning under första kvartalet respektive andra kvartalet 2016.



Kolartorp, Haninge (etapp 1) – (Hyresbostäder)

I Vegastaden, i Haninge kommun 15 kilometer från Stockholm, genomförde Bolaget under 2014 tre olika förvärv, Kolartorp 1:8 med tillträde den 11 juni 2014, del av Täckerråker 1:192 med tillträde den 30 september 2014 samt Kolartorp 1:47 med tillträde den 26 september 2014 (gemensamt benämnda "Kolartorp"). Fastigheternas totala areal uppgår till cirka 45 000 kvm. Området som är en del av den planerade Vegastaden är planlagt för bostadsändamål och möjliggör nyproduktion av cirka 500 hyreslägenheter. Det råder bostadsbrist i kommunen och det kommunala bostadsbolaget Haninge Bostäder har för närvarande en kö på cirka 30 000 bostadssökande. I det längre perspektivet planeras i Vegastaden cirka 3 000 lägenheter, skola, förskolor,

centrum och en ny pendeltågstation med 20 minuters restid till Stockholm Centralstation. Nybyggnationen kommer att delas in i tre till fyra etapper. Någon eller några av dessa etapper kan komma att avyttras som byggrätter till andra bostadsutvecklare, till exempel för bostadsrättsproduktion. För den första etappen, som utförs i egen regi, har bygglov beviljats för 123 bostadslägenheter. Byggnaderna kommer att uppföras genom industriell byggt teknik med standardiserade byggnadsvolymer. Entreprenaderna för såväl hus som markarbeten för etapp 1 har startats under första kvartalet 2015 och beräknas vara färdigställda under andra kvartalet 2016.

Planerade projekt



Kopiepennan, Stockholm – (Studentbostäder)

K2A har erhållit markanvisningsavtal och ingått exploateringsavtal avseende fastigheten Kopiepennan 1 i Stockholm. Fastigheten kommer att upplåtas med tomträtt. Fastigheten är belägen i Vällingby i närhet till tunnelbana samt med cirka 10 minuters gångavstånd till Vällingby Centrum. På del av fastigheten kommer Bolaget att uppföra 52 studentlägenheter fördelade på två byggnader. Byggnaderna kommer att uppföras genom Bolagets nyproduktionskoncept för studentbostäder Student21an. Bygglövsprövning pågår och produktionen beräknas att påbörjas under andra kvartalet 2015 med beräknad inflyttning under andra kvartalet 2016.

Kopiepennan, Stockholm – (Samhällsfastighet)

På den andra delen av Kopiepennan 1 kommer Bolaget att uppföra ett gruppboende omfattande 6 lägenheter med tillhörande lokaler för verksamheten. Bygglövsprövning pågår och produktionen beräknas att påbörjas under andra kvartalet 2015 med beräknad inflyttning under andra kvartalet 2016.



Kolartorp (etapp 2-4), Haninge - (Hyresbostäder)

Etapp 2,3 och 4 är en fortsättning av den första etappen av det Pågående projektet Kolartorp, som beskrivits ovan. Någon eller några av etapperna 2, 3 och 4 kan komma att avyttras som byggrätter till andra bostadsutvecklare, till exempel för bostadsrättsproduktion. I etapp 2, 3 och 4 bedöms 377 bostadslägenheter byggas, vilket är i enlighet med detaljplan även om bygglov inte ännu beviljats. Byggnaderna

kommer att uppföras genom industriell byggt teknik med standardiserade byggnadsvolymer. Entreprenaderna för såväl hus som markarbeten för etapp 2, 3 och 4 innebär att byggstart bedöms äga rum successivt från och med tredje kvartalet 2015 och färdigställas i sin helhet under tredje kvartalet 2017.



Jägarskolan, Kiruna – (Studentbostäder)

Markanvisningsavtal avseende del av fastigheten Kiruna 8:1 har ingåtts med Kiruna kommun. Förvärvet är villkorat av att detaljplanen vinner laga kraft, vilket beräknas ske under första halvåret 2015. Den aktuella delen av fastigheten är belägen i direkt anslutning till Kiruna nya Centrum. På fastigheten planerar Bolaget att uppföra cirka 70 studentlägenheter fördelade på tre byggnader. Byggnationen kommer att färdigställas i anslutning till färdigställandet av Kiruna nya stadshus och bli en av de första nybyggnationerna i det nya Kiruna. Byggnaderna kommer att uppföras genom Bolagets nyproduktionskon-

cept för studentbostäder Student21an. Studentbostäderna kommer i första hand att erbjudas studenter och forskare på Rymdcampus samt till veckopendlande studenter vid rymdgymnasium. I andra hand kommer studentbostäderna att erbjudas den stora grupp entreprenörer som veckopendlar till och från Kirunas gruvverksamhet, vilket möjliggörs genom lägenheternas flexibla funktionalitet. Byggnationen beräknas att påbörjas succesivt under tredje kvartalet 2015 med beräknad inflyttning under första kvartalet 2016 allt eftersom respektive byggnad påbörjas och färdigställs.



Roten, Umeå – (Studentbostäder)

I oktober 2014 genomförde Akademiska Hus en markanvisningstävling avseende nyproduktion av studentbostäder på fastigheten Umeå Roten 1 inom området Liljansberget vid Campus Umeå. Under december 2014 erhöll Bolaget positivt besked om marktilldelning. Slutligt överlåtelseavtal ingicks under februari månad 2015 med tillträde i anslutning till beviljat bygglov. Marken är planlagd för bostadsändamål och tre husbyggnader kommer att uppföras i dels en urban och dels en naturbevarande karaktär. Sammantaget beräknar Bolaget att 280 studentbostäder kommer att tillskapas

tillsammans med mötesplatser i form av café och uteplatser. Byggnadernas läge i anslutning till Universitet, idrottsplats, IKSU, SLU, Uminova företagspark och Norrlands universitetssjukhus bedöms ur ett studentperspektiv vara attraktivt. Byggnaderna kommer att uppföras genom Bolagets nyproduktionskoncept för studentbostäder Student21an. Byggnationen beräknas att påbörjas succesivt under tredje kvartalet 2015. Produktionen i sin helhet beräknas färdigställd i slutet av fjärde kvartalet 2016.

FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ

Fastighetsbeteckning/Benämning	Kommun	Kategori	Bokfört-värde, Mkr	Bygg-start, kvartal	Färdig-ställt, kvartal	Uthyrbar yta				Antal parkerings-platser, st	Antal bostads-lägenheter, st ¹⁾	Hyres-värde, Mkr ¹	Total-investering, Mkr	Upparbetad investering per 2014, Mkr
						Kontor/ Utbildning/ Vård, kvm	Bostäder, kvm	Övrigt, kvm	Totalt, kvm					
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER														
Rymdcampus Kiruna 1:304-309	Kiruna	Samhällsfastighet	130,0	e.t	e.t	7 523		515	8 038	100	e.t	12,4	e.t	e.t
Olsbacka 50:6	Gävle	Studentbostäder	58,0	e.t	Kvartal 4, 2015		4 833		4 833	40	200	8,8	15,0	2,2
SUMMA FÖRVALTNINGSFASTIGHETER			188,0			7 523	4 833	515	12 871	140	200	21,2	15,0	2,2
PÅGÅENDE PROJEKT														
Kungsbäck 2:21	Gävle	Studentbostäder	2,5	Kvartal 3, 2014	Kvartal 2, 2015		2 023		2 023	11	95	4,5	50,0	12,5
Kolartorp (etapp 1)	Haninge	Hyresbostäder	105,0	Kvartal 1, 2015	Kvartal 2, 2016		5 934		5 934	60	123	12,6	170,3	5,5
Oreganon 1	Örebro	Studentbostäder	0	Kvartal 2, 2015	Kvartal 2, 2016		6 071	102	6 173	53	286	14,7	188,3	0
SUMMA PÅGÅENDE PROJEKT			107,5			0	14 028	102	14 130	124	504	31,8	408,7	18,0
PLANERADE PROJEKT														
Kopiepenan 1	Stockholm	Studentbostäder	0	Kvartal 2, 2015	Kvartal 2, 2016		1 092		1 092	8	52	2,8	45,0	0
Kopiepenan 1	Stockholm	Samhällsfastighet	0	Kvartal 2, 2015	Kvartal 2, 2016	448		118	566	2	6	1,1	e.t. ²⁾	0
Jägarskolan	Kiruna	Studentbostäder	0	Kvartal 3, 2015	Kvartal 1, 2016		1 491		1 491	10	70	3,6	36,9	0
Roten 1	Umeå	Studentbostäder	0	Kvartal 3, 2015	Kvartal 4, 2016		5 964	120	6 084	84	280	13,6	186,0	0
Kolartorp (etapp 2-4)	Haninge	Hyresbostäder	0	Kvartal 3, 2015	Kvartal 3, 2017		21 441		21 441	190	377	45,4	615,4	0
SUMMA PLANERADE PROJEKT			0			448	29 988	238	30 674	294	785	66,5	883,3	0
TOTALT			295,5			7 971	48 849	855	57 675	558	1 489	119,6	1 307,0	20,2

1) Vad avser Pågående projekt och Planerade projekt avses efter färdigställande

2) Total investering ingår i det belopp som redovisas för Kopiepenan (studentbostäder)

VÄRDEINTYG

Värdesintyget nedan avser värdet på Koncernens förvaltningsfastigheter samt projektfastigheterna Kungsbäck 2:21, Kolartorp 1:8 samt Kolartorp 1:47.

VÄRDEINTYG

På uppdrag av K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB, genom Johan Knaust, har Nordier Property Advisors AB (Nordier) genomfört marknadsvärdering av nedan redovisade värderingsobjekt, med värdetidpunkt 2014-12-31, inför bokslut.

Värderingsobjekten är belägna i Gävle, Haninge samt Kiruna. Tre av värderingsobjekten är upplåtna med äganderätt och en med tomträtt (Gävle Kungsbäck 2:21). Gävle Olsbacka 50:6 och Gävle Kungsbäck 2:21 inspekterades 2015-01-15, Kiruna Kiruna 1:304-1:309 inspekterades 2015-01-19 och Haninge Kolartorp 1:8 & 1:47 inspekterades 2015-01-13.

Värdebedömningen för de bebyggda fastigheterna har utförts med en så kallad kassaflödesanalys. Antaganden har gjorts baserat på analyser och bedömningar av bl.a. följande:

- Nuvarande hyror samt kostnader (hyresavtal och hyresviseringslista)
- Marknadens samt ortens/närområdets framtida utveckling
- Fastighetens förutsättningar och position i marknadssegmentet
- Bedömning av marknadshyra
- Bedömning av långsiktiga drift- och underhållskostnader (baserat på historiska drift- och underhållskostnader)

De driftnetton som analyserna genererar samt restvärdet vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med en bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrarna som används i värderingen motsvarar Nordiers tolkning av hur investerare och andra aktörer på fastighetsmarknaden resonerar och verkar.

Fastighetsbeteckning, bebyggda fastigheter	Upplåtelseform	Area m ² (BOA)	Värde (tkr)	Värde (kr/m ²)	Exit yield (%)	Initial yield (%)
Kiruna Kiruna 1:304, 1:305, 1:307, 1:308, 1:309	Äganderätt	8 038	130 000	16 173	6,75%	6,6%
Gävle Olsbacka 50:6	Äganderätt	4 220	58 000	13 744	5,25%	5,5%
SUMMA		12 258	188 000	15 337		

För de värderingsobjekt som utgörs av obebyggda tomter har byggrättsvärden bedömts genom ortsprismetoden samt en förenklad exploateringskalkyl. Den förenklade exploateringskalkylen är baserad på erhållna uppgifter samt bedömningar om framtida hyresnivåer samt drift- och underhållskostnader. Värderingen är utförd utifrån gällande detaljplan samt erhållna uppgifter om total byggrätt för värderingsobjekten.

Fastighetsbeteckning, Byggrätter	Upplåtelseform	Area m ² (BTA)	Värde (tkr)	Värde (kr/m ² BTA)
Haninge Kolartorp 1:8 & 1:47 (Byggrätt, hyresrätter)	Äganderätt	30 000	105 000	3 500
Gävle Kungsbäck 2:21 (Byggrätt, studentlägenheter)	Tomträtt	2 400	2 500	1 000
SUMMA		32 400	107 500	

På begäran får vi härmed intyga att enligt de bedömningar som gjorts av Nordier uppgår det totala marknadsvärdet av de ovan angivna värderingsobjekten, vid värdetidpunkten 2014-12-31, till **295 500 000 (tvåhundrafemtiofemmiljoner femhundrausen) kronor** med ett utifrån känslighetsanalys skattat osäkerhetsintervall om +/- 5,0 %. Det totala värdet är fördelat på 188 000 000 (etthundradåttioåtta miljoner) kronor för de bebyggda fastigheterna och 107 500 000 (etthundrasjummiljoner femhundrausen) kronor för de obebyggda fastigheterna (byggrätterna).

Stockholm, 2015-01-27

Nordier Property Advisors AB


Märkus Backlund

AUKTORISERAD
FASTIGHETS VÄRDERARE

SAMHÄLLSVÄRDERARE

INTJÄNINGSFÖRMÅGA EFTER PÅGÅENDE OCH PLANERADE PROJEKTS FÄRDIGSTÄLLANDE

I syfte att ge en bild av Koncernens framtida bedömda intjäningsförmåga på förvaltningsresultatnivå utifrån befintliga förvaltningsfastigheter per datum för Prospektets offentliggörande samt efter färdigställande av Pågående och Planerade projekt¹, har en resultaträkning upprättats som avspeglar intjäningsförmågan på årsbasis. Intjäningsförmågan utgår från Bolagets förvaltningsfastigheter samt intjäningsförmågan från dess Pågående och Planerade projekt efter att dessa färdigställts och inflyttning har skett.

Koncernens Pågående och Planerade projekt, som kommer att bidra med en betydande del av intjeningen, beräknas färdigställas successivt fram till och med fjärde kvartalet 2016, vilket innebär att intjäningsförmågan på årsbasis som beskrivs i detta avsnitt uppkommer först härfter. Vad avser etapperna 2,3 och 4 för det Planerade projektet "Kolar-torp" har dessa ej beaktats i intjäningsförmågan, eftersom etapperna förväntas färdigställas först under tredje kvartalet 2017.

Intjäningsförmåga skall betraktas som en hypotetisk situation, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en framtida tidpunkt efter det att Pågående och Planerade projekt färdigställs. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning för kommande period vad gäller utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer i takt med att Pågående och Planerade projekt färdigställs. Intäkter och kostnader baseras på kända nivåer per 1 januari 2015.

Den upprättade intjäningsförmågan är en framåtriktad prognos efter Pågående och Planerade projekts färdigställande men det är viktigt att notera att den upprättade intjäningsförmågan inte är att jämföra med en prognos för innevarande eller härfter följande år och inte heller för de kommande tolv månaderna. Intjäningsförmågan skall läsas tillsammans med övrig information i Prospektet.

Intjäningsförmågan beaktar på årsbasis såväl kontrakterade hyresintäkter som bedömda tillkommande hyresintäkter efter genomförda investeringar och färdigställande av Pågående och Planerade projekt som om dessa vore färdigställda och inflyttade med avdrag för en schabloniserad vakans. Intjäningsförmågan beaktar härutöver på årsbasis fastighetskostnader inklusive fastighetsskatt och tomträttsavgäld, fastighetsadministration, kostnader för central administration och finansnetto. Koncernens resultat efter skatt påverkas även av såväl realiserade som orealiserade värdeförändringar av fastigheter och derivat, bolagsskatter och resultatandel hänförlig till innehav utan bestämmande inflytande, vilket inte har beaktats i intjäningsförmågan. Som tilläggsinformation presenteras information om bedömd storlek på återstående investeringar för att färdigställa pågående investeringar samt Pågående och Planerade projekt samt ökningen av räntebärande skulder för att finansiera dessa investeringar.

Intjäningsförmågan redovisas uppdelad på Förvaltningsfastigheter, Pågående projekt, Planerade projekt och Koncernens gemensamma kostnader samt för Koncernen totalt. Ytterligare information om Förvaltningsfastigheter, Pågående projekt och Planerade projekt återfinns i avsnittet "Fastighets- och projektportföljen".

Då intjäningsförmågan och dess antaganden hänför sig till framtiden och därför kan påverkas av oförutsebara händelser, kan det verkliga förvaltningsresultatet komma att avvika från vad som redogörs för i intjäningsförmågan. Avvikelserna kan visa sig bli väsentliga.

Information om intjäningsförmåga har granskats av Bolagets revisorer, se avsnittet "Revisorsrapport avseende intjäningsförmåga".

¹ Med "Pågående projekt" avses ett nybyggnadsprojekt där detaljplan vunnit laga kraft samt mark- och bygglov beviljats och med "Planerade projekt" avses ett nybyggnadsprojekt där markanvisning har erhållits eller avtal om förvärv tecknats. För information om Pågående och Planerade projekt, se avsnittet "Fastighets- och projektportfölj" (sidorna 48 - 55).

Följande information och bedömningar ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan:

Förvaltningsfastigheter

- För Rymdcampus baseras hyresintäkterna på årsbasis per 1 januari 2015 med utgångspunkt i det nyförhandlade hyresavtalet med IRF¹. För Olsbacka baseras hyresintäkterna på årsbasis med utgångspunkt i de på förhand framförhandlade hyresnivåerna som studentbostäderna kommer att generera efter ombyggnation och uppgradering av befintliga studentbostäder samt tillbyggnad av ytterligare 14 studentbostäder².
- Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs uthålliga drifts- och underhållskostnader. Fastighetsskatt har beräknats utifrån fastigheternas taxeringsvärde för 2014 och kostnaderna för tomträttsavgäld har bedömts utifrån 2014 års nivå. Fastighetskostnaderna inkluderar kostnader för fastighetsadministration samt kostnader för bolagsadministration för fastighetsägande bolag och motsvarar en bedömning av ett normalårs uthålliga kostnader för fastighets- och bolagsadministration beaktat fastighetsbeståndets storlek. Fastighetskostnadsbedömningen baseras på såväl Bolagets erfarenhet som den ekonomiska historik som dessa fastigheter uppvisat.
- Investeringar utgörs av bedömd storlek på återstående investeringar för att färdigställa ombyggnation och tillbyggnad av studentbostäder på Olsbacka och som bedöms uppgå till 12,7 miljoner kronor.
- Räntebärande skulder utgörs av ökningen av räntebärande skulder om 12,7 miljoner kronor för att finansiera ombyggnation och tillbyggnad av studentbostäder på Olsbacka.

Pågående projekt och Planerade projekt

- Hyresintäkter på årsbasis för det Pågående projektet Kungsbäck har baserats på den förhandlade hyresnivån och hyresintäkter på årsbasis för första etappen på Kolar- torp har baserats på normhyran. Vad avser det Pågående projektet Oregon och de Planerade projekten har hyresintäkterna på årsbasis baserats på en av Bolagets bedömning med beaktande av respektive Orts normhyra med beaktande av lägenheternas storlek. Avdrag har gjorts för en av Bolaget bedömd omsättningsvakans motsvarande en generell vakans på 2,5 procent av det totala hyresvärdet för samtliga studentbostadsprojekt och för första etappen på Kolar- torp som omfattar hyresbostäder en generell vakans om 1,5 procent av det totala hyresvärdet. Bedömning av omsättningsvakans baseras på Bolagets erfarenhet av nivån på omsättningsvakanser med beaktande av att det råder brist på bostäder och allmänt låga vakanser i bostadsbeståndet på orten.

- Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs uthålliga drifts- och underhållskostnader. I förekommande fall har fastighetsskatt beräknats utifrån fastigheternas taxeringsvärde för 2014 och kostnaderna för tomträttsavgäld har bedömts utifrån 2014 års nivå och i de fall inget underlag för fastighetsskatt förekommer eller tomträttsavgäld förhandlats har en bedömning gjorts av dessa kostnader på årsbasis. Fastighetskostnaderna inkluderar kostnader för fastighetsadministration samt kostnader för bolagsadministration för fastighetsägande bolag och motsvarar en bedömning av ett normalårs uthålliga kostnader för fastighets- och bolagsadministration beaktat fastighetsbeståndets storlek efter färdigställande av Pågående och Planerade projekt. Fastighetskostnadsbedömningen baseras på såväl Bolagets erfarenhet som branschetablerade och marknadsmässiga nyckeltal.
- Investeringar utgörs av bedömd storlek på återstående investeringar för att färdigställa Bolagets Pågående och Planerade projekt. De totala investeringarna för Bolagets Pågående projekt bedöms uppgå till 390 miljoner kronor. De totala investeringarna för Bolagets Planerade projekt bedöms uppgå till 270 miljoner kronor.
- Räntebärande skulder utgörs av ökningen av räntebärande skulder för att finansiera återstående investeringar för att färdigställa Bolagets Pågående och Planerade projekt. Ökningen av de räntebärande skulderna hänförliga till Bolagets Pågående projekt uppgår till 350 miljoner kronor och Bolaget har tillgång till kreditramar som uppgår till 187 miljoner kronor samt har härutöver erhållit kreditgodkännande för krediter om ytterligare 163 miljoner kronor för vilka slutliga låneavtal ännu ej ingåtts. Ökningen av de räntebärande skulderna kopplade till Bolagets Planerade projekt uppgår till totalt 236 miljoner kronor för vilka Bolaget erhållit kreditgodkännande för krediter om 41 miljoner kronor för vilka slutliga låneavtal ännu ej ingåtts. Samtliga dessa krediter innehåller sedvanliga villkor för utbetalning avseende bland annat att erforderliga tillstånd erhålls, att långgivaren godkänner projektkostnads kalkyl och entreprenadkontrakt samt krav på lägsta andel intresseanmälningar för förhyrningar och uthyrningsgrad på avslutade etapper, för ytterligare information se "Legala frågor och övrig information – Finansieringsavtal". Avseende härutöver tillkommande lån har dessa beräknats utifrån motsvarande finansieringsgrad som Bolaget erhållit i samband med finansieringsupphandlingar för övriga projekt.

¹ För ytterligare information se avsnittet "Nya hyresavtal avseende Rymdcampus" (sidan 92).

² För ytterligare information se avsnittet "Fastighets- och projektportfölj" (sidorna 48 - 55).

- Den återstående finansieringen, utöver ökningen av räntebärande skulder enligt ovan, som bedöms åtgå för att färdigställa Pågående och Planerade projekt uppgår till cirka 64 miljoner kronor¹. Dessa 64 miljoner kronor avses finansieras med egna medel varav Koncernens del uppgår till 48 miljoner kronor och Koncernens samarbetspartners del till 16 miljoner kronor. Bolagets likvida medel per 31 december 2014 uppgick till 24 miljoner kronor, varför resterande 25 miljoner kronor avses finansieras med del av Erbjudandet.

Koncerngemensamma intäkter och kostnader

- Kostnader för central administration har beräknats utifrån kostnader för de koncerngemensamma funktionerna med beaktande av verksamhetens storlek efter färdigställandet av Pågående och Planerade projekt.
- Inga finansiella intäkter har beaktats.
- De finansiella kostnaderna för befintliga lån har beräknats utifrån den faktiska räntan per 31 december 2014 för befintliga lån vid denna tidpunkt, vilket motsvarar en genomsnittlig räntenivå om 4,1 procent. De finansiella kostnaderna för tillkommande räntebärande skulder som ryms inom kreditramar, baseras på den räntenivå som gäller för respektive lån och som i sin tur baseras på en kreditmarginal plus en räntebas om 0,3 procentenheter och uppgår till 2,8 procent, med undantag för kreditramen kopplad till Kolartorp där räntenivån uppgår till 2,0 procent. För tillkommande lån, där Bolaget inte ingått låneavtal, har en bedömd kreditmarginal plus en räntebas om 0,3 procentenheter använts vilket leder till en ränta om 2,8 procent.

¹ Total återstående investering uppgår till 13 Mkr för Förvaltningsfastigheter, 390 Mkr för Pågående projekt och 270 Mkr för Planerade projekt, vilket summerar till 673 Mkr. Ökning av räntebärande skulder uppgår till till 13 Mkr för Förvaltningsfastigheter, 350 Mkr för Pågående projekt och 236 Mkr för Planerade projekt, vilket summerar till 599 Mkr. Mellanskillnaden mellan total investering och ökning av räntebärande skulder uppgår till 74 Mkr, varav 10 Mkr har Bolaget investerat varför det återstående finansieringsbehovet uppgår till 64 Mkr.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Belopp i Mkr	Förvaltnings- fastigheter	Pågående projekt	Planerade projekt	Koncern gemensamt	Summa
Hyresvärde	21	32	21		74
Vakans	-1	-1	-1		-2
Hyresintäkter	21	31	21		72
Summa fastighetskostnader	-6	-6	-4		-16
Driftöverskott	14	25	17		56
Central administration				-8	-8
Finansnetto				-21	-21
Förvaltningsresultat	e.t	e.t	e.t	e.t	27
Förvaltningsresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande					8
Tillkommande investeringar	13	390	270		673
Tillkommande räntebärande skulder	13	350	236		599

KÄNSLIGHETSANALYS

I tabellen nedan framgår den teoretiska resultateffekten på förvaltningsresultatet på Koncernens intjäningsförmåga. Den teoretiska resultateffekten på förvaltningsresultatet har beräknats utifrån förändring av en av nedan redovisade faktorer åt gången:

	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, Mkr
Hyresvärde	+/-5%	+/- 4
Uthyrningsgrad	+/- 2 procentenheter	+/- 1
Fastighetskostnader	+/- 10%	+/- 2
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	+/- 8

**REVISORSRAPPORT
AVSEENDE
INTJÄNINGSFÖRMÅGA**



REVISORSRAPPORT AVSEENDE INTJÄNINGSFÖRMÅGA

*Till Styrelsen i K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)
Org nr 556943-7600*

Revisorsrapport avseende intjäningsförmåga

Vi har utfört en revision av hur intjäningsförmågan som framgår på sidorna 58 – 61 i K2A Knaust och Andersson Fastigheter AB:s (publ) prospekt daterat den 3 mars 2015 har upprättats.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsens och verkställande direktörens ansvar att upprätta en intjäningsförmåga och fastställa de väsentliga antaganden som intjäningsförmågan är baserad på i enlighet med kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

Revisorns ansvar

Det är vårt ansvar att lämna ett uttalande i enlighet med prospektförordningen 809/2004/EG, bilaga 1 p. 13.2. Vi har ingen skyldighet att lämna och lämnar inte heller något uttalande avseende möjligheten för K2A Knaust och Andersson Fastigheter AB (publ) att uppnå intjäningsförmågan eller de antaganden som ligger till grund för upprättandet av intjäningsförmågan. Vi tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av intjäningsförmågan utöver det ansvar som vi har för de revisorsrapporter avseende historisk finansiell information som vi lämnat tidigare.

Utfört arbete

Vi har utfört vårt arbete i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 Granskning av finansiell information i prospekt. Vårt arbete har innefattat att bedöma styrelsens och verkställande direktörens tillvägagångssätt och tillämpade redovisningsprinciper vid upprättandet av intjäningsförmågan jämfört med de som normalt tillämpas av Bolaget.

Vi har planerat och utfört vårt arbete för att få den information och de förklaringar vi bedömt nödvändiga för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att intjäningsförmågan har sammanställts enligt de förutsättningar som anges på sidorna 58 – 61.

Då intjäningsförmågan och dess antaganden hänför sig till framtiden och därför kan påverkas av oförutsebara händelser, kan vi inte uttala oss om att det verkliga resultatet kommer att överensstämma med vad som redovisas i intjäningsförmåga. Avvikelserna kan visa sig bli väsentliga.

Uttalande

Enligt vår uppfattning har intjäningsförmågan sammanställts på ett riktigt sätt enligt de förutsättningar som anges på sidorna 58 – 61 och dessa förutsättningar överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av Bolaget.

Stockholm 3 mars 2015

*KPMG AB
Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor*

An architectural rendering of a modern building complex in a winter setting. The scene is viewed from an elevated perspective, showing several interconnected buildings with dark, textured facades and numerous windows, some of which are illuminated from within. The roofs are dark and feature skylights. The ground is covered in snow, and several small figures of people are scattered throughout the courtyard and walkways, providing a sense of scale. In the background, there are more buildings, some with red brick accents, and bare trees. The overall atmosphere is cold and serene.

**UTVALD FINANSIELL
INFORMATION**

K2A

UTVALD FINANSIELL INFORMATION

Nedanstående finansiella information i sammandrag avseende räkenskapsåret 2014, som sträcker sig över perioden 27 september 2013 till och med 31 december 2014, är hämtad ur K2A:s reviderade koncernräkenskaper, vilka har upprättats i enlighet med IFRS. Räkenskapsåret 2014 var Bolagets första räkenskapsår, varför jämförbar finansiell historik saknas. Förutom vad som uttryckligen anges i Prospektet har ingen finansiell information i Prospektet reviderats eller granskats av Bolagets revisorer.

Nedanstående sammandrag av Bolagets räkenskaper bör läsas tillsammans med K2A:s reviderade koncernräkenskaper med tillhörande noter för året 2014, se avsnittet "Historisk finansiell information".

KONCERNRESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	Reviderad 2013-09-27 2014-12-31
Hysesintäkter	16,0
Fastighetskostnader	-5,3
Driftsöverskott	10,7
Central administration	-4,1
Finansnetto	-3,6
Förvaltningsresultat	3,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	123,9
Värdeförändring derivat, orealiserade	-1,9
Resultat före skatt	125,0
Aktuell skatt	-0,8
Uppskjuten skatt	-26,8
Årets resultat	97,4
<i>Årets resultat hänförligt till:</i>	
Moderbolagets aktieägare	82,4
Innehav utan bestämmande inflytande	15,1
Årets totalresultat	97,4

KONCERNBALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	Reviderad 2014-12-31
Förvaltningsfastigheter	295,5
Inventarier	0,6
Summa anläggningstillgångar	296,1
Kundfordringar	0,1
Övriga fordringar	9,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,3
Likvida medel	23,6
Summa omsättningstillgångar	33,2
Summa tillgångar	329,3
Eget kapital	131,0
Uppskjuten skatteskuld	26,8
Derivat	1,9
Långfristiga räntebärande skulder	155,2
Summa långfristiga skulder	184,0
Kortfristiga räntebärande skulder	1,6
Övriga kortfristiga skulder	12,7
Summa kortfristiga skulder	14,3
Summa eget kapital och skulder	329,3

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	Reviderad 2013-09-27 2014-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>	
Förvaltningsresultat	3,0
Avskrivningar på inventarier	0,0
Betald skatt	-0,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2,3
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Förändringar rörelsefordringar	-9,6
Förändringar rörelseskulder	8,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	0,8
<i>Investeringsverksamheten</i>	
Investering i förvaltningsfastigheter	-111,4
Investering i dotterföretag	-14,8
Investering i inventarier	-0,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-126,8
<i>Finansieringsverksamheten</i>	
Emissioner	33,6
Upptagna lån	118,2
Amortering av lån	-2,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	149,6
Årets kassaflöde	23,6
Likvida medel vid årets början	0,0
Likvida medel vid årets slut	23,6

NYCKELTAL

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2014
Uthyrbar yta per 31 december 2014 (tusental kvadratmeter)	12,2
Varav uthyrbar bostadsyta (tusental kvadratmeter)	4,2
Varav uthyrbar kommersiell yta (tusental kvadratmeter)	8,0
Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen per 31 december 2014, Mkr	295,5
Överskottsgrad, %	67,0
Direktavkastning, %	6,8
Antal anställda under 2014, st	1
<i>Finansiella nyckeltal</i>	
Avkastning på eget kapital, %	63,0
Soliditet, %	39,8
Belåningsgrad, %	53,0
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8
Genomsnittlig räntenivå till kreditinstitut, %	4,2
<i>Aktierelaterade nyckeltal (data per aktie)</i>	
Antal aktier per 31 december 2014, st	145 090
Genomsnittligt antal aktier under år 2014, st	81 326
Förvaltningsresultat per aktie, kr	20,9
Resultat efter skatt per aktie, kr	567,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	5,2
Eget kapital per aktie, kr	903,1
Utbetald utdelning per aktie, kr	0,0

Definitioner

Driftsöverskott

Hysesintäkter reducerat med fastighetskostnader.

Förvaltningsresultat

Hysesintäkter reducerat med fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration, centrala kostnader och finansnetto.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hysesintäkter i förhållande till hyresvärde. Med hyresvärde avses debiterade hyror och hyrestillägg (exempelvis fastighetskostnadsavgift) med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda ytor och hyresrabatter.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.

Direktavkastning

Driftsöverskott från uthyrda fastigheter, justerad till årstakt, i förhållande till bokfört värde på uthyrda fastigheter vid periodens utgång.

Avkastning på eget kapital

Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till eget kapital vid periodens utgång.

Soliditet

Eget kapital vid periodens utgång i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder vid perioden utgång i förhållande till bokfört värde på förvaltningsfastigheter vid periodens utgång.

Räntetäckningsgrad

Driftsöverskott minus kostnader för central administration plus ränteintäkter i förhållande till räntekostnader (dock fanns det inga ränteintäkter för räkenskapsåret 2014 varför finansnettot är lika med räntekostnader).

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultatet i förhållande till antal aktier vid periodens utgång.

Resultat efter skatt per aktie

Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till antal aktier vid periodens utgång.

Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie

Kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till antal aktier vid periodens utgång.

Eget kapital per aktie

Eget kapital vid periodens utgång i förhållande till antal aktier vid periodens utgång.

Utbetald utdelning per aktie

Utbetald utdelning under perioden i förhållande till antal aktier vid periodens utgång.



**KOMMENTARER TILL
DEN FINANSIELLA
UTVECKLINGEN**

K2A

KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

Följande information bör läsas i anslutning till avsnittet "Utvald finansiell information" som återfinns på annan plats i Prospektet.

27 september 2013 till och med 31 december 2014

Intäkter

Koncernens intäkter uppgick under räkenskapsåret 2014 till 16,0 miljoner kronor och är hänförliga till kontrakterade hyresintäkter för uthyrda lokaler och bostäder. Av de totala intäkterna är 12,3 miljoner kronor hänförligt till Rymdcampus i Kiruna där Institutet för Rymdfysik (IRF) och Luleå Tekniska Universitet är hyresgäster. Rymdcampus i Kiruna förvärvades under 2014 och ingår i resultaträkningen från och med 3 februari 2014. Av de totala intäkterna är 3,7 miljoner kronor hänförligt till studentbostäder i Gävle (Olsbacka 50:6). Olsbacka 50:6 i Gävle förvärvades under 2014 och ingår i resultaträkningen från och med 28 april 2014. Koncernens ekonomiska uthyrningsgrad uppgick för räkenskapsåret 2014 till 98,0 procent.

Fastighetskostnader och driftöverskott

Fastighetskostnaderna utgörs av kostnader avseende fastighetsdrift, fastighetsskötsel, fastighetsadministration, kostnader för uthyrning och underhåll av byggnader. De totala fastighetskostnaderna för räkenskapsåret 2014 uppgick till 5,3 miljoner kronor, varav 4,5 miljoner kronor avsåg drift och underhållskostnader och 0,8 miljoner kronor avsåg kostnader för fastighetsadministration.

Driftöverskottet är summan av intäkter reducerat med fastighetskostnader. Driftöverskottet för räkenskapsåret 2014 uppgick till 10,7 miljoner kronor.

Central administration

Kostnaden för central administration utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt kostnader hänförliga till ägandet av bolag inom Koncernen. Kostnaden för central administration uppgick under räkenskapsåret 2014 till 4,1 miljoner kronor.

Finansnetto

Finansnettot är summan av finansiella intäkter reducerat med finansiella kostnader. Koncernen hade inga finansiella intäkter räkenskapsåret 2014 medan de finansiella kostnaderna för räkenskapsåret 2014 uppgick till minus 3,6 miljoner kronor, vilket innebär att finansnettot för räkenskapsåret 2014 uppgick till minus 3,6 miljoner kronor.

Förvaltningsresultat

Koncernens förvaltningsresultat uppgick under räkenskapsåret 2014 till 3,0 miljoner kronor.

Orealiserade värdeförändring förvaltningsfastigheter och derivat

Förvaltningsfastigheter redovisas i Koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde. Samtliga fastigheter värderades per 31 december 2014 av Nordier. De orealiserade värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter uppgick under räkenskapsåret 2014 till 123,9 miljoner kronor, varav

majoriteten är hänförlig till värdeutveckling av de fastigheter i Haninge som gemensamt benämns Kolartorp och där K2A planerar att uppföra totalt 500 hyresbostäder samt ett högre bedömt fastighetsvärde på Rymdcampus där hyresavtal förnyades och förlängdes med befintliga hyresgäster.

I det fall det föreligger realiserade och orealiserade vinster och förluster på finansiella placeringar samt derivatinstrument som används inom den finansiella verksamheten redovisas sådana värdeförändringar under denna rubrik i resultaträkningen. Koncernens finansiella derivat utgörs av så kallade ränteswapavtal. Koncernens orealiserade värdeförändringar på finansiella derivat under räkenskapsåret 2014 uppgick till minus 1,9 miljoner.

Årets resultat

Årets resultat uppgick för räkenskapsåret 2014 till 97,4 miljoner kronor. Den enskilt största bidragande faktorn till årets resultat utgörs av de orealiserade värdeförändringarna på Koncernens förvaltningsfastigheter.

Kassaflöde och investeringar

Kassaflödet från den löpande verksamheten, efter förändring av rörelsekapital, uppgick till 0,8 miljoner kronor. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -126,8 miljoner kronor varav -111,4 avser förvärv av förvaltningsfastigheter, dotterföretag och projekt samt -0,7 miljoner kronor avser inventarier. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 149,6 miljoner kronor och avser nyemission av aktier som tillfört Bolaget 33,6 miljoner kronor samt upptagande av banklån om totalt 118,2 miljoner kronor, varav 2,1 miljoner kronor amorterats. Koncernens kassaflöde uppgick under räkenskapsåret 2014 till 23,6 miljoner kronor.

Eget kapital

Koncernens egna kapital per 31 december 2014 var 131,0 miljoner kronor fördelat på bundet eget kapital om 14,5 miljoner kronor, fritt eget kapital om 101,4 miljoner kronor och kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande om 15,1 miljoner kronor. Det egna kapitalet om 131,0 miljoner kronor har ökat till följd av nyemissioner av aktier vilket tillfört Bolaget 33,6 miljoner kronor efter emissionskostnader samt årets resultat som uppgick till 97,4 miljoner kronor under räkenskapsåret 2014.

Finansiering och finansiell situation

Koncernens räntebärande skulder uppgick per 31 december 2014 till 156,8 miljoner kronor med en genomsnittlig låneränta om 4,2 procent. Den räntebärande belåningsgraden uppgick till 53,0 procent och soliditeten till 39,8 procent.

A 3D cutaway rendering of a modern apartment interior, viewed from an elevated perspective. The apartment features a kitchen with light wood cabinetry and a black countertop, a dining area with a white table and chairs, a living area with a white sofa and a coffee table, a bedroom with a bed, and a bathroom with a toilet and sink. A central text overlay is positioned over the living area.

**KAPITALSTRUKTUR
OCH ANNAN
FINANSIELL
INFORMATION**



KAPITALSTRUKTUR OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION

Tabellerna i detta avsnitt redovisar Bolagets kapitalstruktur och skuldsättning på koncernnivå per 31 december 2014. Se avsnitt "Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden" för ytterligare information om bland annat Bolagets aktiekapital och aktier. Tabellerna i detta avsnitt bör läsas tillsammans med avsnittet "Kommentarer till den finansiella utvecklingen" och Bolagets finansiella information, med tillhörande noter, som återfinns i avsnittet "Historisk finansiell information".

Eget kapital och skulder

I tabellen redovisas Koncernens kapitalstruktur per 31 december 2014, det vill säga före genomförandet av Erbjudandet som avser tillföra Bolaget 100 miljoner kronor före emissionskostnader.

EGET KAPITAL OCH SKULDSÄTTNING

Belopp i Mkr	31 december 2014
<i>Kortfristiga räntebärande skulder</i>	
Mot säkerhet i pantbrev	1,6
Blancokrediter	0,0
Summa kortfristiga räntebärande skulder	1,6
<i>Långfristiga räntebärande skulder</i>	
Mot säkerhet i aktier och fordran	16,0
Mot säkerhet i pantbrev	133,4
Blancokrediter	5,8
Summa långfristiga räntebärande skulder	155,2
<i>Eget kapital</i>	
Aktiekapital	14,5
Andra reserver	19,1
Innehav utan bestämmande inflytande	15,1
Årets resultat	82,4
Summa eget kapital	131,0

Såväl borgen som övriga säkerheter är i huvudsak lämnade till kreditgivaren som säkerhet för finansiering av Koncernens fastighetsbestånd. Utöver borgen omfattar lämnade säkerheter pant i aktier och pant i fastighetsinteckningar.

Nettoskuldsättning

I tabellen redovisas Koncernens nettoskuldsättning per 31 december 2014, det vill säga före genomförandet av Erbjudandet som avser tillföra Bolaget 100 miljoner kronor före emissionskostnader. Nettoskuldsättningen inkluderar såväl räntebärande som icke räntebärande skulder. Bolagets likvida medel uppgick per 31 december 2014 till 23,6 miljoner kronor.

NETTOSKULDSÄTTNING

Belopp i Mkr	31 december 2014
(A) Likvida medel	23,6
(B) Andra likvida medel	0,0
(C) Lätt realiserbara värdepapper	0,0
(D) Summa likviditet (A) + (B) + (C)	23,6
(E) Kortfristiga fordringar	9,6
(F) Kortfristiga bankskulder	0,0
(G) Kortfristig del av långfristiga skulder	1,6
(H) Andra kortfristiga skulder	12,6
(I) Summa kortfristiga skulder (F) + (G) + (H)	14,3
(J) Netto kortfristig skuldsättning (I) - (E) - (D)	-18,8
(K) Långfristiga banklån	133,4
(L) Emitterade obligationer	0,0
(M) Andra långfristiga lån	21,8
(N) Långfristiga skuldsättning (K) + (L) + (M)	155,2
(O) Nettoskuldsättning (J) + (N)	136,3

Räntebärande skulder

Värdet på Koncernens förvaltningsfastigheter uppgick per 31 december 2014 till 295,5 miljoner kronor. Koncernen hade per 31 december 2014 räntebärande skulder om 156,8 miljoner kronor, vilket motsvarade en räntebärande belåningsgrad om cirka 53,1 procent. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till cirka 4,2 procent per 31 december 2014 och soliditeten uppgick till 39,8 procent vid samma tidpunkt.

Den genomsnittliga räntebindningstiden per 31 december 2014, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick till 1,8 år och den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,8 år vid samma tidpunkt. Ränte- och kreditförfallostrukturen framgår av tabellen nedan.

Koncernens derivat, vid tidpunkten för offentliggörande av Prospektet, består av ränteswapavtal. Derivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar redovisade i posten värdeförändringar av finansiella instrument i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Värdeförändring av derivat uppkommer vid förändrade räntenivåer och är inte kassaflödespåverkande. Marknadsvärdet på swapavtalen minskar med sjunkande referensränta och ökar med en stigande referensränta. Om nämnda derivat inte avyttras under löptiden är summan av marknadsvärdesförändringarna alltid noll kronor.

nor vid förfallotidpunkt, men har påverkat resultatet med högre eller lägre räntekostnader under avtalets löptid. Per 31 december uppgick det nominella beloppet av Koncernens ränteswapavtal till 31,9 miljoner kronor.

Koncernens räntebärande skulder som per 31 december uppgick till 156,8 miljoner kronor är hänförliga till lån som upptagits vid förvärv av förvaltningsfastigheterna Rymd-campus och Olsbacka samt till banklån i form av byggnadskreditiv kopplade till de Pågående projekten Kungsbäck och Kolartorp. Bolaget hade per 31 december 2014 tillgång till outnyttjade krediter om 191,4 miljoner kronor. Efter den 31 december 2014 har Bolaget erhållit kreditgodkännande för externfinansiering av projekten Oreganon, Örebro och Kopiepenan, Stockholm. Låneavtalen är vid offentliggörandet av detta Prospekt under förhandling med långivande bank och således inte undertecknade. För ytterligare information se avsnittet "Legala frågor och övrig information" under rubriken "Finansieringsavtal".

Koncernens lånefaciliteter innehåller sedvanliga garantier och åtaganden, bland annat åtaganden för K2A och dess dotterbolag att uppfylla vissa finansiella nyckeltal såsom belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Om inte K2A uppfyller åtaganden och garantier som är kopplade till en lånefacilitet kan lånefaciliteten sägas upp av långivaren till förtida återbetalning av lånet.

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR

31 december 2014

År	Räntebindning			Kapitalbindning		Outnyttjade krediter	
	Mkr	Andel, %	Räntesats, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
Byggnadskreditiv	55,3	35	4,1	55,3	35	191,4	100
1-2 år	49,7	32	2,6	38,7	25		
3-5 år	51,8	33	6,0	62,8	40		
Totalt per 31 dec 2014	156,8	100	4,2	156,8	100	191,4	100

Tillkommande kreditgodkännanden efter den 31 december 2014
Byggnadskreditiv¹

204,4

¹ Bolaget har erhållit kreditgodkännande för externfinansiering av projekten Oreganon, Örebro och Kopiepenan, Stockholm. Låneavtalen är vid offentliggörandet av detta Prospekt under förhandling med långivande bank och således inte undertecknade. För ytterligare information se avsnittet "Legala frågor och övrig information" under rubriken "Finansieringsavtal".

Finanspolicy

Finanspolicy anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i K2A skall bedrivas. Finanspolicy fastställs årligen av styrelsen och anger hur de olika riskerna i finansverksamheten skall begränsas och vilka risker K2A får ta. Målsättningen för finansförvaltningen skall vara att:

- Säkerställa kort- och långfristig kapitalförsörjning.
- Anpassa den finansiella strategin och hanteringen av finansiella risker efter verksamhetens utveckling så att en långsiktigt stabil kapitalstruktur uppnås och bibehålls.
- Uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar.

Utdelningspolicy

K2A:s utdelningspolicy är att utdelningen, inklusive Preferensaktieutdelningen, skall långsiktigt uppgå till 40 procent av förvaltningsresultat per år. Eftersom K2A under de närmaste åren kommer att prioritera tillväxt, kapitalstruktur och likviditet kan utdelningen på stamaktierna komma bli lägre än målet. Utdelning till Preferensaktieägare skall ske i enlighet med bolagsordningens bestämmelser.

Pantbrev

K2A:s fastigheter är i regel föremål för in-teckningar och pantbrev är pantsatta till de banker och kreditinstitut som tillhandahållit finansieringen till bolag inom Koncernen. Summan av uttagna pantbrev i K2A:s fastighetsbestånd uppgick per 31 december 2014 till 155,8 miljoner kronor.

Borgensåtaganden

Bolaget har ingått borgensåtagande för lån som beviljats av bank och som upptagits av bolag inom Koncernen. Det totala borgensåtagandet uppgår till 32,2 miljoner kronor. Bolagets helägda dotterbolag K2A Fastigheter Knaust & Andersson Holding AB har ingått avtal för lån som upptagits av bolag inom Koncernen. Det totala borgensåtagandet uppgår till 16 miljoner kronor.

Redogörelse för rörelsekapitalet och kapitalbehov

Det är K2A:s styrelses bedömning att rörelsekapitalet är tillräckligt för K2A:s aktuella behov under den närmaste tolv månadersperioden.

Med rörelsekapital avses här K2A:s möjlighet att få tillgång till likvida medel i syfte att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning.

K2A:s löpande förvaltningsverksamhet binder begränsat rörelsekapital eftersom Bolaget erhåller merparten av hyresintäkterna i förskott samtidigt som utgifterna primärt betalas i efterskott.

K2A:s projektverksamhet binder rörelsekapital under projektfasen. Innan styrelsen beslutar om att påbörja nybyggnation är finansieringen säkerställd på förhand innan projektet påbörjas. Normalt finansieras projekt med så kallade byggnadskreditiv vilket är lån som beviljats av bank och som Bolaget successivt utnyttjar i den takt som projektet utvecklas och färdigställs.

Investeringar

Koncernen har under räkenskapsåret 2014 investerat 126,1 miljoner kronor i fastigheter, dotterföretag och projekt samt 0,7 miljoner kronor i inventarier. Investeringarna har finansierats med egna medel om 33,6 miljoner kronor samt lån om 118,2 miljoner kronor. Investeringarna i fastigheter och projekt avser främst förvärv av förvaltningsfastigheterna Rymdcampus i Kiruna och Olsbacka i Gävle samt förvärv av Kungsbäck i Gävle och Kolartorp i Haninge.

Koncernen är involverad i tre stycken Pågående projekt i form av byggnation av 95 studentbostäder på tomträtten Kungsbäck 2:21 i Gävle, 123 hyresbostäder i den första etappen av projektet i Kolartorp i Haninge samt byggnation av totalt 286 studentbostäder på fastigheten Oregon 1 i Örebro. Den totala investeringen i Kungsbäck 2:21 i Gävle bedöms uppgå till 50,0 miljoner kronor, varav 12,5 miljoner kronor redan har investerats, och finansieras med egna medel och banklån. Den totala investeringen för den första etappen i Kolartorp i Haninge bedöms uppgå till 170,3 miljoner kronor, varav 5,5 miljoner kronor redan investerats, och finansieras med egna medel och banklån. Den totala investeringen i Oregon 1 i Örebro bedöms uppgå till 188,3 miljoner kronor och finansieras med egna medel och banklån. För ytterligare information av de Pågående projekten se avsnittet "Fastighets- och projektportfölj".

Koncernen är även involverad i ett antal Planerade projekt. På tomträtten Kopiepennan 1 har K2A för avsikt uppföra 52 studentbostäder samt 6 gruppbo-städer till en bedömd total investering om totalt 45,0 miljoner kronor. På del av fastigheten Kiruna 8:1 (Jägarskolan) har K2A för avsikt att uppföra 70 studentbostäder till en bedömd investering om totalt 36,9 miljoner. På fastigheten Roten 1 i Umeå har K2A för avsikt att uppföra 280 studentbostäder till en bedömd investering om 186,0 miljoner kronor. På området som benämns Kolartorp har K2A för avsikt att fortsätta projekteringen av etapp 2 till 4 och uppföra ytterligare 377 hyresbostäder till en bedömd investering om totalt 615,4 miljoner kronor. Samtliga Planerade projekt avses att finansieras med egna medel och lån. För ytterligare information av de Planerade projekten se avsnittet "Fastighets- och projektportfölj".

Uppskjuten skatteskuld

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick per 31 december 2014 till 147,8 miljoner kronor. Redovisad uppskjuten skatteskuld hänförlig till fastigheter uppgick per samma datum till 27,2 miljoner kronor.

Materiella anläggningstillgångar

Koncernens materiella anläggningstillgångar uppgick per 31 december 2014 till 296,1 miljoner kronor. Av dessa utgjorde förvaltningsfastigheter 295,5 miljoner kronor och inventarier 0,6 miljoner kronor. Koncernens förvaltningsfastigheter belastades per 31 december 2014 med in-teckningar uppgående till 155,8 miljoner kronor samt eventalförpliktelser som uppgick till 9,0 miljoner kronor.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	31 december 2014
Förvaltningsfastigheter, Mkr	295,5
Inventarier, Mkr	0,6
Summa	296,1

Koncernen har efter den 31 december 2014 genomfört ett fastighetsförvärv, säkerställt rätt att förvärva en fastighet samt ingått ett exploateringsavtal, se rubriken "Väsentliga händelser efter den 31 december 2014" för mer information.

Tendenser

Bolaget bedömer att det, generellt sett, är relativt hög aktivitet bland fastighetsprojektutvecklare vilket kan innebära att produktionskostnaderna över lag kan öka i och med att byggbolagen får mer att göra och därmed kan höja sina priser gentemot beställare.

När det gäller hyresutveckling, vilket påverkar Koncernens intäkter, kännetecknas bostadshyror i allmänhet av stabilitet till följd av en reglerad hyresprissättning enligt bruksvärdesprincipen. Dock har acceptansen för högre hyror för nyproducerade hyresrätter ökat, vilket innebär en mer flexibel hyresprissättning vid nyproduktion av hyresrätter. På de orter där Koncernen förvaltar bostäder eller uppför nya bostäder råder generellt sett bostadsbrist och allmänt låga vakanser, vilket innebär att Bolaget ser positivt på hyresutvecklingen. Hyresutvecklingen för kommersiella fastighe-

ter varierar kraftigt mellan olika fastighetstyper och det geografiska läget men hyresutvecklingen är även beroende av faktorer som exempelvis utbud och efterfrågan, regional konjunktur samt arbetsmarknad, vilket gör det svårt att uttala sig om hyresutvecklingen generellt. Bolagets kommersiella fastigheter utgörs av samhällsfastigheter med långa hyresavtal där hyresutvecklingen är reglerad i hyresavtal.

Det låga ränteläget, förbättrade finansieringsmöjligheter, en allmänt hög efterfrågan av fastigheter som investeringsobjekt samt en hög konkurrens mellan köpare av fastigheter förväntas ha en positiv effekt på värdet på fastigheter som därmed förväntas att öka under det innevarande året. Sannolikt innebär även detta att investerarna utvärderar fastigheter i lägen som inte tidigare varit lika intressanta och att fastighetsvärdena i dessa lägen därmed ökar.

Koncernen har en portfölj av fastighetsutvecklingsprojekt som antingen är pågående eller planeras att påbörjas, se "Fastighets- och projektportfölj". Informationen om Koncernens projekt är, i allt väsentligt, K2A:s aktuella bedömning av respektive projekt i sin helhet. Dessa bedömningar, och det slutliga utfallet av respektive projekt, kan komma att förändras på grund av faktorer såväl inom som utom Koncernens kontroll på grund av till exempel utformning av detaljplaner, myndighetsbeslut och marknadsutvecklingen samt att flera av projekten är i planeringsfas där den nu aktuella planen för respektive projekt kan komma att förändras. Projektet är således förknippade med osäkerhetsfaktorer och innebär även åtaganden och händelser som är av betydelse för Koncernens affärsutsikter.

Utöver de tendenser, osäkerhetsfaktorer, åtaganden och händelser som omnämns ovan samt vad som framgår under avsnittet "Riskfaktorer" så känner inte Bolaget till några tendenser, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser som kan förväntas ha en väsentlig inverkan på Bolagets affärsutsikter för det innevarande året.

K2A känner i dagsläget inte till några uppgifter om offentliga, ekonomiska, skattepolitiska, penningpolitiska eller andra politiska åtgärder som, direkt eller indirekt, väsentligt kan påverka K2A:s verksamhet utöver vad som framgår i avsnittet "Riskfaktorer".

Väsentliga händelser efter den 31 december 2014

Koncernen har säkerställt rätt att förvärva fastigheten Roten 1, Umeå för uppförande av 280 studentbostäder.

Koncernen har förvärvat fastigheten Oregonon 1, Örebro samt beviljats bygglov för uppförande av 286 studentbostäder. Koncernen har erhållit kreditgodkännanden men ej undertecknat låneavtal för finansiering av byggnation på Oregonon 1, för ytterligare information se avsnittet ”Legala frågor och övrig information” under rubriken ”Finansieringsavtal”.

Koncernen har ingått exploateringsavtal avseende tomt-rätten Kopiepennan 1, Stockholm för uppförande av 52 studentbostäder och ett gruppboende. Koncernen har erhållit kreditgodkännanden men ej undertecknat låneavtal för finansiering av byggnation på Kopiepennan 1, för ytterligare information se avsnittet ”Legala frågor och övrig information” under rubriken ”Finansieringsavtal”.

För ytterligare information om dessa projekt, se avsnittet ”Fastighets- och projektportfölj”.



AKTIER, AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

K2A

AKTIER, AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Aktierna i Bolaget har emitterats enligt svensk lag och är registrerade i elektronisk form hos Euroclear som även för Bolagets aktiebok. Aktierna är denominerade i svenska kronor. Enligt bolagsordningen skall Bolagets aktiekapital uppgå till lägst 12 500 000 kronor och högst 50 000 000 kronor uppdelat på lägst 2 000 000 och högst 8 000 000 aktier. Bolaget kan enligt bolagsordningen ge ut aktier av tre aktieslag, stamaktier av serie A, stamaktier av serie B och Preferensaktier. Stamaktie av serie A medför tio (10) röster. Stamaktier av serie B och Preferensaktie medför en (1) röst vardera. Vid bolagsstämma i Bolaget får varje röstberättigad röst för det fulla antalet av dennes ägda och företrädda aktier. Vid tidpunkten för Prospektets offentliggörande uppgår Bolagets aktiekapital till 14 509 000 kronor fördelat på totalt 2 321 440 stamaktier av serie A.

Bolaget är inte och har inte varit föremål för ett offentligt uppköpserbjudande eller dylikt. Aktierna är inte föremål för erbjudande som lämnas till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Bolaget har inga optionsprogram.

Historik

Bolaget bildades den 27 september 2013 och förvärvades kort därefter av Grundarna genom deras respektive aktiebolag, det vill säga Aktiebolaget Gimpello, Karla Fastigheter AB och Särinvest AB, som ett så kallat lagerbolag. I samband med förvärvet genomfördes en nyemission varmed aktiekapitalet ökades från 50 000 kronor till 60 000 kronor fördelat på 600 aktier. I juni 2014 genomfördes tre nyemissioner vars syfte var att utöka ägarkretsen och stärka Bolagets finansiering. Bolagets aktiekapital ökades först från 60 000 kronor till 12 060 000 kronor genom nyemission av 120 000 aktier. Rätten att teckna vardera 40 000 nya aktier tillkom Grundarna. Betalning för de nyemitterade aktierna erlades genom kvittning av Grundarnas respektive fordringar mot Bolaget om vardera 4 000 000 kronor och sammanlagt 12 000 000 kronor. Därefter ökades Bolagets aktiekapital från 12 060 000 kronor till 12 695 000 kronor genom nyemission av 6 350 aktier. Rätten att teckna de nya aktierna tillkom Ludwig Holmgren. Slutligen ökades Bolagets aktiekapital från 12 695 000 kronor till 14 509 000 kronor genom nyemission av 18 140 aktier. Rätten att teckna de nya aktierna tillkom Svipdag AB.

Bolagets aktiekapital uppgick den 31 december 2014 till 14 509 000 kronor fördelat på 145 090 aktier, vardera med ett kvotvärde om 100 kronor per aktie. Samtliga aktier är fullt inbetalda. I tabellen nedan redovisas Bolagets aktieägare per 31 december 2014.

AKTIEÄGARE

	Stamaktier	%
Johan Knaust (via bolag)	40 200	27,7
Olle Knaust (via bolag)	40 200	27,7
Christer Andersson (via bolag)	40 200	27,7
Claes-Henrik Julander (via bolag)	18 140	12,5
Ludwig Holmgren	6 350	4,4
	145 090	100,0%

På extra bolagsstämma den 9 februari 2015 beslutades att införa ett nytt aktieslag i Bolagets bolagsordning, stamaktie av serie B. Samma extra bolagsstämma beslutade om uppdelning av aktier genom split varmed antalet aktier ökades från 145 090 aktier till 2 321 440 aktier, innebärande att en (1) aktie delades upp på sexton (16) aktier och att aktiernas kvotvärde minskade från 100 kronor till 6,25 kronor. I samband därmed beslutades om ökning av Bolagets kapitalgränser till lägst 12 500 000 kronor och högst 50 000 000 kronor samt om ökning av antalet aktier till lägst 2 000 000 och högst 8 000 000. Efter genomförd split uppgick antalet aktier i Bolaget till totalt 2 321 440.

Årsstämman den 24 februari 2015 beslutade att bemyndiga styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen och med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, fatta beslut om nyemission av Preferensaktier och nyemission av stamaktier av serie A och/eller B samt av konvertibler med återföljande konvertering till nya stamaktier av serie A och/eller B. Antalet aktier som skall kunna emitteras med stöd av bemyndigandet skall inte överstiga 963 344 Preferensaktier respektive 580 360 stamaktier av serie A eller B, beroende på vilket aktieslag emissionen omfattar. Årsstämman beslutade också om utdelning på samtliga Preferensaktier som kan komma att emitteras med stöd av styrelsens bemyndigande. För mer information om Bolagets Preferensaktie se avsnitt "Preferensaktierna i korthet" och "Bolagsordning".

I tabellen nedan redovisas förändringar av aktiekapitalet och antalet aktier i Bolaget sedan Bolaget bildades i september 2013.

FÖRÄNDRING AV AKTIEKAPITAL

Tidpunkt	Transaktion	Ökning av antalet aktier	Totalt antal aktier	Ökning av aktiekapital, kronor	Totalt aktiekapital, kronor	Kvotvärde, kronor
September 2013	Bolaget bildas	500	500 stamaktier	50 000	50 000	100
November 2013	Nyemission	100	600 stamaktier	10 000	60 000	100
Juni 2014	Kvittningsemision	120 000	120 600 stamaktier	12 000 000	12 060 000	100
Juni 2014	Nyemission	6 350	126 950 stamaktier	6 350	12 695 000	100
Juni 2014	Nyemission	18 140	145 090 stamaktier	1 814 000	14 509 000	100
Februari 2015	Split	2 176 350	2 321 440 stamaktier	0	14 509 000	6,25

Ägarstruktur

Bolaget ägs av dess Grundare genom bolagen Aktiebolaget Gimpello, Karla Fastigheter AB och Särinvest AB som innan Erbjudandets genomförande gemensamt innehar 83,1 procent av stamaktierna och 83,1 procent av rösterna i Bolaget. Aktiebolaget Gimpello är delägt av Olle Knaust som är Bolagets ansvarige för ekonomi och finans samt styrelsens ordförande. Karla Fastigheter AB är helägt av Johan Knaust som är Bolagets verkställande direktör och ledamot av styrelsen. Särinvest AB är helägt av Christer Andersson som är Bolagets ansvarige för affärsutveckling och förvaltning och

ledamot av styrelsen. Övriga stamaktier i Bolaget innehas med 12,5 procent av Svipdag AB och med 4,4 procent av Ludwig Holmgren. Svipdag AB är helägt av Claes-Henrik Julander som är ledamot av styrelsen. Förutsatt full anslutning till Erbjudandet kommer Aktiebolaget Gimpello, Karla Fastigheter AB och Särinvest AB att gemensamt inneha 71,3 procent av totalt antal aktier och 81,8 procent av totalt antal röster i Bolaget.

I tabellen nedan redovisas aktieägandet i Bolaget efter Erbjudandet och förutsatt full anslutning till Erbjudandet.

AKTIEÄGARE

	Stamaktier A	Preferensaktier	% av antal aktier	% av röster
Olle Knaust (via bolag)	643 200	7 200	23,9	27,3
Christer Andersson (via bolag)	643 200	4 000	23,8	27,3
Johan Knaust (via bolag)	643 200	0	23,6	27,2
Claes-Henrik Julander (via bolag)	290 240	0	10,7	12,3
Ludwig Holmgren	101 600	0	3,7	4,3
Johan Thorell (via bolag)	0	4 000	0,1	0,0
Övriga	0	384 800	14,1	1,6
	2 321 440	400 000	100,0	100,0

Aktieägaravtal

Aktiebolaget Gimpello, Karla Fastigheter AB, Särinvest AB, Ludwig Holmgren och Svipdag AB har ingått ett aktieägaravtal avseende parternas gemensamma innehav av stamaktier i Bolaget. Aktieägaravtalet innehåller bland annat en förbindelse från dessa aktieägare att verka för utdelning på Preferensaktierna enligt Bolagsordningens bestämmelser med beaktande av de begränsningar om vinstutdelning som följer av aktiebolagslagen (2005:551). Därutöver finns även vissa ömsesidiga bestämmelser om överlåtelse och inlösen av stamaktier i Bolaget.

Utöver nämnda aktieägaravtal föreligger inte några andra aktieägaravtal eller överenskommelser mellan Bolagets aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Såvitt Bolagets styrelse känner till finns inga överenskommelser eller motsvarande avtal som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras. Såvitt styrelsen känner till finns inte heller någon person, utöver Bolagets styrelseledamöter och ledande befattningshavare, som direkt eller indirekt innehar en andel av kapital eller röstetal i Bolaget som är anmälningspliktig enligt lag.

The background is a wall of horizontal wooden slats. A window with a dark frame is visible, showing a view of a building with a green-tinted window. A white rectangular box is overlaid on the wall, containing the title text. A dark blue square with the text 'K2A' is positioned to the right of the white box.

**STYRELSE, LEDANDE
BEFATTNINGSHAVARE
OCH REVISORER**

K2A

STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISORER

Styrelse

Bolagets styrelse består av fem (5) ordinarie ledamöter utan suppleanter. Uppdraget för samtliga styrelseledamöter löper till slutet av kommande årsstämma. Styrelsen och ledningen nås på Bolagets adress, Karlavägen 58, 114 49, Stockholm eller genom telefonnummer 070 740 04 50. Fyra av styrelsens ledamöter äger indirekt aktier i Bolaget. Sammanlagt uppgick ledamöternas innehav per dagen för offentliggörandet av Prospektet till 2 219 840 stamaktier av serie A, vilket motsvarar 95,6 procent av totalt antal utestående aktier i Bolaget. Ingen styrelseledamot äger Preferensaktier i Bolaget men styrelseordförande Olle Knaust, styrelseledamöterna Christer Andersson och Johan Thorell har anmält intresse om teckna 7 200, 4 000 respektive 4 000 Preferensaktier.

Enligt aktiebolagslagen svarar styrelsen för Bolagets organisation och förvaltningen av Bolagets angelägenheter. Detta innebär bland annat att styrelsen fortlöpande skall bedöma



Olle Knaust, född: 1953

Medgrundare, styrelseordförande samt ansvarig för ekonomi och finans.
Invald i styrelsen 2013.

UTBILDNING: Civilekonom från Stockholms Universitet.

BAKGRUND: CFO samt vice VD i Fabege AB.

PÅGÅENDE UPPDRAG: Styrelseordförande i Bengt Dahlgren Stockholm Holding AB inkl. dotterbolag. Styrelseledamot i Rifum AB, Tornet Bostadsproduktion AB, Okava Invest AB, Fjab AB inkl. dotterbolag och Bostadsrättsföreningen Järnlotet 23. Styrelsesuppleant i Aktiebolaget Gimpello.

BEFATTNINGAR SOM AVSLUTATS UNDER DE SENASTE 5 ÅREN: Styrelseordförande i Rosecliff AB, Fastighets AB Tornet och Chanteclair AB. Styrelseledamot och verkställande direktör i Svensk FastighetsFinansiering AB (publ), Nyckel 0328 AB (publ) och Svensk FastighetsFinansiering II AB (publ). Styrelseledamot i Fastator AB, Hansan Aktiebolag, Fastighets AB Fosema, Leckyn Invest AB, Fastighets AB Tornet Holding, Kings Trail Sverige AB, Offentliga Hus i Norden AB och SveLund Sakförsäkringar AB. Styrelsesuppleant i Guldkantarellen Invest AB. Kommanditdelägare i Guldkantarellen Kommanditbolag.

AKTIEINNEHAV: Indirekt ägare av 643 200 stamaktier av serie A (via Aktiebolaget Gimpello). Olle Knaust, genom bolag, har anmält intresse att teckna 7 200 Preferensaktier inom ramen för Erbjudandet.

Beroende i förhållande till Bolaget och Bolagets ledning.
Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Bolagets ekonomiska situation samt se till att Bolagets ekonomiska förhållanden kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsen skall även utse verkställande direktör och granska att den verkställande direktören fullgör sina skyldigheter.

Nedan förtecknas styrelseledamöterna i Bolaget med uppgift om födelseår, år för inval i styrelsen, utbildning, erfarenhet, pågående och tidigare uppdrag under de senaste 5 åren (såvida inte annat särskilt anges) samt aktieinnehav i Bolaget per dagen för offentliggörandet av Prospektet. Uppdrag inom Koncernen redovisas inte. Uppdrag i dotterbolag redovisas som huvudregel inte i de fall uppdrag föreligger i moderbolaget. Med aktieinnehav i Bolaget avses eget, direkt eller indirekt innehav, samt närståendes innehav.



Johan Knaust, född: 1971

Medgrundare, styrelseledamot och verkställande direktör. Invald i styrelsen 2013. Anställd som verkställande direktör sedan 2015.

UTBILDNING: Master of Science Operational Research, London School of Economics, London samt Fil kand. Nationalekonomi, Stockholms Universitet, Stockholm.

BAKGRUND: Grundare och partner Sveafastigheter. Dessförinnan startade Johan, Leimdörfers finansieringsrådgivning och från 1996 till 2001 arbetade Johan Knaust på Goldman Sachs International i London, inom Fixed Income.

PÅGÅENDE UPPDRAG: Styrelseordförande i Altos AB, Monument AB och Karla Advice AB. Styrelseledamot i Altos AB, Monument AB och Karla Advice AB. Styrelseledamot i Karlabostaden AB, CloudMe AB, Karla Fastigheter AB, Courtfield AB och Bostadsrättsföreningen Musketören 8. Styrelsesuppleant i Carnefeldt Interior Design Aktiebolag.

BEFATTNINGAR SOM AVSLUTATS UNDER DE SENASTE 5 ÅREN: Styrelseledamot i Sveafastigheter Management Fund II och Fund III AB (2006) inkl. dotterbolag och Xcerion Aktiebolag.

AKTIEINNEHAV: Indirekt ägare av 643 200 stamaktier av serie A (via Karla Fastigheter AB).

Beroende i förhållande till Bolaget och Bolagets ledning.
Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.



Christer Andersson, född: 1953
Medgrundare, styrelseledamot samt ansvarig för affärsutveckling och förvaltning.
Invald i styrelsen 2013.

UTBILDNING: Fil kand. Kommunal-ekonomi och Fastighetsrätt, Socialhögskolan, Lund.

BAKGRUND: Grundare och partner Sveafastigheter, ledande roller inom olika fastighetsbolag såsom Telia Fastigheter Telaris AB, Amplion Fastigheter AB och Fastighets AB Tornet. Dessförinnan femton års kommunal erfarenhet bland annat som fastighetschef i Malmö Stad.

PÅGÅENDE UPPDRAG: Styrelseledamot i Särinvest AB. Styrelsesuppleant i Heidrum AB.

BEFATTNINGAR SOM AVSLUTATS UNDER DE SENASTE 5 ÅREN: Styrelseledamot i Sveafastigheter Management Fund II och Fund III AB (2006) inkl. dotterbolag, Särinvest Kapitalförvaltning AB, AB Gullfaxe, Särinvest Stockholm AB, och Bostadsrättsföreningen Smögenmagasinet 1-3. Styrelsesuppleant i Köpingsbaden Camping och Utveckling AB inkl. dotterbolag.

AKTIEINNEHAV: Indirekt ägare av 643 200 stamaktier av serie A (via Särinvest AB). Christer Andersson, genom bolag, har anmält intresse att teckna 4 000 Preferensaktier inom ramen för Erbjudandet.

Beroende i förhållande till Bolaget och Bolagets ledning. Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.



Claes-Henrik Julander, född: 1969
Styrelseledamot. Invald i styrelsen 2014.

UTBILDNING: Civilekonom från Stockholms Universitet.

BAKGRUND: Erfarenhet inom företagsledning och styrelsearbete.

PÅGÅENDE UPPDRAG: Styrelseledamot och verkställande direktör i Pan Capital Aktiebolag. Styrelseordförande i Erik Penser Aktiebolag inkl. dotterbolag. Styrelseledamot i Biocrine AB, Svipdag AB inkl. dotterbolag, och Mixmo AB.

BEFATTNINGAR SOM AVSLUTATS UNDER DE SENASTE 5 ÅREN: Styrelseledamot och verkställande direktör i Sedarec AB. Styrelseledamot i Montessoriförskolan, ekonomisk förening, Djursholm.

AKTIEINNEHAV: Indirekt ägare av 290 240 stamaktier av serie A (via Svipdag AB).

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



Johan Thorell, född: 1970
Styrelseledamot. Invald i styrelsen 2015.

UTBILDNING: Civilekonom från Handelshögskolan, Stockholm.

BAKGRUND: Erfarenhet inom företagsledning och styrelsearbete. Verksam i fastighetsbranschen sedan 1996.

PÅGÅENDE UPPDRAG: Styrelseordförande i gamefederation svenska AB och Kallebäck Property Invest AB. Styrelseledamot och verkställande direktör i Gryningskust Holding AB inkl. dotterbolag. Styrelseledamot i AB Sagax, Cassandra Oil AB, Hemsö Fastighets AB, Tagehus Holding AB, Oscar Properties Holding AB, Nicoccino Holding AB (publ), Delarka Holding AB (publ) inkl. dotterbolag. Styrelsesuppleant i PH Bromma Invest AB.

BEFATTNINGAR SOM AVSLUTATS UNDER DE SENASTE 5 ÅREN: Styrelseledamot och verkställande direktör i och Gotlandskronan AB. Styrelseledamot i Rindi Energi AB, HQ AB, Vinovo AB och Hummelbo AB.

Ej aktieägare i Bolaget. Johan Thorell, genom bolag, har anmält intresse att teckna 4 000 Preferensaktier inom ramen för Erbjudandet.

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

Ledande befattningshavare

Johan Knaust, född: 1971

Verkställande direktör.

Se ovan under avsnitt "Styrelse".

Olle Knaust, född: 1953

Ansvarig för ekonomi och finans.

Se ovan under avsnitt "Styrelse".

Christer Andersson, född: 1953

Ansvarig för affärsutveckling och förvaltning.

Se ovan under avsnitt "Styrelse".

Ersättningar

Styrelsearvoden

Styrelsens arvode fastslås årligen på årsstämma i Bolaget.

Årsstämman den 24 februari 2015 beslutade att ersättningen till styrelsen för räkenskapsåret 2015 skall uppgå till totalt 450 000 kronor att fördela mellan styrelsens ledamöter, exklusive VD. Ordförandes arvode skall uppgå till 150 000 kronor och övriga ledamöters arvode skall uppgå till 100 000 kronor per ledamot. För räkenskapsåret 2014 erhöll ingen styrelseledamot arvode från Bolaget. Avgångsvederlag utgår inte.

Ersättningar till VD och övriga ledande befattningshavare

Bolagets verkställande direktör, Johan Knaust, har ingått ett anställningsavtal med Bolaget och uppbär en lön om 100 000 kronor per månad.

Styrelseledamöterna Olle Knaust och Christer Anderson är inte anställda av Bolaget eller av bolag inom Koncernen. Inom ramen för särskilda uppdragsavtal som ingåtts mellan Bolaget och Olle Knausts delägda bolag Aktiebolaget Gimpello respektive Christer Anderssons helägda bolag Särintest AB får Koncernen tillgång till erfarenhet och expertis inom bland annat ekonomi och finans samt affärsutveckling och förvaltning. Tjänsterna enligt uppdragsavtalen utförs av Olle Knaust och Christer Andersson. Ersättningen enligt uppdragsavtalen faktureras av Aktiebolaget Gimpello och Särintest AB samt belastar Koncernen. Ersättningen per uppdrag har fastställts till 90 000 kronor per månad, exklusive mervärdesskatt. Ersättningen, exklusive mervärdesskatt, är fast utan rörliga inslag samt inkluderar sociala avgifter och pensioner.

Uppdragsavtalen skall gälla under en övergångsperiod till dess att Bolaget anställt en permanent ekonomi- och finanschef samt fastighetschef. I takt med att verksamheten växer avser Bolaget utöka sin organisation genom ytterligare anställningar inom dessa ansvarsområden.

BOLAGETS KOSTNADER FÖR ERSÄTTNINGAR UNDER RÄKENSKAPSÅRET 2014

Namn	Befattning	Fast kostnad, kronor	Rörlig kostnad, kronor	Övriga förmåner, kronor	Pensionskostnader, kronor ¹	Totalt, kronor
Johan Knaust	VD	696 000	0	0	0	696 000
Övriga ledande befattningshavare		1 392 000	0	0	0	1 392 000
Summa		2 088 000	0	0	0	2 088 000

¹ Bolaget har inga avsatta eller upplupna pensionskostnader.

Revisorer

Vid extra bolagsstämman i februari 2015 valdes revisorsbolaget KPMG AB till Bolagets revisor med Fredrik Sjölander, född 1970, som huvudansvarig revisor. Fredrik Sjölander är auktoriserad revisor och medlem i FAR SRS. Dessförinnan var Birgitta Woll Thunqvist, Koltrastvägen 4, 138 37 Älta, Bolagets revisor. Birgitta Woll Thunqvist var under sin tid som Bolagets revisor medlem i FAR. Revisorer väljs årligen på årsstämma i Bolaget.

Övrig information om styrelse och ledande befattningshavare

Ingen av Bolagets styrelseledamöter eller ledande befattningshavare har någon familjerelation med annan styrelseledamot eller ledande befattningshavare, med undantag för att Johan Knaust är Olle Knausts brorson. Styrelseledamöterna, tillika ledande befattningshavarna, Olle Knaust, Johan Knaust och Christer Anderson samt styrelseledamoten Claes-Henrik Julander är indirekt aktieägare i Bolaget och har därigenom ett ekonomiskt intresse som bland annat är beroende av Erbjudan-

dets framgång. Det föreligger ingen intressekonflikt mellan någon av styrelseledamöternas eller de ledande befattningshavarnas plikter gentemot Bolaget, deras privata intressen och/eller andra plikter. Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har slutit avtal eller ingått annan överenskommelse med Bolaget om förmåner efter det att deras respektive uppdrag avslutats.

Under de fem (5) senaste åren har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare dömts i bedrägerirelaterat mål. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har under de senaste fem (5) åren, i egenskap av styrelseledamot eller ledande befattningshavare, varit inblandad i konkurs, konkursförvaltning eller likvidation. Under de fem (5) senaste åren har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare varit föremål för anklagelser eller sanktioner av enligt lag eller förordning bemyndigad myndighet (däribland godkända yrkessammanslutningar) och ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har av domstol förbjudits att agera som styrelseledamot eller ledande befattningshavare eller att på annat sätt idka näringsverksamhet.

BOLAGSSTYRNING OCH BOLAGSORDNING

K2A



BOLAGSSTYRNING

Styrning, ledning och kontroll av Bolaget fördelas mellan aktieägarna, styrelsen, den verkställande direktören och övriga personer i ledningen. Styrningen utgår från aktiebolagslagen, bolagsordningen, First Norths regelverk samt interna regler och föreskrifter. Svensk kod för bolagsstyrning gäller inte för bolag vars aktier är upptagna till handel på First North, varför Bolaget inte tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning. Bolaget har därför inte inrättat revisionskommitté, ersättningskommitté eller valberedning.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är Bolagets högsta beslutande organ. Årsstämma hålls årligen inom sex (6) månader efter räkenskapsårets utgång. På årsstämman läggs balans- och resultaträkning samt koncernbalans- och koncernresultaträkning fram och beslut fattas om bland annat disposition av Bolagets resultat, fastställande av resultat- och balansräkning respektive koncernbalans- och koncernresultaträkning, val av och arvode till styrelseledamöter och revisor samt övriga ärenden som ankommer på stämman enligt lag. Kallelse till årsstämma och extra bolagsstämma skall ske i enlighet med bolagsordningen.

Styrelsen och styrelsens arbete

Styrelsens övergripande uppgift är att för ägarnas räkning förvalta Bolagets angelägenheter och ansvara för Bolagets organisation. Styrelsens arbete leds av styrelseordföranden. Styrelsen skall årligen hålla konstituerande styrelsesammanträde efter årsstämma. Därutöver skall styrelsen sammanträda minst fyra (4) gånger årligen. Vid det konstituerande styrelsesammanträdet skall bland annat styrelsens ordförande utses, Bolagets firmateckning fastställas samt styrelsens arbetsordning och instruktion för den verkställande direktören revideras och fastställas.

På Bolagets styrelsemöten behandlas bland annat frågor om Bolagets finansiella situation samt framsteg i förhandlingar och projekt. Vid behov närvarar och rapporterar Bolagets revisor. För närvarande består Bolagets styrelse av fem (5) ledamöter, se avsnitt "Styrelse" ovan. Under 2014 hölls sex styrelsemöten i Bolaget.

Verkställande direktör

Bolagets verkställande direktör ansvarar för Bolagets löpande förvaltning i enlighet med reglerna i aktiebolagslagen samt de instruktioner för verkställande direktören som styrelsen har fastställt. Verkställande direktören har enligt instruktionen ansvar för Bolagets bokföring och den ekono-

miska rapporteringen samt medelsförvaltningen i Bolaget. Vidare ansvarar den verkställande direktören för att tillse att styrelsens beslut verkställs.

Revision

Revisorn skall granska Bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsen och verkställande direktörens förvaltning. Revisor i Bolaget är sedan den extra bolagsstämman i februari 2015 det registrerade revisionsbolaget KPMG AB. Huvudansvarig revisor är Fredrik Sjölander, auktoriserad revisor och medlem av FAR.

Intern kontroll

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen för den interna kontrollen och styrningen av Bolaget. För att behålla och utveckla en väl fungerande kontroll har styrelsen fastställt ett antal grundläggande dokument av betydelse för den finansiella rapporteringen. Däri ingår styrelsens arbetsordning samt instruktioner för den verkställande direktören och den ekonomiska rapporteringen. Därutöver förutsätter en fungerande kontroll en utvecklad struktur med ändamålsenlig översyn. Ansvar för den löpande kontrollen av Bolagets verksamhet åvilar den verkställande direktören. Verkställande direktören rapporterar regelbundet till styrelsen.

Information och insiderhandel

För att säkerställa en god kvalitet vad avser såväl intern som extern information samt att gällande lagstiftning och First Norths regler om insiderhandel efterföljs har Bolaget antagit en informationspolicy och en insiderpolicy. Reglerna innebär bland annat att Bolaget skall lämna korrekt, relevant och tillförlitlig information samtidigt till alla sina aktieägare, kapitalmarknaden, samhället och media. Information som bedöms påverka värderingen av Bolagets Preferensaktie (kurspåverkande information) skall offentliggöras så att den snabbt och på ett icke-diskriminerande sätt når allmänheten. Inför publicering av delårsrapporter, bokslutskommuniké eller årsredovisning hålls en tyst period om 30 kalenderdagar. Under den tysta perioden kommenteras inte Bolagets ekonomiska utveckling.

Personer med insynställning får inte köpa eller sälja finansiella instrument i Bolaget under perioder när denne har insiderinformation rörande Bolaget. Med insiderinformation avses enligt lag sådan information som inte är offentlig och som är av sådant slag att den skulle kunna påverka kursen på Bolagets aktier om den offentliggjordes.

BOLAGSORDNING

1 FIRMA

Bolagets firma är K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ). Bolaget är publikt.

2 STYRELSENS SÄTE

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm.

3 VERKSAMHET

Bolagets verksamhet är att direkt och/eller indirekt äga och förvalta fast egendom, bedriva konsultativ verksamhet kring fastighetsförvaltning och finansiering, idka handel med värdepapper samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

4 AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet skall utgöra lägst 12 500 000 kronor och högst 50 000 000 kronor.

5 AKTIERNA

5.1 Antal aktier och aktieslag

Antalet aktier skall vara lägst 2 000 000 och högst 8 000 000.

Aktier kan ges ut i tre (3) aktieslag; stamaktier av serie A och serie B samt preferensaktier. Varje stamaktie av serie A berättigar till tio (10) röster, varje stamaktie av serie B berättigar till en (1) röst och varje preferensaktie berättigar till en (1) röst.

Stamaktier av serie A och stamaktier av serie B kan i vardera serien ges ut till ett högsta antal som motsvarar 100 procent av aktiekapitalet i bolaget. Preferensaktier kan ges ut till högst det antal som motsvarar 50 procent av aktiekapitalet i bolaget.

5.2 Begränsning avseende värdeöverföring i vissa fall

Så länge ett Innestående Belopp (enligt nedan) belöper på preferensaktierna får beslut inte fattas om värdeöverföring till innehavare av stamaktier.

5.3 Preferensakties rätt till vinstutdelning

Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning skall preferensaktierna medföra företrädesrätt enligt nedan.

Företräde till vinstutdelning per preferensaktie ("Preferensutdelning") skall från och med det första utbetalningstillfället uppgå till en årlig Preferensutdelning om tjuugo (20) kronor per preferensaktie ("Årlig Preferensutdelning"). Utbetalning skall ske kvartalsvis i kronor med ett belopp motsvarande en fjärdedel av Årlig Preferensutdelning ("Kvartalsvis Utbetalning").

Avstämningsdagar för Kvartalsvis Utbetalning skall vara 10 mars, 10 juni, 10 september, 10 december. För det fall sådan dag inte är bankdag, skall avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Kvartalsvis Utbetalning skall ske tredje bankdagen efter avstämningsdagen. 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 för närvarande lördag, midsommarafton, julafton, samt nyårsafton).

Om ingen Preferensutdelning lämnats, eller om endast vinstutdelning understigandes Årlig Preferensutdelning lämnats, skall preferensaktierna medföra rätt att i tillägg till framtida Preferensutdelning erhålla ett belopp, jämnt fördelat på varje preferensaktie, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle betalats ut enligt ovan och utbetalt belopp ("Innestående Belopp") innan ytterligare preferensaktier får emitteras eller värdeöverföring till innehavare av stamaktier får ske. Innestående Belopp skall räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om tolv (12) procent, varvid uppräknings skall ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av del av Årlig Preferensutdelning skett (eller borde ha skett, i de fall det inte skett någon Årlig Preferensutdelning alls). Även vinstutdelning av Innestående Belopp förutsätter att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning.

Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till vinstutdelning.

5.4 Inlösen av preferensaktier

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier efter beslut av styrelsen. När beslut om inlösen fattas, skall ett belopp motsvarande minskningsbeloppet avsättas till reservfonden om härför erforderliga medel finns tillgängliga.

Fördelningen av preferensaktier som skall lösas in skall ske pro rata i förhållande till det antal preferensaktier som varje preferensaktieägare äger. Om fördelning enligt ovan inte går jämnt ut skall styrelsen besluta om fördelning av överskjutande preferensaktier som skall inlösas. Om beslutet godkänns av samtliga ägare av preferensaktier kan dock styrelsen besluta vilka preferensaktier som skall inlösas.

Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie skall vara ett belopp som beräknas som (i) 130 procent av det belopp i

kronor som har betalats för varje preferensaktie vid den första emissionen av preferensaktier ("Initial Teckningskurs") jämte (ii) eventuell upplupen del av Preferensutdelning (enligt definition nedan) jämte (iii) eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan enligt punkten 5.3 ovan. Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie skall dock aldrig understiga aktiens kvotvärde.

Med "upplupen del av Preferensutdelning" avses upplupen Preferensutdelning för perioden som börjar med dagen efter den senaste avstämningsdagen för Preferensutdelning till och med dagen för utbetalning av lösenbeloppet. Antalet dagar skall beräknas utifrån det faktiska antalet dagar i förhållande till 90 dagar.

5.5 Bolagets upplösning

Vid bolagets upplösning skall preferensaktier medföra företrädesrätt framför stamaktier att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie motsvarande (i) 115 procent av Initial Teckningskurs jämte (ii) eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan enligt punkten 5.3 ovan jämte (iii) eventuell upplupen del av Preferensutdelning enligt punkten 5.4 ovan, innan utskiftning sker till ägare av stamaktier. Preferensaktier skall i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

5.6 Rättigheter vid emissioner etc.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier av olika slag, skall innehavare av stamaktier och preferensaktier ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt skall erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna aktier räcker för den teckning som sker i subsidiär företrädesrätt, skall 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 avseende viss aktie/aktier, skall fördelningen ske genom lottning.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier endast av ett slag, skall innehavare av aktier av det slag som ges ut (oavsett serie) ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier av samma slag (oavsett serie) som innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt skall erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om sålunda erbjudna aktier inte räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, skall 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 avseende viss aktie/aktier, skall fördelningen ske genom lottning.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler skall aktieägarna ha företrädesrätt att teckna teckningsoptioner eller konvertibler 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 sagts ovan skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

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

5.7 Omvandlingsförbehåll

Stamaktier av serie A skall på begäran av ägare till sådana aktier och utan erläggande av ytterligare ersättning omvandlas till stamaktier av serie B förutsatt att stamaktier av serie B redan utgivits. Begäran om omvandling, som skall vara skriftlig och ange det antal stamaktier av serie A som skall omvandlas till stamaktier av serie B samt, om begäran inte omfattar hela innehavet, vilka stamaktier av serie A omvandlingen avser. Styrelsen skall utan dröjsmål besluta att anmält antal aktier skall omvandlas och därefter genast anmäla omvandlingen till Bolagsverket för registrering i aktiebolagsregistret. Omvandlingen är verkställd när registrering skett samt antecknats i avstämningsregistret.

5.8 Omräkning vid vissa bolagshändelser

För det fall antalet preferensaktier ändras genom sammanläggning, uppdelning eller annan liknande bolagshändelse skall de belopp som preferensaktien berättigar till enligt punkten 5 i denna bolagsordning omräknas för att återspegla denna förändring.

6 STYRELSE

Styrelsen består av lägst tre (3) och högst sju (7) ledamöter, med högst sju (7) suppleanter. Styrelsen väljs årligen på årsstämman för tiden intill dess nästa årsstämma har hållits.

7 REVISORER

Bolaget skall ha lägst en (1) och högst två (2) revisorer, med eller utan suppleanter.

8 KALLELSE

Kallelse till årsstämma samt kallelse till extra bolagsstämma där frågor om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas skall utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma skall utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman. Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post-och Inrikes Tidningar samt på bolagets hemsida. Att kallelse skett skall annonseras i Dagens Industri.

9 RÄTT ATT DELTA I BOLAGSSTÄMMA

Aktieägare som vill delta i bolagsstämman skall dels vara upptagna i sådan utskrift eller annan framställning av hela aktieboken som avses i 7 kap. 28 § 3 stycket aktiebolagslagen (2005:551), avseende förhållandena fem (5) vardagar före stämman, dels anmäla sitt deltagande till bolaget senast den tidpunkt och den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen innan stämman.

Aktieägare får vid bolagsstämma medföra ett (1) eller två (2) biträden, dock endast om aktieägaren anmält detta enligt föregående stycke.

10 ÅRSSTÄMMA

Årsstämma skall hållas årligen inom sex (6) månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämma skall följande ärenden förekomma:

- 1) Val av ordförande för stämman.
- 2) Upprättande och godkännande av röstlängd.
- 3) Godkännande av dagordning.
- 4) Val av en (1) eller två (2) protokolljusterare.
- 5) Prövning av om årsstämman blivit behörigen sammankallad.
- 6) Föredragning av framlagd årsredovisning och eventuell 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 vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
 - (c) Om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör, när sådan förekommer.
- 8) Fastställande av styrelse- och eventuella revisorsarvoden.
- 9) Val av styrelse och, i förekommande fall, revisorer samt eventuella revisorssuppleanter.
- 10) Annat ärende som ankommer på årsstämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

11 RÄKENSKAPSÅR

Bolagets räkenskapsår skall vara kalenderår.

12 SÄRSKILDA MAJORITETSKRAV

I tillägg till eventuella särskilda majoritetskrav som följer av gällande aktiebolagslag skall det följande gälla.

Beslut om (i) utgivande av aktier med bättre rätt till bolagets resultat eller tillgångar än preferensaktierna och (ii) beslut om ändring av denna punkt 12, är giltigt endast om det biträtts av minst två tredjedelar av de vid stämman företrädde preferensaktierna.

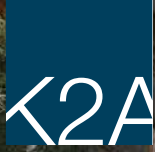
13 AVSTÄMNINGSFÖRBEHÅLL

Den aktieägare eller förvaltare som på avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister, enligt 4 kap. lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument eller den som är antecknad på avstämningskonto enligt 4 kap. 18 § första stycket 6 – 8 nämnda lag, skall antas vara behörig att utöva de rättigheter som framgår av 4 kap. 39 § aktiebolagslagen (2005:551).

Denna bolagsordning har antagits på årsstämman den 24 februari 2015.



**LEGALA FRÅGOR
OCH ÖVRIG
INFORMATION**



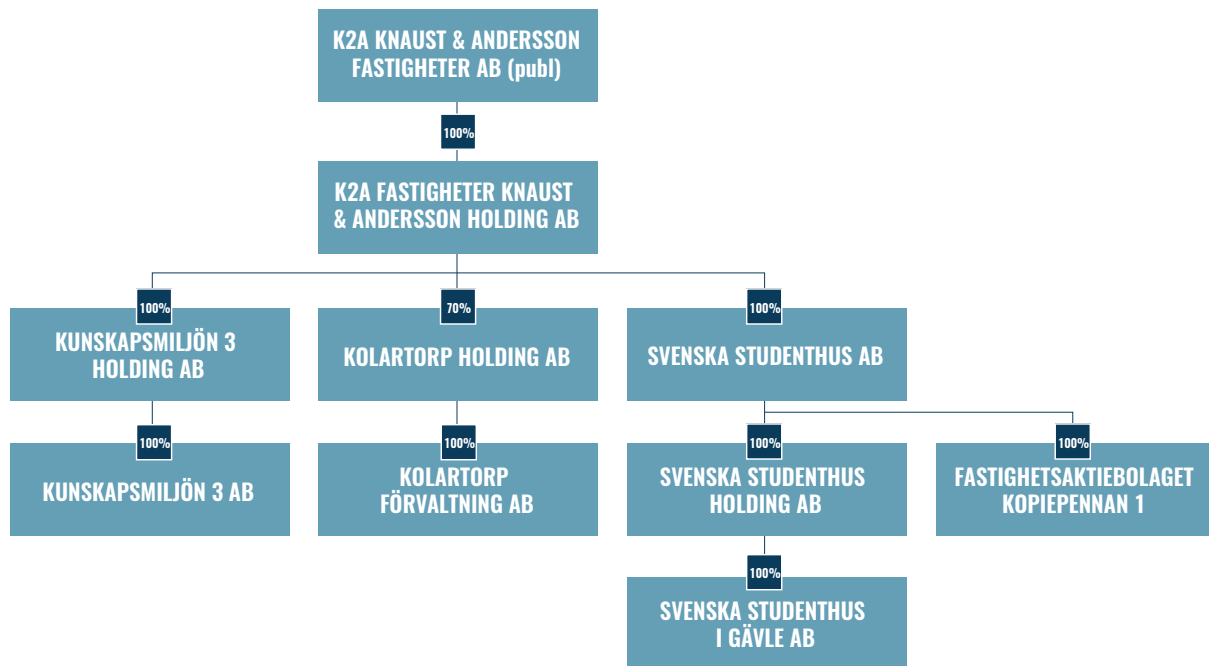
LEGALA FRÅGOR OCH ÖVRIG INFORMATION

Allmänt

Bolagets registrerade firma och handelsbeteckning är K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556943-7600. Bolaget är ett publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Bolaget bildades i Sverige den 27 september 2013 och registrerades samma dag hos Bolagsverket. Bolagets associationsform regleras av och dess aktier har utgivits enligt aktiebolagslagen. Aktieägares rättigheter kan förändras endast i enlighet med aktiebolagslagen. Beslut om vinstutdelning fattas på bolagsstämman. Rätt till utdelning tillkommer den som på den av bolagsstämman beslutade avstämningsdagen är registrerad aktieägare i den av Euroclear förda aktieboken. Enligt bolagsordningen har Bolagets Preferensaktier företrädesrätt till utdelning upp till ett visst belopp. Avstämningsdagen för rätten att erhålla utdelning får inte infalla senare än dagen för nästa årsstämma. Om någon aktieägare inte kan nås genom Euroclear kvarstår aktieägarens fordran på utdelningsbeloppet mot Bolaget och begränsas endast genom regler för preskription. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget.

Koncernstruktur

Bolaget är moderbolag i den koncern vari Bolaget ingår. Bolaget har sitt huvudkontor och säte i Stockholm. Nedan framgår en bild av Koncernens legala struktur och ägarandelar i dotterbolag. Samtliga dotterbolag är bildade i enlighet med svensk rätt.



Väsentliga avtal

Utöver vad som redogörs för i detta avsnitt är Bolaget inte beroende av något enskilt avtal som är av väsentlig betydelse för Bolagets verksamhet eller lönsamhet.

Uppdragsavtal

Olle Knaust och Christer Anderson är inte anställda av Bolaget eller av bolag inom Koncernen. Inom ramen för särskilda uppdragsavtal som ingåtts mellan Bolaget och Olle Knausts delägda bolag Aktiebolaget Gimpello respektive Christer Anderssons helägda bolag Särinvest AB får Koncernen tillgång till erfarenhet och expertis inom bland annat ekonomi och finans samt affärsutveckling och förvaltning. Tjänsterna enligt uppdragsavtalen utförs av Olle Knaust och Christer Andersson. Olle Knaust är ansvarig för ekonomi och finans inom Koncernen. Christer Andersson är ansvarig för affärsutveckling och förvaltning inom Koncernen.

Uppdragsavtalen skall gälla under en övergångsperiod till dess att Bolaget anställt en permanent ekonomi- och finanschef samt fastighetschef. I takt med att verksamheten växer avser Bolaget utöka sin organisation genom ytterligare anställningar inom dessa ansvarsområden.

Samarbetsavtal med JEFF Fastighetsutveckling AB

Bolaget har ingått ett samarbetsavtal med JEFF som reglerar parternas ömsesidiga rättigheter och skyldigheter att erbjuda varandra möjligheten att delta i ägande, projektering och/eller byggnation av nya studentbostäder. Parternas gemensamma projekt ska ske via Bolagets helägda dotterbolag, Svenska Studenthus AB. En förutsättning för parts deltagande i ett projekt, och därmed rätt till ägarandel i projektet, är att parten i proportion till sin ägarandel bidrar med nödvändig kapitalisering av Svenska Studenthus AB. Bolaget har lämnat JEFF en rätt men ingen skyldighet att förvärva aktier motsvarande en ägarandel om 25 procent av totalt antal aktier i Svenska Studenthus AB, under förutsättning att JEFF från tid till annan bidrar med nödvändig kapitalisering.

Samarbetsavtal med RSS Nordic Holding AB

RSS Nordic Holding AB är ägare av 150 aktier i Bolagets dotterbolag Kolartorp Holding AB. Övriga 350 aktier i Kolartorp Holding AB ägs indirekt av Bolaget. Parterna har ingått ett aktieägaravtal som reglerar deras gemensamma ägande av Kolartorp Holding AB. Aktieägaravtalet innehåller bland annat bestämmelser om utövande av rösträtt och beslutsfattande samt överlåtelse och inlösen av aktier i Kolartorp Holding AB.

Nya hyresavtal avseende Rymdcampus

Rymdcampus omfattar fastigheterna Kiruna 1:304, 1:305, 1:306, 1:307, 1:308 och 1:309 i Kiruna kommun. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 8 038 kvm. Institutet för Rymdfysik (IRF) förhyr 5 644 kvm enligt ett nytt tioårigt hyresavtal som löper till och med den 31 december 2024. Avtalet ersätter tolv befintliga hyresavtal med varierande hyrestider. Då avtalstiden för det nya hyresavtalet överstiger sex år krävs regeringens godkännande. Övriga avtalsvillkor beslutas av IRF och är således inte föremål för regeringens godkännande. Hyresgästen betalar hyra i enlighet med det nya hyresavtalet. Ekonomistyrningsverket och Utbildningsdepartementet har berett ärendet och tillstyrkt beslut i enlighet med det nya hyresavtalet. Dock har utbildningsministern ännu inte undertecknat beslutet.

Om den nya avtalstiden inte godkänns ska det befintliga hyresavtalet fortsätta att gälla på i princip oförändrade villkor enligt en överenskommelse som träffats mellan K2A och IRF. Detta skulle innebära att den totala årshyran för fastigheterna skulle bli cirka 0,8 miljoner kronor högre och att hyresavtalen skulle löpa på hyrestider om mellan 1 och 7 år.

Finansieringsavtal

Koncernen har finansierat sina tre förvärv i Kiruna, Gävle och Haninge med separat extern finansiering. Syftet är att finansiera dels förvärv, dels projekterade entreprenader. Löptiderna för respektive finansiering sträcker sig fram till avslutad entreprenad eller längre. Finansieringarna, som var för sig varken är knutna eller beroende av varandra, är säkerställda med bland annat pantbrev i förvärvade fastigheter. K2A har ställt en borgen för det lån som upptagits i samband med förvärv och entreprenad i Haninge och K2A:s dotterbolag K2A Fastigheter Knaust & Andersson Holding AB har ställt en borgen för det lån som upptagits i samband med förvärv och entreprenad i Gävle.

Bolaget har erhållit kreditgodkännande för externfinansiering av projekten Oregon, Örebro och Kopiepenan, Stockholm. Låneavtalen är vid offentliggörandet av detta Prospekt under förhandling med långivande bank och således inte undertecknade. I föreslagna villkor ska Bolaget ställa en borgen för dessa två lån under tiden respektive entreprenad pågår men inte för efterföljande finansiering. Lånen kommer inte att vara knutna till varandra och inte heller till befintlig finansiering i Kiruna, Gävle och Haninge.

Respektive lån löper på för denna typ av finansieringar marknadsmässiga villkor och löptider. Kreditivfinansieringar för Bolagets Pågående och Planerade projekt är betingade av att sedvanliga förutsättningar skall vara uppfyllda för utbetalningar av respektive lånebelopp skall ske. Sådana förutsättningar är bland annat att erforderliga tillstånd erhålls, att långgivaren godkänner projektkostnadskalkyl och entreprenadkontrakt samt krav på lägsta andel intresseanmälningar för förhyrningar och uthyrningsgrad på avslutade etapper.

Utöver vad som redogörs för i detta avsnitt är dock Bolaget inte beroende av något enskilt avtal som är av väsentlig betydelse för Bolagets verksamhet eller lönsamhet.

Försäkringar

Bolaget innehar för branschen sedvanliga företags- och fastighetsförsäkringar. Med hänsyn tagen till verksamhetens art och omfattning bedömer Bolagets styrelse att Koncernen innehar ett tillfredsställande försäkringsskydd.

Varumärken

Bolaget har ansökt till Patent- och registreringsverket om registrering av varumärkena "Student21an" och "Stud-BoLyftet" i varumärkesklasserna 36 och 37.

Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Bolaget är inte part i något rättsligt förfarande eller skiljeförfarande. Bolagets styrelse känner inte till några omständigheter som skulle kunna leda till att något rättsligt förfarande eller skiljeförfarande med betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet skulle kunna uppkomma.

Transaktioner med närstående

Bolaget har inte något avtal eller annat förhållande med intressebolag eller närstående. Ingen styrelseledamot, ledande befattningshavare eller revisor i Bolaget har själv, via bolag eller närstående haft någon direkt delaktighet i affärstransaktion genomförd av Bolaget som har varit, eller är icke affärsmässig till sin karaktär eller sina villkor. Inget bolag inom Koncernen har lämnat lån, ställt garantier eller ingått borgensförbindelser till, eller till förmån för, någon styrelseledamot, ledande befattningshavare eller revisor i något bolag inom Koncernen.

Information från tredje man

Värdeintyg har upprättats av Nordier. Nordier har samtyckt till att fastighetsvärderingarna tagits in i Prospektet. Information från tredje man har i Prospektet återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Ingen av de personer som deltagit i arbetet för Nordier har några väsentliga intressen i Bolaget. Nordiers adress är: Hamngatan 15, 111 47 Stockholm.

Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

Bolagets bolagsordning, årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2014 och övrig offentliggjord information som hänvisas till i Prospektet finns att tillgå i elektronisk form på Bolagets hemsida, www.k2a.se. Handlingarna tillhandahålls även i pappersform efter förfrågan hos Bolaget. Kopia av värderingsrapport, inklusive värdeintyg, avseende värderingen av Koncernens Fastigheter och projekt kan uppvisas i pappersform efter förfrågan hos Bolaget.

Styrelsens ekonomiska intressen i Bolaget

Ledamöterna i Bolagets styrelse, med undantag av ledamoten Johan Thorell, äger via bolag stamaktier i Bolaget motsvarande totalt 95,6 % av kapitalet och rösterna före genomförandet av Erbjudandet. Det innebär att dessa ledamöter, utom Johan Thorell, har ett väsentligt ekonomiskt intresse i Bolaget och att dem även, via bolag, kontrollerar Bolaget.

Johan Thorell, Christer Andersson, Olle Knaust och Gunlis Knaust, vilka omfattas av 16 kap. aktiebolagslagen (Leo-lagen), har förklarat sig intresserade att teckna sig för 4 000, 4 000, 7 200 respektive 4 800 Preferensaktier. Med anledning av detta kommer en extra bolagsstämma äga rum samma dag som tilldelning sker av Preferensaktierna för beslut om nyemission avseende denna del av Erbjudandet, dock enligt de villkor som framgår av Erbjudandet och med beaktande av de särskilda majoritetskrav som följer av 16 kap. aktiebolagslagen.

Rådgivare

Carnegie har agerat finansiell rådgivare i samband med Erbjudandet och MAQS Advokatbyrå Stockholm AB har agerat legal rådgivare i samband med Erbjudandet. Avanza Bank AB är Bolagets Certified Adviser. Carnegie har ekonomiska intressen med anledning av Erbjudandet, se nedan under rubriken "Carnegies intressen". Varken MAQS Advokatbyrå Stockholm AB eller Avanza Bank AB har några ekonomiska intressen eller andra väsentliga intressen med anledning av Erbjudandet.

Carnegies intressen

Carnegie agerar som finansiell rådgivare i samband med Erbjudandet. Carnegie har vidare tillhandahållit Bolaget rådgivning i samband med struktureringen och planeringen av Erbjudandet och den planerade noteringen av K2A:s Preferensaktier på First North och erhåller ersättning för sådan rådgivning. Carnegie och dess närstående har utfört och kan också i framtiden komma att utföra olika finansiella rådgivningstjänster för Bolaget och dess närstående, för vilka de erhållit och kan förväntas komma att erhålla arvoden och andra ersättningar.



**VISSA
SKATTEFRÅGOR
I SVERIGE**



VISSA SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

Nedan följer en sammanfattning av de skattekonsekvenser som, enligt nu gällande svensk skattelagstiftning, kan uppkomma med anledning av erhållande av preferensaktier emitterade av K2A. Informationen är begränsad och av generell karaktär. Sammanfattningen avser endast obegränsat skattskyldiga fysiska personer och aktiebolag, om inget annat anges. Sammanfattningen är inte avsedd att uttömmande behandla alla skattefrågor som kan uppkomma i sammanhanget. Den behandlar exempelvis inte de särskilda regler som gäller för så kallade kvalificerade aktier i fåmansföretag, innehav via kapitalförsäkring alternativt investerings-sparkonto, värdepapper som innehas av handelsbolag eller som innehas som en lagertillgång i näringsverksamhet. Vidare behandlas inte de särskilda reglerna om skattefri kapitalvinst och utdelning på så kallade näringsbetingade andelar i bolagssektorn. Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av skattskyldiga, exempelvis investeringsfonder, investmentföretag, försäkringsbolag och personer som inte är obegränsat skattskyldiga i Sverige. Varje berörd aktieinnehavare bör rådfråga skatterådgivare om de skattekonsekvenser som erhållandet av preferensaktier kan medföra för dennes del, för utländska aktieägare till exempel tillämpligheten av utländsk skattelagstiftning och skatteavtal (bland annat med avseende på begränsning av uttag av kupongskatt) och eventuella andra tillämpliga förordningar.

Fysiska personer

Beskattning vid avyttring av aktier

Fysiska personer beskattas för kapitalvinst i inkomstslaget kapital. Skatt tas ut med 30 procent av kapitalvinsten.

Kapitalförlust på marknadsnoterade aktier och andra marknadsnoterade delägarätter får dras av fullt ut mot skattepliktiga kapitalvinster som uppkommer samma år på aktier samt marknadsnoterade delägarätter (dock inte andelar i investeringsfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter, så kallade räntefonder). Kapitalförlust som inte kan kvittas på detta sätt är avdragsgill med 70 procent mot annan inkomst av kapital. Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt samt mot statlig fastighetsskatt och mot kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30 procent av underskott som inte överstiger 100 000 kronor och med 21 procent av resterande del. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen efter avdrag för eventuella försäljningsutgifter och de avyttrade aktiernas omkostnadsbelopp (anskaffningsutgift).

Vid vinstberäkningen används den så kallade genomsnittsmetoden. Enligt denna skall omkostnadsbeloppet för en aktie utgöras av det genomsnittliga omkostnadsbeloppet för aktier av samma slag och sort. Detta innebär att omkostnadsbeloppet för aktier skall beräknas för sig. För marknadsnoterade aktier, som Preferensaktier i K2A, kan också den så kallade schablonregeln användas. Denna regel innebär att omkostnadsbeloppet får beräknas till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för eventuella försäljningsutgifter.

Utdelning

Utdelning på aktier är i allmänhet skattepliktig. Utdelning beskattas i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent.

För fysiska personer innehålls preliminär skatt med 30 procent på utdelat belopp. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

Aktiebolag

Beskattning vid avyttring av aktier

För aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive kapitalvinster och utdelningar, i inkomstslaget näringsverksamhet och utgör därmed en del av det skattmässiga resultatet. Ett skattmässigt överskott beskattas med en skattesats om 22 procent men kan justeras om det kan kvittas mot underskott i den övriga verksamheten.

Beräkningen av kapitalvinst respektive kapitalförlust sker i huvudsak på samma sätt som för fysiska personer i enlighet med vad som angivits ovan.

Kapitalförluster på aktier får endast dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter. Om en kapitalförlust inte kan dras av hos det företag som gjort förlusten, kan den dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter hos ett annat företag i samma koncern, om det föreligger koncernbidragsrätt mellan företagen och båda företagen begär det för ett beskattningsår som har samma deklARATIONSTIDPUNKT eller som skulle ha haft det om inte något av företagens bokföringsskyldighet upphör.

Kapitalförluster som inte har kunnat utnyttjas ett visst år får dras av mot kapitalvinster på aktier och andra delägarätter under efterföljande beskattningsår utan tidsbegränsning.

Utdelning

Utdelning på aktier är i allmänhet skattepliktig. Utdelning beskattas i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 22 procent.

Särskilda skattefrågor för aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige

Kapitalvinstbeskattning

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av aktier. Aktieägare kan emellertid bli föremål för beskattning i sin hemviststat.

Enligt den så kallade tioårsregeln kan fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige bli föremål för svensk beskattning vid avyttring om de vid något tillfälle under avyttringsåret eller något av de tio föregående kalenderåren varit bosatta eller stadigvarande vistats i Sverige.

Tillämpligheten av denna bestämmelse har dock begränsats i avtal för undvikande av dubbelbeskattning som Sverige ingått med andra länder.

Kupongskatt

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning från svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt.

Skattesatsen är 30 procent, men reduceras i allmänhet genom föreskrift i skatteavtal som Sverige har ingått med andra länder för undvikande av dubbelbeskattning. Flertalet av Sveriges skatteavtal möjliggör således nedsättning av den svenska skatten till den skattesats som anges i avtalet direkt vid utbetalningstillfället, om erforderliga uppgifter om den utdelningsberättigades hemvist föreligger. I Sverige verkställer normalt Euroclear eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, förvaltaren avdrag för kupongskatt.

HISTORISK FINANSIELL INFORMATION

ÅRSREDOVISNING

2013.09.27 – 2014.12.31



**KNAUST & ANDERSSON
FASTIGHETER AB**

ORG NR 556943-7600

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) (K2A) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för det första verksamhetsåret som löpte från den 27 september 2013 till den 31 december 2014. Verksamhetsåret är bolagets första och jämförelsetal med tidigare verksamhetsår saknas.

Verksamheten

K2A är ett svenskt fastighetsbolag som grundades 2013 med ambitionen att i egen regi producera hyresrätter med låg rörelserisk, för långsiktigt ägande och förvaltning. Bolagets affärsidé innefattar också förvaltning och utveckling av kommersiella fastigheter med låg rörelse- och/eller motpartsrisk, huvudsakligen samhällsfastigheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under årets första kvartal förvärvades en samhällsfastighet i Kiruna och under andra kvartalet förvärvades studentbostäder i Gävle och ett markområde i Haninge kommun. I juni hölls extra bolagsstämmor där bolagsordningen ändrades, en kvittningsemission och två nyemissioner genomfördes. Genom detta tillfördes bolaget 34 mkr i nytt eget kapital. Under tredje kvartalet påbörjades renovering och nybyggnation av 186 respektive 96 studentlägenheter i Gävle.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Ett antal risker kan inverka på K2A:s verksamhet direkt eller indirekt, exempelvis hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader, ränterisk, kreditrisk, finansieringsrisk och likviditetsrisk.

Hyresintäkter

Lägre hyresintäkter till följd av lägre hyresnivåer eller lägre uthyrningsgrad påverkar resultatet negativt.

Drifts- och underhållskostnader

Driftskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader för uppvärmning, el, vatten, renhållning, fastighetsskötsel och försäkring. K2A kan till en viss del reglera dessa kostnader i hyresavtal.

Ränterisk

Räntekostnader för skulder är en betydande kostnadspost för koncernen och förändringar i räntenivåer har betydande påverkan på resultat och kassaflöde. Räntekostnader påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt K2A:s räntebindningsstrategi.

Kreditrisk

Kreditrisk är risken att K2A:s hyresgäster inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot bolaget. Kreditrisk inom finansieringsverksamheten uppstår bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknandet av ränteswapavtal samt vid erhållandet av lång- och kortfristiga kreditavtal.

Finansieringsrisk

Finansieringsrisk innebär risken för att finansiering inte kan fås, eller att kostnaden för att förnya lån blir hög.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja K2A:s betalningsåtaganden, vilka huvudsakligen består av personalkostnader och driftskostnader, såsom el, renhållning, vatten, värme, avtalade ombyggnads- och underhållsutgifter samt investeringar och ränta på skulder. Brist på likvida medel kan få en väsentlig effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Resultat

Koncernens omsättning uppgick till 15 998 tkr med ett resultat före skatt om 125 008 tkr.

Moderbolagets omsättning uppgick till 1 883 tkr med ett resultat före skatt om 224 tkr.

Investeringar

Koncernens investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till 172 290 tkr. Moderbolagets investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till 629 tkr, och i finansiella anläggningstillgångar till 34 050 tkr, tillsammans 34 679 tkr.

Förvärv av dotterbolag och fastighetsförvärv Under 2014 förvärvades nio fastigheter och en tomträtt för totalt 171 mkr.

Februari - förvärvades sex fastigheter i Kiruna genom bolagsförvärv
Maj - förvärvades en fastighet respektive en tomträtt i Gävle
Juni - förvärvades en fastighet i Haninge
September - förvärvades ytterligare en fastighet i anslutning till befintligt område i Haninge

Fastighetsbeståndet

K2A:s fastighetsbestånd är indelat i två segment, förvaltningsfastigheter och pågående projekt.

Förvaltningsfastigheter

”Rymdcampus” Kiruna 1:304 - 309 (sex fastigheter)

Fastigheterna förvärvades i februari från Akademiska Hus. Beståndet utgörs av sex fastigheter med en uthyrningsbar yta om 8 038 kvm. Ytorna förhys av Institutet för Rymdfysik och Luleå Tekniska Universitet.

Olsbacka 50:6, Gävle

Fastigheten förvärvades i april och den ligger i direkt anslutning till Campus Gävle Högskola. Fastigheten utgörs av sju byggnader innehållande 186 studentlägenheter och har en uthyrningsbar yta om 4 283 kvm.

Pågående projekt

Kungsbäck 2:21, Gävle

Fastigheten innehas med tomträtt och tillträdades genom kommunal marktilldelning i augusti. Fastigheten ligger på Campus Gävle Högskola i ett mycket attraktivt läge och det kommer att uppföras tre byggnader med sammanlagt 95 studentlägenheter med inflyttning under första halvåret 2015.

Kolartorp 1:8, Haninge mfl.

I Vegastaden i Haninge kommun genomfördes under året tre olika förvärv, Kolartorp 1:8 med tillträde i juni, del av Täckerråker 1:192 och Kolartorp 1:47 med tillträde i september.

Fastighetens totala areal uppgår till 45 000 kvm och området är planlagt för bostadsändamål. Aktuell detaljplan möjliggör en produktion om 500 lägenheter.

Genomförandet kommer att delas upp i tre till fyra etapper. För ett etapp som genomförs i egen regi har byggnadslov erhållits för 123 lägenheter.

Finansiering

Koncernens räntebärande skulder uppgår per balansdagen till 156,8 mkr. Den genomsnittliga kapitalbindningen är 2,1 år och den genomsnittliga låneräntan är 4,24 %. Moderbolagets räntebärande skulder uppgår till 16,0 Mkr med en kapitalbindningstid om 4 år och en skuldränta om 8,97 %.

Bolagsstyrning

Årsstämma

Årsstämman är det högsta beslutande organet enligt aktiebolagslagen. Årsstämman utser styrelse och revisor, samt fattar beslut om ändringar i bolagsordningen och om förändring av aktiekapital. Första årsstämma kommer att avhållas under februari månad 2015. Vid extra bolagsstämmor i juni 2014 fattades beslut om ändrad bolagsordning, kvittnings- och nyemission.

Styrelse

Antalet ledamöter ska enligt bolagsordningen uppgå till lägst tre och högst sju ledamöter. Vid extra bolagsstämma i juni valdes Claes-Henrik Julander in som ordinarie ledamot. Under året har avhållits sex protokollerade möten. Riktlinjer för och ersättning till ledande befattningshavare framgår av not 2.

Händelser efter balansdagen

Förvärvsavtal har tecknats med Stockholms Stad angående tomträtten till fastigheten Kopiepennan 1. Bygglov har beviljats för 285 studentlägenheter på fastigheten Oreganon 1 i Örebro kommun. K2A har även vunnit en arkitekttävling kring nybyggnation av 280 studentlägenheter i Umeå. Detaljprojektering och bygglovsansökan har påbörjats kring ett etapp två på bolagets fastighet Kolartorp 1:8 i Haninge.

På ordinarie bolagsstämma den 24 februari kommer styrelsen söka ett bemyndigande för att emittera preferensaktier.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande

står följande vinstmedel

Överkursfond	19 098 534
Årets resultat	168 361
	<u>19 266 895</u>

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande

i ny räkning balanseras	<u>19 266 895</u>
-------------------------	-------------------

KONGERNENS RESULTATRÄKNING

Tkr.	Not 2	2013-09-27 -2014-12-31
Hysesintäkter	3	15 998
Fastighetskostnader	3,6	-5 287
Driftsöverskott		10 711
Centraladministration	3,4,5	-4 082
Räntenetto	7	-3 602
Förvaltningsresultat		3 027
Värdoförändringar		
Värdoförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	123 879
Värdoförändring derivat, orealiserade	17	-1 898
Resultat före skatt		125 008
Aktuell skatt	8	-759
Uppskjuten skatt	8	-26 836
Årets resultat		97 413
Resultat hänförligt till		
Moderbolagets aktieägare		82 356
Innehav utan bestämmande inflytande	9	15 057
Totalresultat		97 413
Resultat per stamaktie		
Förvaltningsresultat före skatt Tkr.		3 027
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie kr.		20,86
Resultat efter skatt per stamaktie kr.	10	567,50
Koncernens rapport över totalresultatet		
Årets resultat enligt resultaträkningen		97 413
SUMMA TOTALRESULTAT		97 413

KONGERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Balansräkning Tkr.	Not 2	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	11	295 500
Inventarier	12	638
Summa anläggningstillgångar		296 138
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	13	73
Övriga fordringar	14	9 138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	348
Likvida medel		23 595
Summa omsättningstillgångar		33 154
SUMMA TILLGÅNGAR		329 292
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	16	14 509
Övrigt tillskjutet kapital		19 098
Årets resultat		82 356
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		115 963
Kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		15 072
Totalt eget kapital		131 035
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	8	26 836
Derivat	17	1 898
Långfristiga räntebärande skulder	17	155 222
Summa långfristiga skulder		183 956
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder		1 600
Leverantörsskulder		6 714
Aktuella skatteskulder		521
Övriga skulder		332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	5 134
Summa kortfristiga skulder		14 301
Summa skulder		198 257
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		329 292

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Tkr.

	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Summa
	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Årets total- resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	
Ingående eget kapital 2013-09-27	-	-	-	-	-
Årets totalresultat			82 356	15 072	97 428
Summa totalresultat					
Emissioner	14 509	19 098			33 607
Summa transaktioner med bolagets ägare	14 509	19 098		0	33 607
Utgående eget kapital 2014-12-31	14 509	19 098	82 356	15 072	131 035

KONGERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Tkr,	Not 2	2013-09-27 -2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Förvaltningsresultat		3 027
Avskrivningar på inventarier		31
Betald skatt		-758
<hr/>		
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 300
<hr/>		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändringar rörelsefordringar		-9 559
Förändringar rörelseskulder		8 018
<hr/>		
Kassaflöde från den löpande verksamheten		759
<hr/>		
Investeringsverksamheten		
Investering i förvaltningsfastigheter	11	-111 364
Investering i dotterföretag	24	-14 777
Investeringar i inventarier	12	-669
<hr/>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-126 810
<hr/>		
Finansieringsverksamheten		
Kvittningsemissioner		12 000
Emissioner		21 607
Upptagna lån		118 161
Amortering av lån		-2 122
<hr/>		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		149 646
<hr/>		
Årets kassaflöde		23 595
Likvida medel vid årets början		-
<hr/>		
Likvida medel vid årets slut		23 595

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Tkr.	Not 2	2013-09-27 -2014-12-31
Nettoomsättning		1 884
Administrationskostnader	6	-2 349
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-31
Rörelseresultat		-496
Resultat från finansiella investeringar		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 646
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 926
		720
Resultat före skatt		224
Inkomstskatt	8	-56
Årets resultat		168
Moderbolagets rapport över totalresultatet		
Årets resultat enligt resultaträkningen		168
Summa totalresultat		168

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Tkr.	2014-12-31	
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Inventarier	12	598
Summa materiella anläggningstillgångar		598
Finansiella anläggningstillgångar		
Aktier i dotterbolag	20	50
Fordringar hos koncernbolag	22	34 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		34 050
Summa anläggningstillgångar		34 648
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos koncernföretag	22	10 975
Övriga fordringar	14	136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		167
Summa kortfristiga fordringar		11 278
Kassa och bank		9 899
Summa omsättningstillgångar		21 177
SUMMA TILLGÅNGAR		55 825

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Tkr.	Not 2	2014-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	16	14 509
Summa bundet eget kapital		
Fritt eget kapital		
Överkursfond		19 098
Årets resultat		168
		19 266
Summa eget kapital		33 775
Långfristiga skulder		
Reverslån	17	16 000
Summa långfristiga skulder		16 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		1 473
Skulder till koncernbolag	22	3 840
Skatteskulder		37
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	700
Summa kortfristiga skulder		6 050
Summa skulder		22 050
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		55 825
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser		
Ställda säkerheter	19	34 000
Aktier i dotterbolag		50
Ansvarsförbindelser		-

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Tkr.	Totalt eget kapital			
	Aktiekapital	Överkurs-fond	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2013-09-27	-		-	-
Årets resultat			168	168
Summa totalresultat			168	168
Nyemissioner	2 509	19 098		21 607
Kvittningsemission	12 000			12 000
Summa transaktioner med bolagets ägare	14 509	19 098	0	33 607
Utgående eget kapital 2014-12-31	14 509		168	33 775

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Tkr.	Not 2	2013-09-27 -2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat		-498
Avskrivningar		31
Erhållen ränta		2 646
Betald ränta		-1 926
Betald skatt		-56
<hr/>		
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
före förändring av rörelsekapital		197
<hr/>		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändringar rörelsefordringar		-11 278
Förändringar rörelseskulder		6 050
<hr/>		
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-5 031
<hr/>		
Investeringsverksamheten		
Investeringar		-627
Förvärv av aktier i dotterbolag		-50
Långfristiga lån koncernbolag		-34 000
<hr/>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-34 677
<hr/>		
Finansieringsverksamheten		
Kvittningsemission		12 000
Nyemission-kontant		21 607
Upptagna lån		16 000
<hr/>		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		49 607
<hr/>		
Årets kassaflöde		9 899
Likvida medel vid årets början		-
<hr/>		
Likvida medel vid årets slut		9 899

NOT 1 Allmän information

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB, org. nr. 556943-7600 (K2A), är ett svenskt aktieföretag med säte i Stockholm. Bolagets affärsidé är att äga, utveckla och förvalta fastigheter på ett antal universitets- och högskoleorter i Sverige. Verksamheten bedrivs genom dotterbolag.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 23 februari 2015.

Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 23 februari 2015.

NOT 2 Redovisningsprinciper

Grunder för redovisningen

Årsredovisningen, bolagets första, för 2014 är upprättad enligt de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen förutom i de fall annat följer av bestämmelserna i ÅRL eller inte är möjligt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets och koncernens funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental.

Värderingsgrunder

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar, skulder och förvaltningsfastigheter som i koncernbalansräkningen värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument och värdepapper, värderade till verkligt värde via koncernresultaträkningen. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterföretag.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas

återvinnas eller betalas senare än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Ändrade redovisningsprinciper

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

IFRIC 21 Avgifter, innehåller regler om hur olika former av avgifter som myndigheter påför företag och vid vilken tidpunkt en förpliktande händelse uppstår som föranleder skuldredovisning. Uttalandet ska tillämpas från och med 2015 och innebär att skuld för fastighetsskatt ska redovisas i sin helhet redan den 1 januari varje år. Kostnadsföring sker däremot oförändrat periodiserat över året.

IFRS 9 Finansiella instrument, ersätter IAS 39 från och med 2018. IFRS 9 behandlar klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder samt säkringsredovisning. IFRS 9 har ännu inte godkänts för tillämpning av EU och får därmed inte heller förtidstillämpas. Bolaget har valt att avvakta med konsekvensanalys.

IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers med tillämpning från och med 1 januari 2017 förutsatt att standarden blir antagen av EU. Preliminärt bedöms inte IFRS 15 påverka koncernens redovisning i någon väsentlig omfattning.

Övriga nya eller ändrade IFRS inklusive uttalanden bedöms inte få någon effekt på koncernens redovisning.

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget K2A. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger ska potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras beaktas. Dotterföretag konsolideras enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvat dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventalförpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser. Dotterföretags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

NOT 2 FORTS.**Tillgångsförvärv**

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av nettotillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värde vid förvärvstidpunkten. Uppskjuten skatt på temporära skillnader redovisas inte initialt, se vidare avsnitt Skatter.

Transaktioner som skall elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Innehav utan bestämmande inflytande

För förvärv av dotterföretag där andra ägare utan bestämmande inflytande förekommer, redovisar koncernen nettotillgångarna hänförligt till ägare utan bestämmande inflytande till verkligt värde av av samtliga nettotillgångar.

Redovisning av segment

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Koncernens verksamhet delas upp i två rörelsesegment, förvaltningsfastigheter och pågående projekt. Varje segment följs upp med avseende på den operativa verksamheten och rapporteras regelbundet till koncernledningen. Koncernledningen följer upp driftresultatet och på tillgångssidan värdet på fastigheterna och investeringar. Finansieringen görs centralt och fördelas inte på segment.

Intäkter

Hyrestintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt baserat på villkoren i hyresavtalen. Eventuella hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid, utom i fråga om rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler, vilka redovisas över den period begränsningen föreligger.

Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

Fastighetskostnader utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

Central administration utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterbolag.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar. Räntekostnader inkluderar både kostnader på upptagna lån och periodiserade belopp av

direkta transaktionskostnader för att uppta lån. Utdelningsintäkt redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts. Lånekostnader som direkt är hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras under produktionstiden. I det fall det föreligger realiserade och orealiserade vinster och förluster på finansiella placeringar samt derivatinstrument som används inom den finansiella verksamheten redovisas det som värdeförändringar under egen rubrik i resultaträkningen.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter samt orealiserade värdeförändringar på derivat

Orealiserade och realiserade förändringar i verkligt värde på förvaltningsfastigheter respektive orealiserade värdeförändringar på räntederivat redovisas i resultatet i särskilda poster mellan resultatnivåerna Förvaltningsresultat och Resultat före skatt, nämligen Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter respektive Värdeförändringar på derivat.

Skatter

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

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat såsom vid s k tillgångsförvärv.

Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

När förvärv sker av andelar i dotterföretag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgångar. Vid rörelseförvärv redovisas uppskjuten skatt till nominellt gällande skattesats utan diskontering enligt principerna ovan. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för rabatt för uppskjuten skatt.

Förvaltningsfastigheter

Definition och värdering

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter.

Verkliga värden baseras på marknadsvärden och representerar det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Fastigheterna värderas enligt de värderingsprinciper som följer av IPD:s riktlinjer. Av dessa framgår bland annat att besiktning skall ske av samtliga fastigheter vid respektive värderingstillfälle med fördjupad besiktning vart tredje år.

Beskrivning av tillämpade värderingsmetoder, betydande indata i värdebedömningarna samt vilken nivå i verkligt värdehierarkin som är aktuell för olika delar av fastighetsbeståndet framgår av not 11.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat. Realiserade värdeförändringar avser värdeförändringar från senaste kvartalsrapporten fram till avyttringstillfället för under perioden avyttrade fastigheter, efter hänsyn till under perioden aktiverade investeringsutgifter. Orealiserade värdeförändringar avser övriga värdeförändringar som inte härrör från förvärv eller aktiverade investeringsutgifter.

Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för förvaltningsfastigheter endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med utgifterna kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Utgifter för utbyte av identifierade komponenter och tillägg av nya komponenter läggs till det redovisade värdet, när de uppfyller kriterierna ovan. Reparationer och underhåll kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna finansiella placeringar, likvida medel, lånefordringar, hyres- och kundfordringar samt derivat. Bland skulderna återfinns leverantörsskulder, låneskulder samt derivat.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när bolaget presterat och en avtalsenlig skyldighet föreligger för motparten att betala, även om faktura ännu inte har skickats. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapport över finansiell ställning endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Klassificering och värdering

Finansiella instrument som inte är derivat redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom avseende de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultatet, vilka redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen bland annat utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället såsom beskrivs nedan.

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer. Beloppen på spärrkonto är medel som utgör säkerhet för återbetalning av lån eller för finansiering av investeringar i fastigheter och redovisas som övriga fordringar.

NOT 2 FORTS.**Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet**

Finansiella instrument i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultatet. Till denna kategori hör derivatinstrument med positivt verkligt värde.

Lånefordringar och kundfordringar

Kategorin lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Hyresfordringar och andra fordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, dvs. efter avdrag för osäkra fordringar.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet

Finansiella instrument i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultatet. Till denna kategori hör derivatinstrument med negativt verkligt värde.

Andra finansiella skulder

Lån samt övriga finansiella skulder, t.ex. leverantörsskulder, ingår i denna kategori. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Derivat och ränterisk

Derivatinstrument redovisas initialt till verkligt värde. Efter den initiala redovisningen redovisas derivatinstrument löpande till verkligt värde i balansräkningen. Värdeförändringarna redovisas löpande i resultatet eftersom säkringsredovisning inte tillämpas.

För ekonomisk säkring av prognostiserade ränteflöden från upplåning till rörlig ränta används ränteswapar där företaget erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta. Ränteswaparna värderas till verkligt värde i balansräkningen. Räntekupongdelen redovisas löpande i årets resultat som en del av räntekostnaden. Orealiserade förändringar i verkligt värde på ränteswaparna redovisas i resultatet mellan Förvaltningsresultat och Resultat före skatt på raden Värdeförändringar på derivat.

Nedskrivningar

Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje rapporttillfälle för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar och andelar i dotter- och intresseföretag. Finansiella tillgångar nedskrivningsprövas enligt IAS 39.

Nedskrivning av materiella tillgångar

Om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde enligt nedan. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång, och dess verkliga värde minus försäljningskostnader inte kan användas, grupperas tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden – en så kallad kassagenererande enhet.

En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning redovisas som kostnad i resultatet. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs dels av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet, dels av betydande eller utdragen minskning av det verkliga värdet för en investering i en finansiell placering klassificerad som en finansiell tillgång som kan säljas.

NOT 3 Segmentrapportering

	Förvaltnings- fastigheter 2014	Pågående projekt 2014	Koncernen 2014
Hysesintäkter	15 998		15 998
Fastighetskostnader	-5 287		-5 287
Driftsöverskott	10 711	0	10 711
Räntenetto	-3 602		-3 602
Värdförändringar av fastigheter, orealiserade	123 879		123 879
Värdförändringar av derivat, orealiserade	-1 898		-1 898
Resultat inkl. värdförändringar	129 090	0	129 090
Ofördelade poster			
Central administration			-4 082
Resultat före skatt			125 008
Aktuell skatt			-759
Uppskjuten skatt			-26 836
Årets resultat	-	-	97 413

NOT 4 Antalet anställda och personalkostnader

	Koncernen 2014	Moderbolaget 2014
Medelantalet anställda		
Män	1	-
Per balansdagen består styrelsen av fyra män		
Tkr.		
Löner arvoden och förmåner		

Till tre styrelseledamöter har ersättning, som fördelats lika, utgått för utfört administrativt arbete med 2 046 tkr. Ersättningen har fakturerats K2A. Till den anställda har lön inklusive sociala avgifter uppgått till 81 tkr.

Ersättningar till styrelse, ledande befattningshavare och anställda**Riktlinjer**

Ersättning till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Bolaget skall sträva efter att erbjuda sina ledande befattningshavare marknadsmässig ersättning och den skall bestå av följande delar: fast grundlön, rörlig lön, pensionsförmåner samt övriga förmåner och avgångsvillkor.

Fast lön

Ersättningen skall baseras på arbetsuppgifternas betydelse, krav på kompetens, erfarenhet och prestation. Den fasta lönen skall ses över årligen för att säkerställa marknadsmässig och konkurrenskraftig lön.

Rörlig lön

Rörlig lön kan utgå med maximalt 60 procent av fast grundlön för ledande befattningshavare och endast för det fall medarbetaren överskrider en eller flera förutbestämda prestationsnivåer. Klart definierade prestationsmål fastställs av styrelsen eller den de utser.

Pension

Pensionsavsättningar kan göras för ledande befattningshavare motsvarande maximalt 25 procent av fast lön. Pensionsåldern är 65 år.

Uppsägningstid

Uppsägningstiden för anställda kan maximalt uppgå till 6 månader. Vid uppsägning från bolagets sida kan dessutom avgångsvederlag uppgående till maximalt sex månadslöner utgå. Uppsägningstid och avgångsvederlag är individuella och reglerade i anställningsavtal.

NOT 5 Arvode och kostnadsersättning till revisor

Tkr.	Koncernen	Moderbolaget
	2014	2014
De Facto revision		
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	13	13
KPMG		
Revisionsuppdraget	150	150
	163	163

NOT 6 Rörelsens kostnader fördelade på funktioner och kostnadslag

Koncernen Tkr.	Koncernen
	2014
Drifts- och underhållskostnader	4 509
Förvaltnings- och administrationskostnader	778
Summa	5 287
Koncernen- uppdelning per kostnadslag, Tkr.	
Drifts- och underhållskostnader	4 428
Personalkostnader	81
Övriga externa kostnader	778
Summa	5 287
Moderbolaget- uppdelning per kostnadslag, Tkr.	
Övriga externa kostnader	2 349
Summa	2 349

NOT 7 Räntenetto

Tkr.	Koncernen	Moderbolaget
	2014	2014
Ränteintäkter	-	2 646
Räntekostnader	-3 392	-1 716
Övriga finansiella kostnader	-210	-210
Räntenetto	-3 602	720

NOT 8 Skatter

Redovisad i resultaträkningen

Tkr.	Koncernen	Moderbolaget
	2014	2014
Aktuell skattekostnad		
Aktuell skatt	759	56
Uppskjuten skattekostnad		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	26 836	
Totalt redovisad skatt	27 595	56

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen uppgår till 22%.

Avstämning av effektiv skatt för moderbolaget

	Procent	Belopp
Resultat före skatt		224
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	22%	
Ej avdragsgilla kostnader		26
		250
Redovisad effektiv skatt	25%	56
Redovisad i balansräkningen		

Tkr.	Koncernen	Moderbolaget
	2014	2014
Uppskjuten skatteskuld hänför sig till följande		
Fastigheter	27 252	-
Derivat	-416	-
	26 836	-

NOT 9 Innehav utan bestämmande inflytande

Redovisad i resultaträkningen

Tkr.	Koncernen
	2014
Ingående värde	
Andel av resultatet	19 303
Andel av uppskjuten skatt	-4 246
Utgående värde	15 057
Redovisat i balansräkningen	
Tkr.	2014
Ingående värde	
Övrigt	15
Andel av resultatet	15 057
Utgående värde	15 072

NOT 10 Resultat per aktie

Beräkning av resultatet per aktie har utgått från 145 090 st aktier och är baserat på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare. Resultatet per aktie uppgår till 567,50 kr. Antalet utestående aktier framgår av not 16.

NOT 11 Förvaltningsfastigheter**Koncernen****Värdoförändringar av förvaltningsfastigheter**

Orealiserade värdoförändringar	123 879
--------------------------------	---------

Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter

Ingående balans	-
Förvärv av fastigheter	88 890
Tillgångsförvärv via dotterbolag	60 257
Ny- och tillbyggnad	22 474
Orealiserade värdoförändringar redovisade i resultatet	123 879
Utgående verkligt värde	295 500

Väsentliga åtaganden

Vid årets utgång pågick följande väsentliga investeringar

	Bedömd tidpunkt för färdigställande	Total Investering	Återstår
Projekt Kolartorp, Haninge	Maj 2016	170 284	164 773
Projekt Kungsbäck, Gävle	Maj 2015	50 026	37 575
Projekt Olsbacka, Gävle	Dec 2015	15 000	12 746
Summa		235 310	215 094

Taxeringsvärde

Byggnad	38 421
Mark	7 661
Summa	46 082

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdoförändringarna redovisas i koncernens rapport över totalresultatet. Verkligt värde är det bedömda belopp som kan inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga och oberoende parter som agerar på en fungerande marknad. Värderingen bygger på diskonterade framtida kassaflöden där osäkerhet föreligger beträffande bedömningen av framtida hyresintäkter, vakansgrader, driftskostnader, ränteutveckling samt direktavkastningskrav. Samtliga fastigheter värderades per balansdagen av Nordier Property Advisors AB. Ytterligare information framgår av not 2.

Verkligt värde

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Nedan lämnas information om verkligt värde. Verkligt värde definieras som det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en

tillgång eller betalas vid överlåtelsen av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer, en form av marknadsvärde

Värderingsprocess

Värdering av fastigheter sker enligt koncernens värderingspolicy och i enlighet med denna görs värderingar två gånger om året, efter kvartal två respektive kvartal fyra. Värderingarna utförs av externa oberoende fastighetsvärderare med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av geografisk marknad samt aktuella fastighetskategorier. Vid övriga kvartalslut görs interna värderingar i dialog med externa fastighetsvärderare. De besiktigar varje fastighet vid varje värderingstillfälle och med fördjupad besiktning vart tredje år och fastigheterna värderas i enlighet med SFI/IPD:s värderingshandledning. Per 2014-12-31 har värderingarna utförts av värderingsföretaget Nordier Property Advisors AB.

Värderingsteknik

Verkliga värden har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Den avkastningsbaserade metoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden i form av driftnetton under 10 år, som successivt marknadsanpassats, samt nuvärdet av bedömt restvärde år 2024. Restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto år 2025. För bostäder är kalkylperioden 5 år och restvärdet är per 2020. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav. Direktavkastningskravet för restvärde bedömning har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats. Diskonteringsräntan som använts för nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden består av direktavkastningskravet med tillägg för antagen tillväxt i kassaflödena under prognosperioden. IFRS kategoriserar indata för värdering till verkligt värde i tre nivåer. Hierarkin för verkligt värde ger högst prioritet åt noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar, Nivå 1, och lägst prioritet åt icke observerbara indata, Nivå 3. Indata Nivå 2 är andra indata, vilka är direkt eller indirekt observerbara, än de noterade priser som ingår i Nivå 1. Icke observerbara indata ska återspegla de antaganden som marknadsaktörerna skulle använda för att prissätta tillgången. Värderingarna av företagets fastigheter har skett med indata hänförligt till Nivå 3, då ej observerbara indata som använts i värderingarna har en väsentlig påverkan på bedömda värden.

Indata: Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga

lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Lokalhyreskontrakt med en utgående hyra som bedöms vara marknadsmässig antas förlängas med oförändrade villkor efter utgången av innevarande kontraktperiod, medan övriga lokalhyror justeras till en marknadsmässig hyresnivå. Bostadshyreskontrakt löper tillsvidare. Kassaflödet för drift-, underhålls- och administrationskostnader baseras på marknadsmässiga och normaliserade utbetalningar för drift, underhåll och fastighetsadministration varvid korrektion sker för avvikelser. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga.

I verkligt värde för förvaltningsfastigheter ingår byggrätter. Dessa värderas främst genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter.

Verkligt värde för ny- och tillbyggnadsprojekt bestäms utifrån det lägsta av:

- verkligt värde för byggrätten (marken) med eventuell befintlig byggnad vid värdetidpunkten, med tillägg för nedlagda kostnader och
- verkligt värde för fastigheten i färdigt skick med avdrag för kvarstående kostnader för att färdigställa projektet.

Verkligt värde för färdigställt projekt beräknas med samma värderingsteknik som för färdigställda fastigheter. Värdering som i färdigt skick kan dock ske när projektet är nästan färdigställt och nästan helt uthyrt förutsatt att extern värdering genomförts.

Väsentliga icke observerbara indata för värdering till verkligt värde

	2014-12-31 Kiruna Vägt snitt	Övriga Vägt snitt
Förväntad normaliserad hyra (kr per kvm) år 11 resp år 5.	1 880	1 527
Aktuell hyra (per kvm)	1 558	1 383
Återstående längd på hyreskontrakt	9	bostäder t.v
Förväntad långsiktig vakans år 11	4%	4%
Aktuell vakans	4%	3%
Förväntat normaliserat driftnetto (kr per kvm) år 11 resp. år 5	1 341	792
Diskonteringsränta, avkastningskrav	8,9%	7,40%
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde efter 11 år resp. efter 5 år.	6,75%	5%

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering

	Förändring	Påverkan på verkligt värde 2014-12-31 Kiruna	Övriga
Förväntad hyra (kr per kvm)	+/- 5%	8 000	1 271
Förväntad långsiktig vakans	+/- 5%	465	135
Förväntade fastighetskostnader (kr per kvm)	+/- 5%	2 102	762
Diskonteringsränta, avkastningskrav	+/- 5%	8 906	2 375
Direktavkastning för skattning av restvärde	+/- 5%	11 746	10 485

NOT 12 Inventarier

Tkr.	Koncernen	Moderbolaget
	2014	2014
Ingående förvärvat anskaffningsvärde	-	-
Inköp	669	629
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	669	629
Ingående förvärvade avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	-31	-31
Utgående avskrivningar	-31	-31
Utgående redovisat värde	638	598

NOT 13 Kundfordringar

Tkr.	Koncernen	Moderbolaget
	2014	2014
Åldersfördelning av kundfordringar		
-30 dagar	56	-
31-60 dagar	17	-
Summa	73	-

NOT 14 Övriga fordringar

Tkr.	Koncernen	Moderbolaget
	2014	2014
Pantsatt konto för utställande av bankgaranti	9 000	-
Momsfordran	136	136
Övrigt	2	-
	9 138	136

NOT 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tkr.	Koncernen	Moderbolaget
	2014	2014
Fastighetskostnader	181	-
Övriga poster	167	167
	348	167

NOT 16 Eget kapital och aktiekapitalets utveckling

Aktiekapitalet i moderbolaget uppgår till 14 509 000 kr fördelat på 145 090 aktier med ett kvotvärde om 100 kr. Aktierna har emitterats enligt svensk lag och de är denominerade i SEK. Aktierna är utgivna i fysisk form och aktieboken förs av bolaget. Varje aktie äger lika rätt till bolagets tillgångar och vinst.

Aktierna har samma rösträtt och vid bolagsstämma får varje röstberättigad rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädda aktier utan begränsning i rösträtten. Samtliga aktier ger lika företrädesrätt att teckna aktier i bolaget om inte bolagsstämman, eller styrelsen genom ett bemyndigande från bolagsstämman, beslutar om avvikelse från aktieägares företrädesrätt. Det föreligger begränsningar i rätten att överlåta genom ett hembud mellan aktieägarna.

Bolagets aktier har inte varit föremål för offentligt uppköpserbudande. Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet vara lägst 12 500 tkr och högst 50 000 tkr. Aktiekapitalets utveckling sedan bolagets bildande framgår av nedanstående tabell.

År	Transaktion	antal aktier	antal aktier	Förändring av kvotvärde	Totalt aktiekapital
2013	Nybildning	100	100	50	50 000
2013	Nyemission	500	600	100	60 000
2014	Kvittningsemission	120 000	120 600	100	12 060 000
2014	Nyemission	6 350	126 950	100	12 695 000
2014	Nyemission	18 140	145 090	100	14 509 000

NOT 17 Långfristiga skulder

Skulder fördelade på förfallotidpunkter

Tkr.	Koncernen		Moderbolaget	
	0-1 år	1-5 år	0-1 år	1-5 år
Skulder till kreditinstitut	-	133 406	-	-
Övriga räntebärande skulder	1 600	21 816	-	16 000
Leverantörsskulder	6 714		1 473	-
Övriga skulder	846		3 692	-
	9 160	155 222	5 165	16 000

Ränteförfallostruktur 2014-12-31

År, förfall Tkr.	Koncernen		
	Mkr	Genomsnittlig ränta %	Andel %
Byggnadskreditiv	55 345	4,07	35%
<1 år	49 661	2,55	32%
3-4 år	21 816	8,78	14%
4-5 år	30 000	4,04	19%
Summa	156 822	4,24	100%

År, förfall Tkr.	Moderbolaget		
	Mkr	Genomsnittlig ränta %	Andel %
3-4 år	16 000	8,97	100%
Summa	16 000	8,97	

Derivatinstrument

I ett av koncernens bolag finns en ränteswap om ett nominellt värde av 30 000 tkr. Återstående löptid var vid årsskiftet 4 år och per 2014-12-31 hade den ett negativt marknadsvärde om -1 898 tkr. Swapen innebär att rörlig tremånaders ränta byts mot en fast ränta om 1,99%.

NOT 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr.	Koncernen	Moderbolaget
	2014	2014
Räntekostnader	636	-
Förskottsbetalda hyror	3 378	-
Övriga poster	1 120	700
Summa	5 134	700

NOT 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Tkr.	Koncernen	Moderbolaget
	2014	2014
Fastighetsinteckningar	155 819	-
Summa	155 819	-
Ställda säkerheter		
Aktier i dotterbolag	81 820	50
Pantsatta och efterställda fordringar		34 000
Pantsatt konto för utställande av bankgaranti	9 000	-
Summa	90 820	34 050

NOT 20 Andelar i koncernbolag

Tkr.	Moderbolaget 2014
Akkumulerade anskaffningsvärden	
Ingående balans	-
Förvärv	50
Utgående balans	50
Utgående redovisat värde	50

Specifikation över moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterbolag

	Org. nr.	Säte	Antal andelar	Andel %	Redovisat värde
K2A Fastigheter Knaust & Andersson Holding AB	556955-9569	Stockholm	500	100	50

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB äger indirekt via K2A Fastigheter Knaust & Andersson Holding AB aktier i nedanstående bolag

	Org. nr.	Säte	Andel %
Svenska Studenthus AB	556923-4114	Stockholm	100
Svenska Studenthus Holding AB	556966-3049	„	100
Svenska Studenthus i Gävle AB	556966-3056	„	100
Kolartorp Holding AB	556972-6614	„	70
Kolartorp Förvaltning AB	556972-6622	„	100
Kunskapsmiljön Holding 3AB	556955-9536	„	100
Kunskapsmiljön 3 AB	556925-7818	„	100

Det föreligger optionsavtal som ger innehavaren rätt att förvärva 25 % av aktierna i Svenska Studenthus AB för 12 tkr.

Kolartorp Holding AB utgör med dotterbolaget Kolartorp Förvaltning AB en koncern och resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys presenteras nedan.

	2014
Resultaträkning	
Nettoomsättning	0
Resultat	50 193
Summa totalresultat	50 193
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	15 057
Balansräkning	
Förvaltningsfastigheter	105 000
Omsättningstillgångar	2 347
Långfristiga skulder	-34 840
Kortfristiga skulder	-8 092
Nettotillgångar	64 415
Kassaflödesanalys	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 092
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-40 634
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	34 890
Årets kassaflöde	2 348

NOT 21 Långfristiga fordringar på dotterbolag

Tkr.	Moderbolaget 2014
Fordringar	
Ingående balans	-
Förändring av utlåning till dotterbolag	34 000
Utgående balans	34 000

Fastställd amorteringsplan föreligger inte.

NOT 22 Kortfristiga fordringar på/kortfristiga skulder till koncernbolag

Tkr.	Moderbolaget 2014
Fordringar	
Ingående balans	-
Förändring av utlåning till dotterbolag	10 975
Utgående balans	10 975
Skulder	
Ingående balans	-
Förändring av inlåning från dotterbolag	3 840
Utgående balans	3 840

Fastställd amorteringsplan föreligger inte.

NOT 23 Närstående

K2A har köpt administrativa och fastighetsförvaltande tjänster från AB Gimpello med dotterbolag, Karla Invest AB och Heidrum för totalt 2 046 tkr. Bolagen äger tillsammans indirekt 83 % av K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB. K2A har även betalat ränta om 359 tkr till ovanstående bolag.

NOT 24 Specifikation till rapport över kassaflöden

Transaktioner som inte medför betalning	
Konvertering av skuld till eget kapital, kvittningsemission	12 000
Förvärvade tillgångar och skulder	
Förvaltningsfastigheter	40 782
Likvida medel	4 746
Långfristiga räntebärande skulder	40 782
Kortfristiga skulder	4 695
Köpeskilling	
Utbetald köpeskilling	19 523
Avgår: likvida medel i förvärvat företag	-4 746
Påverkan på likvida medel	14 777

Stockholm den 23 februari 2015

Johan Knaust

VD

Olle Knaust

ORDFÖRANDE

Christer Andersson

Claes-Henrik Julander

Johan Thorell

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 23 februari 2015
KPMG AB

Fredrik Sjölander

AUKTORISERAD REVISOR

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB, org. nr 556943-7600

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB för räkenskapsåret 2013-09-27–2014-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för räkenskapsåret enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB för räkenskapsåret 2013-09-27–2014-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 23 februari 2015

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor



ADRESSER

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB
Karlavägen 58
104 51 Stockholm

FINANSIELL RÅDGIVARE

Carnegie Investment Bank AB
BESÖKSADRESS:
Regeringsgatan 56
103 38 Stockholm
TELEFON: +46 (0)8 676 88 00

CERTIFIED ADVISER

Avanza Bank AB
BESÖKSADRESS:
Regeringsgatan 103
POSTADRESS:
Box 1399
111 93 Stockholm

JURIDISK RÅDGIVARE

**MAQS Advokatbyrå
Stockholm AB**
BESÖKSADRESS:
Mäster Samuelsgatan 20
POSTADRESS:
Box 7009
103 86 Stockholm
TELEFON: +46 (0)8 407 09 00

REVISORER

KPMG AB
BESÖKSADRESS:
Tegelbacken 4A
Postadress:
Box: 16106
103 23 Stockholm

KONTOFÖRANDE INSTITUT

Euroclear Sweden AB
POSTADRESS:
Box 7822
103 97 Stockholm