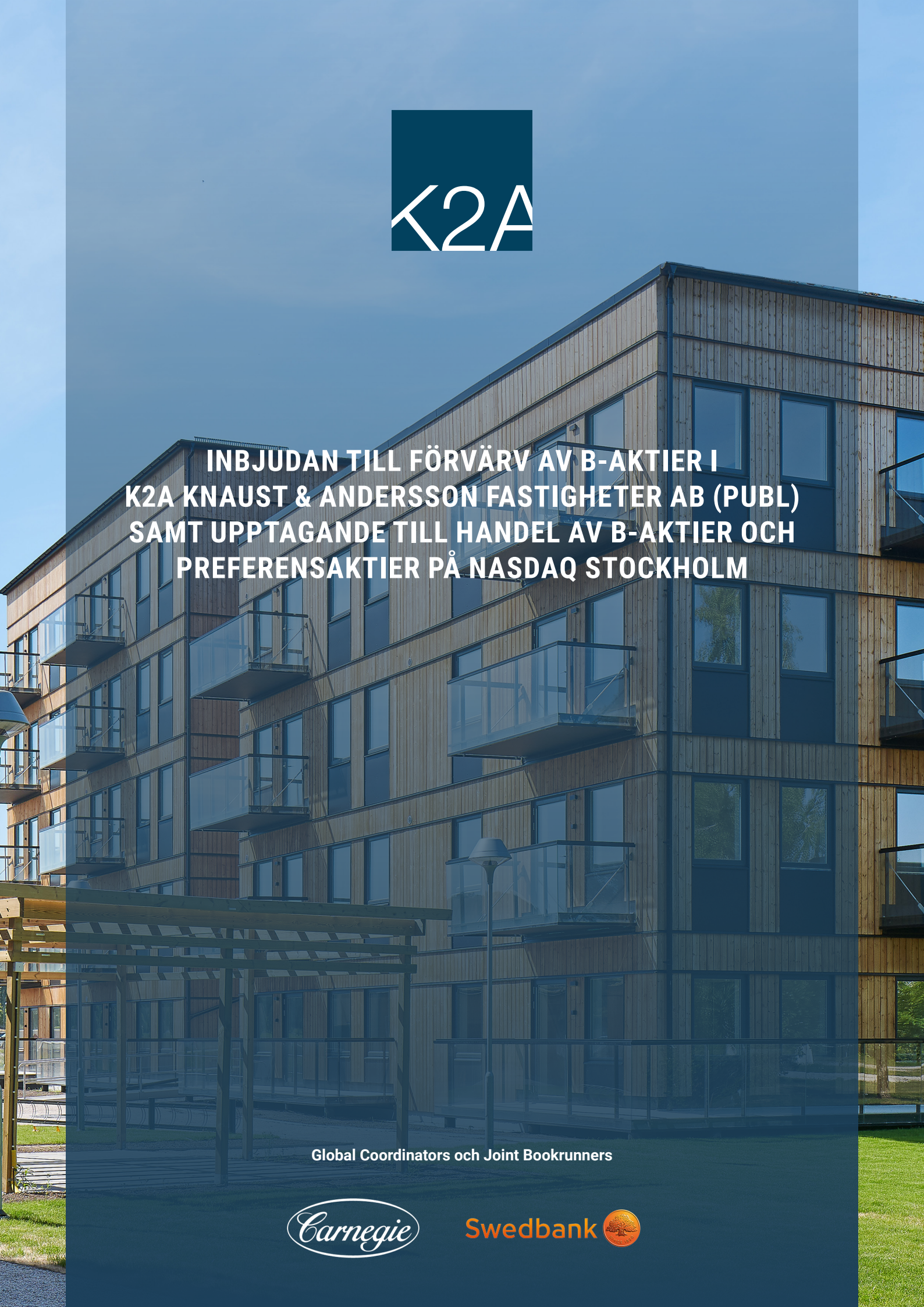


INBJUDAN TILL FÖRVÄRV AV B-AKTIER I K2A KNAUST & ANDERSSON FASTIGHETER AB (PUBL) SAMT UPPTAGANDE TILL HANDEL AV B-AKTIER OCH PREFERENSAKTIER PÅ NASDAQ STOCKHOLM

Global Coordinators och Joint Bookrunners

Carnegie

Swedbank

VIKTIG INFORMATION TILL INVESTERARE

Detta prospekt (”**Prospektet**”) har upprättats med anledning av erbjudandet till allmänheten i Sverige samt institutionella investerare i Sverige och internationellt att förvärva högst 3 674 219 befintliga och nyemitterade stamaktier av serie B (”**B-aktierna**”) i K2A samt Bolagets ansökan om upptagande till handel av Bolagets B-aktier och preferensaktier (tillsammans ”**Bolagets aktier**”) på Nasdaq Stockholm (”**Erbjudandet**”). De befintliga B-aktierna i Erbjudandet erbjuds av Bolagets huvudägare, tillika VD, Johan Knaust genom bolag (”**Huvudägaren**”) samt styrelseledamoten Ludwig Holmberg (tillsammans de ”**Säljande Aktieägarna**”). Med ”**K2A**” eller ”**Bolaget**” avses, beroende på sammanhanget, K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) (ett svenskt publikt aktiebolag), den koncern vari K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) är moderbolag, eller ett dotterbolag i koncernen (”**Koncernen**”). Med ”**Global Coordinators**” eller ”**Joint Bookrunners**” avses i Prospektet Carnegie Investment Bank AB (publ) och Swedbank AB (publ).

K2A:s preferensaktier är per dagen för Prospektet upptagna till handel på Nasdaq First North Premier. Sista dag för handel för K2A:s preferensaktier på Nasdaq First North Premier är beräknad till den 19 juni 2019 och första dag för handel i Bolagets B-aktier och preferensaktier på Nasdaq Stockholm är beräknad till den 20 juni 2019. K2A:s preferensaktier handlas per dagen för Prospektet under kortnamnet (ticker) K2A PREF och kommer vid notering på Nasdaq Stockholm att fortsätta att handlas under kortnamnet K2A PREF. Befintliga preferensaktieägare kommer inte behöva vidta några åtgärder med anledning av bytet av handelsplats. K2A:s B-aktier kommer att handlas under kortnamnet K2A B.

Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med 2 kap. 25 § och 26 § i lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Godkännande och registrering av Prospektet innebär inte att Finansinspektionen garanterar eller uttalar sig om sakförhållanden i Prospektet är riktiga. Prospektet regleras av svensk rätt. Domstolarna i Sverige har exklusiv jurisdiktion att avgöra konflikt eller tvist som uppstått ur eller i anslutning till Prospektet.

Erbjudandet riktas inte till allmänheten i något annat land än Sverige. Erbjudandet riktas inte heller till sådana personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registreringseller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Inga åtgärder har vidtagits eller kommer att vidtas i någon annan jurisdiktion än Sverige som tillåter att B-aktierna erbjuds till allmänheten, eller som tillåter innehav och spridning av Prospektet eller några andra dokument som rör Bolaget eller B-aktierna i en sådan jurisdiktion. Anmälningar om att förvärva B-aktier som strider mot sådana regler kan komma att ogiltigförklaras. Personer som tar del av Prospektet uppmanas av Bolaget och Bookrunners att skaffa information om och att iaktta sådana restriktioner. Varken Bolaget eller Bookrunners påtar sig juridiskt ansvar för överträdelse av någon person, vare sig potentiell investerare eller inte, av sådana restriktioner.

Varken B-aktierna i Erbjudandet eller Bolagets preferensaktier har registrerats och kommer inte att registreras enligt United States Securities Act från 1933 i dess nuvarande lydelse (”**U.S. Securities Act**”) eller värdepapperslagstiftningen i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA och får inte erbjudas, säljas eller på annat sätt överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA, förutom enligt ett tillämpligt undantag från, eller genom en transaktion som inte omfattas av, registreringskraven i U.S. Securities Act och i enlighet med värdepapperslagstiftningen i relevant delstat eller annan jurisdiktion i USA. B-aktierna och preferensaktierna i K2A har varken godkänts eller underkänts av amerikanska Securities and Exchange Commission, någon delstatlig värdepappersmyndighet eller annan myndighet i USA. Inte heller har någon sådan myndighet bedömt eller uttalat sig om riktigheten eller tillförlitligheten av Prospektet. Att påstå motsatsen är en brottslig handling i USA.

En investering i värdepapper är förenad med vissa risker. När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av K2A, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker. Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerare anlita sina egna professionella rådgivare samt noga utvärdera och överväga investeringsbeslutet. Investerare får endast förlita sig på informationen i Prospektet samt eventuella tillägg till Prospektet. Ingen person är behörig att lämna någon annan information eller göra några andra uttalanden än de som finns i Prospektet. Om så ändå sker ska sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av K2A och Bolaget ansvarar inte för sådan information eller sådana uttalanden. Varken offentliggörandet eller distribution av Prospektet, eller några transaktioner som genomförs med anledning av Prospektet, ska anses innebära att informationen i Prospektet är korrekt och gällande vid någon annan tidpunkt än per dagen för dess offentliggörande eller att det inte har förekommit någon förändring i K2A:s verksamhet efter nämnda dag. Om det sker väsentliga förändringar av informationen i Prospektet kommer sådana förändringar att offentliggöras enligt bestämmelserna om tillägg till prospekt i lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument.

Stabiliseringsåtgärder

I samband med Erbjudandet kan Carnegie såsom stabiliseringsmanager (”**Stabiliseringsmanagern**”), i den utsträckning det är tillåtet enligt svensk rätt, komma att genomföra transaktioner för att stabilisera, upprätthålla eller i övrigt påverka kursen för Bolagets B-aktier i upp till 30 dagar efter första dagen för handel i Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm. Stabiliseringsmanagern kan komma att övertilldela B-aktier eller genomföra transaktioner i syfte att upprätthålla marknadspriset på B-aktierna på en högre nivå än den som i annat fall kanske hade varit rådande på marknaden. Stabiliseringsmanagern är inte skyldig att genomföra sådana transaktioner och det finns inte någon garanti för att sådana aktiviteter kommer att genomföras. Stabiliseringstransaktioner kan genomföras på alla typer av aktiemarknader, OTC-marknaden eller på andra sätt. Om stabiliseringstransaktionerna genomförs kan de avslutas när som helst utan förvarning därom men måste avslutas vid utgången av den ovan nämnda 30-dagarsperioden. Senast vid slutet av den sjunde handelsdagen efter att stabiliseringstransaktioner utförs ska Stabiliseringmanagern, i enlighet med artikel 5(4) i EU:s marknadsmissbruksförordning 596/2014, offentliggöra att stabiliseringsåtgärder har utförts. Inom en vecka efter stabiliseringsperiodens utgång kommer Stabiliseringsmanagern offentliggöra huruvida stabilisering utfördes, det datum då stabilisering inleddes, det datum då stabilisering senast genomfördes samt det prisintervall inom vilket stabiliseringen genomfördes för vart och ett av de datum då stabiliseringsåtgärder genomfördes.

Framåtriktade uttalanden

Prospektet innehåller framåtriktade uttalanden och åsikter. Framåtriktade uttalanden är uttalanden som inte relaterar till historiska fakta och händelser och sådana uttalanden och åsikter som rör framtiden och som, till exempel, innehåller formuleringar som ”tror”, ”beräknar”, ”förutser”, ”förväntar”, ”antar”, ”prognostiserar”, ”avser”, ”skulle kunna”, ”kommer att”, ”bör”, ”borde”, ”enligt uppskattningar”, ”har åsikten”, ”kan”, ”planerar”, potentiell”, ”förutsäger”, ”planlägger”, ”såvitt känt” eller liknande uttryck, där avsikten är att identifiera ett uttalande som framåtriktat. Detta gäller, framför allt, uttalanden och åsikter i Prospektet som behandlar kommande ekonomisk avkastning, planer och förväntningar för Bolagets verksamhet och styrning, framtida tillväxt och lönsamhet samt den generella ekonomiska och juridiska miljön och andra frågeställningar som rör Bolaget.

Framåtriktade uttalanden baseras på nuvarande beräkningar och antaganden som görs på grundval av vad Bolaget känner till. Sådana framåtriktade uttalanden påverkas av risker, osäkerheter och andra faktorer som kan leda till att de faktiska resultaten, inklusive Bolagets kassaflöde, finansiella ställning och förvaltningsresultat, kommer att skilja sig från vad som har anges i sådana uttalanden, eller inte uppfylla de förväntningar som uttryckligen eller underförstått har antagits eller beskrivits i dessa uttalanden eller visar sig vara mindre gynnsamma än resultaten som uttryckligen eller underförstått har antagits eller beskrivits i dessa uttalanden. På motsvarande sätt bör potentiella investerare inte sätta orimligt hög tilltro till dessa framåtriktade uttalanden och de rekommenderas att läsa Prospektet i sin helhet. Varken Bolaget eller Bookrunners kan lämna garantier för den framtida riktigheten hos de presenterade åsikterna eller huruvida de förutspådda utvecklingarna faktiskt kommer att inträffa.

Bolagets aktuella intjäningsförmåga som presenteras i avsnittet ”*Aktuell intjäningsförmåga*” utgör sådana framåtriktade uttalanden som avspeglar K2A:s planer, uppskattningar och bedömningar. Bolagets förvaltningsresultat kan komma att skilja sig väsentligt från det som uttrycks i dessa framtidsinriktade uttalanden. Faktorer som kan orsaka eller bidra till sådana skillnader inkluderar, men är inte begränsade till, de antaganden som ligger till grund för dessa uttalanden samt i andra delar av Prospektet. Den aktuella intjäningsförmågan ska 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 projekt i produktion färdigställts.

Med anledning av de risker, osäkerheter och antaganden som sammanhänger med framåtriktade uttalanden, är det möjligt att de i Prospektet nämnda framtida händelserna inte kommer att inträffa. Framåtriktade uppskattningar och förhandsberäkningar som härstammar från tredjepartsstudier och hänvisas till i Prospektet kan visa sig vara inkorrekta. Faktiska resultat, genomförande eller händelser kan skilja sig i betydande grad från vad som angetts i sådana uttalanden till följd av, utan begränsning: ändringar av allmänna ekonomiska förhållanden, framför allt ekonomiska förhållanden på marknader där Bolaget verkar, ändrade räntenivåer, ändrade valutakurser, ändrade konkurrensnivåer, ändringar i lagar och förordningar samt förekomsten av olyckor eller miljöskador.

Efter dagen för Prospektet åtar sig varken Bolaget eller Bookrunners, om det inte föreskrivs enligt lag eller i Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, att uppdatera framåtriktade uttalanden eller anpassa dessa framåtriktade uttalanden efter faktiska händelser eller utvecklingar.

Bransch- och marknadsinformation

Prospektet innehåller information om Bolagets geografiska marknader och produktmarknader, marknadsstorlek, marknadsandelar, marknadsställning och annan marknadsinformation hänförlig till K2A:s verksamhet och marknad. Om inte annat anges är sådan information baserad på Bolagets analys av flera olika källor, däribland statistik och information från externa bransch- eller marknadsrapporter, marknadsundersökningar, offentligt tillgänglig information samt kommersiella publikationer. Sådan information som kommer från tredje man har återgivits korrekt och såvitt K2A kan känna till och förvissa sig om, genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Bransch- och marknadspublikationer anger generellt att informationen i publikationen har erhållits från källor som bedöms vara tillförlitliga, men att korrektheten och fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Bolaget har inte på egen hand verifierat, och kan därför inte garantera korrektheten i, den marknadsinformation som finns i Prospektet och som har hämtats från eller härrör ur dessa marknadspublikationer. Marknadsinformation och marknadsstatistik är till sin natur framåtblickande, föremål för osäkerhet, kan komma att tolkas subjektivt och reflekterar inte nödvändigtvis faktiska eller framtida marknadsförhållanden. Sådan information och statistik är baserad på marknadsundersökningar, vilka i sin tur är baserade på urval och subjektiva tolkningar och bedömningar, däribland bedömningar om vilken typ av produkter och transaktioner som borde omfattas av den relevanta marknaden, både av de som utför undersökningarna och respondenterna. Följaktligen bör potentiella investerare vara uppmärksamma på att den finansiella informationen, marknadsinformationen samt de prognoser och uppskattningar av marknadsinformation som återfinns i Prospektet inte nödvändigtvis utgör tillförlitliga indikatorer på K2A:s framtida resultat. Innehållet på Bolagets webbplats, med undantag för införlivade handlingar som anges i avsnittet ”*Handlingar införlivade genom hänvisning*”, eller webbplatser som tillhör tredje part och som hänvisas till häri, utgör inte en del av Prospektet.

Distribution av Prospektet innebär inte att uppgifterna häri är aktuella och uppdaterade vid någon annan tidpunkt än per dagen för Prospektet eller att Bolagets verksamhet har varit oförändrad sedan detta datum. Prospektet finns tillgängligt på K2A:s huvudkontor och hemsida, K2A.se, Global Coordinators respektive hemsidor carnegie.se och swedbank.se, Finansinspektionens hemsida, fi.se samt European Securities Market Authoritys hemsida esma.europa.eu.

Presentation av finansiell information

Viss finansiell och annan information som presenteras i Prospektet har avrundats för att göra informationen lättillgänglig för läsaren. Följaktligen överensstämmer inte siffrorna i vissa kolumner exakt med angiven totalsumma. Förutom när så uttryckligen anges har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor. Alla finansiella belopp anges i svenska kronor om inget annat anges. ”**Mkr**” står för miljoner svenska kronor.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

4 *Sammanfattning*
20 *Riskfaktorer*
27 *Inbjudan till förvärv av B-aktier i K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)*
28 *Bakgrund och motiv*
29 *Villkor och anvisningar*
34 *Marknadsöversikt*
42 *Verksamhetsbeskrivning*
66 *Fastighetsbestånd*
74 *Värdering av fastighetsbeståndet*
75 *Värderingsutlåtande*
76 *Aktuell intjäningsförmåga*
78 *Revisors rapport avseende aktuell intjäningsförmåga*
79 *Utvald historisk finansiell information*
86 *Kommentarer till den finansiella utvecklingen*
92 *Kapitalstruktur, skuldsättning och annan finansiell information*
94 *Styrelse, ledande befattningshavare och revisor*
99 *Bolagsstyrning*
103 *Aktiekapital och ägarförhållanden*
108 *Bolagsordning*
111 *Legala frågor och kompletterande information*
116 *Handlingar införlivade genom hänvisning*
117 *Vissa skattefrågor i Sverige*
118 *Adresser*

ERBJUDANDET I SAMMANDRAG

Erbjudandepris:	**71 kronor per aktie**
Anmälningsperiod för allmänheten i Sverige:	**11 juni - 18 juni 2019**
Anmälningsperiod för institutionella investerare:	**11 juni - 19 juni 2019**
Första dag för handel på Nasdaq Stockholm:	**20 juni 2019**
Likviddag:	**25 juni 2019**

FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport för perioden 1 januari - 30 juni 2019	**21 augusti 2019**
Delårsrapport för perioden 1 januari - 30 september 2019	**22 oktober 2019**

ÖVRIG INFORMATION

Ticker B-aktier	**K2A B**
Ticker preferensaktie	**K2A PREF**
ISIN-kod B-aktie	**SE0010520254**
ISIN-kod preferensaktie	**SE0006852075**

VIKTIG INFORMATION GÄLLANDE MÖJLIGHETEN ATT SÄLJA TILLDELADE AKTIER

Efter det att betalning för tilldelade aktier hanterats av Carnegie, Swedbank och Avanza kommer betalda aktier att överföras till, av investeraren anvisad, värdepappersdepå eller VP-konto. Den tid som erfordras för utskick av avräkningsnotor, överföring av betalning samt överföring av förvärvade B-aktier till investerare medför att dessa investerare inte kommer att ha förvärvade B-aktier tillgängliga på anvisad värdepappersdepå eller VP-konto förrän tidigast omkring den 25 juni 2019. Handeln i Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm beräknas att inleda omkring den 20 juni 2019. Det faktum att B-aktierna inte finns tillgängliga på investerarens värdepappersdepå eller VP-konto förrän tidigast omkring den 25 juni 2019 kan innebära att investeraren inte har möjlighet att sälja B-aktierna på Nasdaq Stockholm från och med den dag då handeln i B-aktierna påbörjats, utan först när B-aktierna finns tillgängliga på värdepappersdepån eller VP-konto. Investeraren kan från och med den 20 juni 2019 erhålla besked om tilldelning. Se vidare under avsnittet ”Villkor och anvisningar – Besked om tilldelning och betalning – Erbjudandet till allmänheten”.

SAMMANFATTNING

Prospektsammanfattningar består av informationskrav uppställda i ”punkter”. Punkterna är numrerade i avsnitten A – E (A.1 – E.7). Sammanfattningen i Prospektet innehåller alla de punkter som krävs i en sammanfattning för aktuell typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa punkter inte är tillämpliga för alla typer av prospekt kan det dock finnas luckor i punkternas numrering. Även om det krävs att en punkt inkluderas i sammanfattningen för aktuell typ av värdepapper och emittent, är det möjligt att ingen relevant information kan ges rörande punkten. Informationen har då ersatts med en kort beskrivning av punkten tillsammans med angivelsen ”*Ej tillämplig*”.

AVSNITT A – INTRODUKTION OCH VARNINGAR

A.1	*Introduktion och varningar*	Denna sammanfattning bör läsas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepapperen ska baseras på en bedömning av Prospektet i sin helhet från investerarens sida. Om yrkande avseende information i ett prospekt 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 endast 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	*Vidareförsäljning av aktier eller slutlig placering av aktier genom finansiella mellanhänder*	*Ej tillämplig*; Bolaget använder inga finansiella mellanhänder för återförsäljning eller slutlig placering av aktier efter offentliggörandet av Prospektet.

AVSNITT A – INTRODUKTION OCH VARNINGAR

B.1	*Firma och handelsbeteckning*	Bolagets firma, tillika handelsbeteckning, är K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ).
B.2	*Säte/Bolagsform/Jurisdiktion/Land där Bolaget bildades*	K2A är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades i Sverige och registrerades hos Bolagsverket den 27 september 2013. Bolagets firma registrerades den 13 februari 2015. K2A:s organisationsnummer är 556943-7600 och styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län. Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med den svenska aktiebolagslagen (2005:551).
B.3	*Huvudsaklig verksamhet*	K2A grundades 2013 och är ett fastighetsbolag med fokus på välplanerade, yteffektiva och hållbara hyresbostäder för alla typer av boenden. K2A grundades 2013 av Bolagets nuvarande VD och huvudägare, Johan Knaust, samt Olle Knaust och Christer Andersson. Bolagets affärsidé är att äga, utveckla och förvalta hyresrätter och samhällsfastigheter i Stockholm, Mälardalen och i ett antal universitets- och högskoleorter i Sverige. K2A:s hyreslägenheter utvecklas i samverkan med berörda kommuner på efterfrågade lägen med bra kommunikationer och närhet till city och service. Bolagets studentbostäder återfinns i attraktiva lägen på eller i direkt anslutning till universitets- och högskoleområdena. K2A har ett tydligt hållbarhetsperspektiv på Bolagets fastighetsutveckling och bygger Svanenmärkta hus där bostäderna huvudsakligen produceras i trä. Trä är ett förnybart material som även gör det möjligt att tillverka lägenheter i en resurs- och energieffektiv industriell process med lägre klimatbelastning och bättre arbetsmiljö jämfört med konventionell husproduktion. K2A:s företagskultur präglas av starkt engagemang och ansvarstagande för medarbetare, boende och omvärlden i stort. Per 31 mars 2019 bestod K2A:s fastighetsportfölj av 17 förvaltningsobjekt med 2 087 lägenheter under förvaltning. Den totala uthyrbara ytan för förvaltningsobjekten uppgick till 73,0 tkvm. Studentbostäder utgjorde den största kategorin, motsvarande cirka 45 procent av hyresvärdet, medan hyresbostäder utgjorde cirka 42 procent av hyresvärdet och samhällsfastigheter cirka 13 procent. Geografiskt utgjorde Stockholm/Mälardalen K2A:s största marknad med 51 procent av hyresvärdet, medan universitets- och högskoleorter utgjorde 34 procent av hyresvärdet och övriga orter utgjorde 15 procent av hyresvärdet. K2A hade per 31 mars 2019 en projektportfölj med byggrätter för att utveckla 3 277 bostäder. Av dessa var 411 bostäder i produktion och resterande 2 866 bostäder var byggrätter i projekt som ej hade byggstartats. Per 31 mars 2019 omfattade K2A:s fastighets- och projektportfölj 5 364 bostäder och det totala bokförda fastighetsvärdet uppgick till 3 305 Mkr. K2A:s ambition är att bibehålla den historiskt starka tillväxttakten av fastighetsbeståndet och har som mål att byggstarta minst 500 bostäder per år under 2019 och 2020, för att därefter byggstarta 700-1 000 lägenheter årligen. Målsättningen fram till 2024 är att öka driftsöverskottet med i genomsnitt minst 25 procent per år och det långsiktiga substansvärdet med minst 20 procent per år och att detta ska göras med en belåningsgrad under 65 procent för förvaltningsverksamheten. K2A hade per 31 mars 2019 totalt 126 anställda. 21 personer var medarbetare inom projektutveckling, ekonomi, kommunikation och förvaltning på K2A:s huvudkontor i Stockholm eller i orter där K2A har förvaltningsobjekt. Resterande 105 medarbetare avser personal i dotterbolaget Grännäs Trähus AB (”**Grännäs Trähus**”) som är Bolagets fabriker för tillverkning av lägenhetsenheter i trä.
B.4a	*Betydande trender*	*Nedan följer en beskrivning av de senaste och mest betydande trenderna som påverkar Bolaget och dess bransch.* Bolaget bedömer att drivkrafterna för en väl fungerade bostadsmarknad för hyresrätter förutsätter flera faktorer såsom bland annat (i) underliggande befolkningstillväxt; (ii) en balans mellan utbud och efterfrågan; samt (iii) ökning av nybyggnation.

B.4a *Betydande trender (forts.)*

Befolkningstillväxt
Befolkningsmängden i Sverige uppgick vid utgången av 2018 till cirka 10,2 miljoner personer, vilket motsvarade en befolkningsökning om cirka 110 000 personer jämfört med 2017. Under det senaste decenniet har det skett en genomsnittlig befolkningstillväxt om cirka en procent per år. År 2070 beräknas folkmängden uppgå till cirka 12,8 miljoner, vilket motsvarar en ökning om drygt 50 000 per år. Under den kommande tioårsperioden beräknas dock folkmängden öka med knappt en miljon och passera 11 miljoner 2028, motsvarande cirka 80 000 per år.[1] Urbanisering driver allt fler till de dynamiska storstadsregionerna där de flesta arbetstillfällena skapas.

Behov, utbud och efterfrågan
Den fortsatta urbaniseringen medför att det främst är i storstadsregionerna, samt i de större universitets- och högskoleorterna, som befolkningstillväxten sker, vilket enligt Bolagets bedömning även är de platser där obalanserna på bostadsmarknaden är störst. Från 2018 till 2025 bedömer Boverket att behovet av nya bostäder på nationell nivå fram till 2025 är i genomsnitt 66 900 årligen över hela perioden.[2] Under 2018 påbörjades byggnation av totalt cirka 53 000 lägenheter, motsvarande en minskning om cirka 16 procent jämfört med föregående år då cirka 63 000 lägenheter började byggas. I flerbostadshus[3] påbörjades cirka 42 000 lägenheter under 2018, vilket är 15 procent färre än under 2017. Av dessa lägenheter är cirka 60 procent hyresrätter vilket kan jämföras med 50 procent för 2017. Byggnation av hyresrätter har därmed legat på en stabil nivå under de senaste åren.[4]

Ökning av nybyggnation
Tillgången på bostäder i tillväxtregionerna har länge legat på nivåer under efterfrågan. Den på senare år accelererande befolkningstillväxten sätter ytterligare press på stat och kommuner att bättre möta efterfrågan. Olika stimulanser har presenterats för att öka nybyggnationen av bostäder. Nyproduktionen har ökat relativt kraftigt. Dock bröts tillväxttakten under 2018 då antalet påbörjade bostäder minskade för första gången sedan 2012. Under 2018 påbörjades byggnation av cirka 53 000 nya bostäder i Sverige och nästan 56 000 bostäder färdigställdes. 30 procent av den totala påbörjade byggnationen kunde hänföras till Stor-Stockholm.[5]

1) http://hurvibor.se/wp-content/uploads/behov-av-nya-bostader-2018_2025.pdf.
2) http://hurvibor.se/wp-content/uploads/behov-av-nya-bostader-2018_2025.pdf.
3) Flerbostadshus definieras som bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus, medan med bostadslägenhet avses en lägenhet avsedd att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad, oavsett i vilken hustyp den ligger.
4) https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostadsbyggande-och-ombyggnad/nybyggnad-av-bostader/pong/statistiknyhet/paborjad-nybyggnation-av-bostadslagenheter-4e-kvartalet-2018-preliminara-uppgifter/.
5) https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten-i-korthet/

B.5 *Koncernbeskrivning*

K2A är moderbolag i en koncern som, per dagen för Prospektet, utöver K2A består av 38 hel- eller delägda dotterbolag.

B.6 *Större aktieägare*

Nedan listas samtliga aktieägare med innehav överstigande fem procent av aktierna i Bolaget eller fem procent av röstetalet för samtliga aktier per dagen för Prospektet. A-aktier i Bolaget berättigar innehavaren till tio (10) röster per aktie. B-aktier, D-aktier samt preferensaktier berättigar till en (1) röst per aktie.

Namn	Stam A	Stam B	Stam D	Totalt antal stamaktier	Pref	% av totalt antal aktier	% av totalt antal röster
Johan Knaust	1 894 560	-	4 537 440	6 432 000	48 877	45,28	30,19
Johan Thorell	1 608 000	-	-	1 608 000	19 499	11,37	20,66
Johan Ljungberg	1 608 000	-	-	1 608 000	13 864	11,33	20,65
Claes-Henrik Julander	1 451 200	-	-	1 451 200	17 659	10,26	18,64
Ludwig Holmgren	508 000	-	-	508 000	2 032	3,56	6,52
Jeff Intressenter AB	-	1 200 000	-	1 200 000	4 800	8,42	1,55
Totalt sex största aktieägare	**7 069 760**	**1 200 000**	**4 537 440**	**12 807 200**	**106 731**	**90,22**	**98,21**
Övriga aktieägare	-	-	-	-	1 398 069	9,78	1,79
Summa	**7 069 760**	**1 200 000**	**4 537 440**	**12 807 200**	**1 504 800**	**100,0**	**100,0**

I samband med noteringen av aktierna på Nasdaq Stockholm kommer 4 948 832 stamaktier av serie A och 3 176 208 stamaktier av serie D att omvandlas till stamaktier av serie B i Bolaget. Dessa omvandlingar har påkallats av innehavare av befintliga stamaktier av serie A samt stamaktier av serie D. Det innebär att Bolaget senast i samband med första dag för handel i Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm kommer att ha 2 120 928 stamaktier av serie A, 12 141 941 stamaktier av serie B (förutsatt att Erbjudandet fulltecknas), 1 361 232 stamaktier av serie D och 1 504 800 preferensaktier, totalt 17 128 901 aktier. För det fall att Övertilldelningsoptionen utnyttjas i sin helhet kommer antalet stamaktier av serie B istället att uppgå till 12 564 476 och det totala antalet aktier i Bolaget till 17 551 436.

Såvitt Bolagets styrelse känner till finns inte några aktieägaravtal eller andra avtal mellan Bolagets aktieägare som syftar till att gemensamt påverka Bolaget. Bolagets styrelse känner inte heller till några avtal eller motsvarande som kan leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

B.7 *Utvald historisk finansiell information*

Nedan presenteras den utvalda historiska finansiella informationen för Koncernen avseende räkenskapsåren 2018, 2017 och 2016 samt delårsinformation avseende perioden 1 januari – 31 mars 2019 med jämförelsesiffror för motsvarande period 2018. Den finansiella informationen avseende räkenskapsåret 2018, 2017 och 2016 har hämtats från Bolagets reviderade årsredovisningar, vilka har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (”**IFRS**”) såsom det antagits av EU, årsredovisningslagen (1995:1554) samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Delårsinformationen avseende perioden 1 januari – 31 mars 2019, med finansiella jämförelsesiffror för motsvarande period 2018, är upprättade i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och har hämtats från Bolagets översiktligt granskade delårsrapport avseende perioden 1 januari – 31 mars 2019.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING[6]

Mkr	1 jan - 31 mar 2019	1 jan - 31 mar 2018	2018	2017	2016
Hyresintäkter	33,9	27,8	112,6	84,4	49,3
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-11,0	-8,1	-25,6	-15,9	-8,6
Underhåll	-0,9	-0,4	-2,2	-1,9	-2,4
Fastighetsskatt	-0,1	-0,1	-1,2	-0,9	-0,2
Fastighetsadministration	-1,6	-3,5	-9,9	-13,2	-5,4
Summa fastighetskostnader	**-13,6**	**-12,1**	**-38,9**	**-31,9**	-16,6
Driftsöverskott	**20,3**	**15,7**	**73,6**	**52,5**	**32,7**
Central administration, fastighetsförvaltning	-2,7	-0,9	-6,9	-4,7	-14,5
Central administration, projektutveckling	-8,3	-2,6	-20,6	-12,5	-
Resultat från gemensamt styrda bolag	4,1	-	-1,5	-	-
Räntenetto	-10,0	-8,1	-30,0	-18,9	-8,0
Förvaltningsresultat	**3,3**	**4,1**	**14,5**	**16,4**	**10,1**
Värdeförändringar					
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	66,3	45,8	196,4	270,1	88,9
Värdeförändring derivat, orealiserade	-0,1	-	0,2	-	-
Summa värdeförändringar	**66,2**	**45,8**	**196,6**	**270,1**	**88,9**
Resultat före skatt	**69,4**	**49,9**	**211,1**	**286,4**	**99,1**
Aktuell skatt	-	-0,9	-0,8	-0,5	-5,5
Uppskjuten skatt	-23,1	-9,7	-36,8	-66,0	-13,4
Periodens/Årets resultat[6]	**46,3**	**39,3**	**173,6**	**219,9**	**80,2**
Periodens/Årets resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	46,7	37,9	157,9	170,7	80,8
Innehav utan bestämmande inflytande	-0,4	1,4	15,7	49,2	-0,5
Resultat per aktie					
Resultat per stamaktie (före utspädning), kr[7]	3,31	2,91	13,00	17,05[8]	5,54[8]
Resultat per stamaktie (efter utspädning), kr[7]	3,31	2,91	13,00	17,05[8]	5,54[8]
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st[7]	11 807 200	11 607 200	11 607 200	11 607 200	11 607 200
Genomsnittligt antal utestående stamaktier efter utspädning, st[7]	11 807 200	11 607 200	11 607 200	11 607 200	11 607 200

6) Periodens/Årets resultat motsvarar periodens totalresultat varför endast en resultaträkning presenteras utan separat rapport för övrigt totalresultat.
7) Nyckeltalen har justerats för den fondemission av stamaktier som genomfördes i maj 2019. Fondemissionen innebar att varje befintlig stamaktie berättigade till 4 nya stamaktier. Det innebär att antal aktier har multiplicerats med 5 och respektive nyckeltal uttryckt per stamaktie har dividerats med 5. Justeringen har gjorts för att uppnå jämförbarhet samt att redogöra för nyckeltalen utifrån antal utestående aktier per dagen för Prospektet. Uppgifter om antal aktier och nyckeltal skiljer sig därmed från vad som återfinns i Bolagets finansiella rapporter för respektive period/år.
8) Nyckeltalet har beräknats enligt definition i Prospektet för att uppnå jämförbarhet. Nyckeltalet hade en annan definition i K2A:s årsredovisningar för räkenskapsåren 2017 och 2016.

B.7 *Utvald historisk finansiell information (forts.)*

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Mkr	31 mars 2019	31 december 2018	31 december 2017	31 december 2016
TILLGÅNGAR				
Immateriella anläggningstillgångar				
Licenser	2,0	2,2	2,6	1,6
Summa immateriella anläggningstillgångar	**2,0**	**2,2**	**2,6**	**1,6**
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	3 305,5	3 104,8	2 350,5	1 428,4
Rörelsefastigheter	14,3	6,1	6,3	6,5
Inventarier	18,7	16,2	9,5	1,9
Summa materiella anläggningstillgångar	**3 338,5**	**3 127,1**	**2 366,3**	**1 436,8**
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i gemensamt styrda bolag	30,8	26,7	0,0	-
Andelar i andra bolag	26,2	26,2	26,2	-
Derivat	0,1	0,2	-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	**57,0**	**53,1**	**26,2**	**-**
Summa anläggningstillgångar	**3 397,5**	**3 182,3**	**2 395,2**	**1 438,4**
Omsättningstillgångar				
Varulager	15,8	15,1	12,6	1,5
Kundfordringar	0,6	0,4	0,3	0,6
Skattefordringar	1,9	6,6	0,7	-
Övriga fordringar	32,3	18,4	5,0	3,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9,9	8,7	4,8	2,4
Likvida medel	83,7	110,1	86,6	104,4
Summa omsättningstillgångar	**144,1**	**159,3**	**109,9**	**112,2**
SUMMA TILLGÅNGAR	**3 541,6**	**3 341,6**	**2 505,1**	**1 550,7**
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital	25,1	21,7	21,7	21,4
Övrigt tillskjutet kapital	475,6	287,9	287,9	277,8
Balanserad vinst	435,2	320,6	202,2	142,4
Periodens resultat	46,7	157,9	170,7	80,8
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	**982,6**	**788,0**	**682,5**	**522,4**
Kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	150,9	101,3	55,3
Totalt eget kapital	**982,6**	**938,9**	**783,8**	**577,7**
Långfristiga skulder				
Uppskjuten skatteskuld	195,8	172,6	135,9	69,9
Långfristiga leasingskulder	28,0	-	-	-
Långfristiga räntebärande skulder	2 189,2	2 059,7	1 328,1	831,0
Summa långfristiga skulder	**2 413,0**	**2 232,4**	**1 464,0**	**900,9**
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	27,9	28,0	129,3	4,6
Kortfristiga leasingskulder	3,8	-	-	-
Leverantörsskulder	36,0	70,3	43,6	43,7
Skatteskulder	2,0	3,0	7,0	5,2
Skulder till gemensamt styrda bolag	-	0,5	-	-
Övriga skulder	19,9	23,0	50,0	5,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	56,4	45,6	27,4	13,3
Summa kortfristiga skulder	**146,0**	**170,3**	**257,4**	**72,1**
Summa skulder	**2 559,0**	**2 402,7**	**1 721,3**	**973,0**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**3 541,6**	**3 341,6**	**2 505,1**	**1 550,7**

B.7 *Utvald historisk finansiell information (forts.)*

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN I SAMMANDRAG

Mkr	1 jan - 31 mar 2019	1 jan - 31 mar 2018	2018	2017	2016
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	3,3	4,1	14,6	16,4	10,1
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	0,6	0,6	1,5	1,6	0,8
Betald skatt	-	-	-0,8	-	-5,5
Förändring av varulager	-0,7	1,1	-2,5	-11,1	-0,6
Förändringar rörelsefordringar	-15,6	-1,8	-19,8	-4,5	-5,3
Förändringar rörelseskulder	-19,2	39,0	15,6	18,7	29,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-31,6**	**43,0**	**8,6**	**21,1**	**28,7**
Investeringsverksamheten					
Investering i förvaltningsfastigheter	-111,3	-179,6	-510,3	-518,9	-542,0
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-6,0	-17,3	-19,8	-128,2	-
Investeringar i gemensamt styrda bolag	-1,5	-	-26,6	0,0	-
Investeringar i övriga anläggningstillgångar[9]	-1,3	-7,8	-10,2	-36,2	-1,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-120,0**	**-204,7**	**-566,9**	**-683,3**	**-543,9**
Finansieringsverksamheten					
Nyemissioner	87,9	-	-	-	140,9
Upptagna lån	131,5	153,2	641,8	680,1	482,0
Lösen av derivat	-	-	-	-	-1,8
Amortering av lån	-2,1	-4,1	-11,6	-11,5	-64,5
Amortering av leasingskuld	-0,8	-	-	-	-
Aktieägartillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	7,0	-	-
Förvärv av andelar utan bestämmande inflytande	-83,9	-30,1	-30,1	-	-17,4
Utdelning, innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-2,6	-2,2	-
Utdelning, preferensaktier	-7,3	-5,5	-22,7	-22,0	-16,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**125,3**	**113,6**	**582,0**	**644,4**	**523,2**
Periodens/Årets kassaflöde	**-26,4**	**-48,0**	**23,5**	**-17,9**	**8,0**
Likvida medel vid periodens/årets början	110,1	86,6	86,6	104,4	96,4
Likvida medel vid periodens/årets slut	**83,7**	**38,5**	**110,1**	**86,6**	**104,4**

9) Posten ”Investeringar i övriga anläggningstillgångar” återfinns ej i K2A:s årsredovisningar avseende räkenskapsåren 2018, 2017 och 2016, då posten utgör en sammanläggning av tidigare separat redovisade poster.

B.7 *Utvald historisk finansiell information (forts.)*

KONCERNENS NYCKELTAL[10]

Mkr (om ej annat anges)	1 jan - 31 mar 2019	1 jan - 31 mar 2018	2018	2017	2016
IFRS-nyckeltal					
Hyresintäkter[11]	33,9	27,8	112,6	84,4	49,3
Periodens resultat[11]	46,3	39,3	173,6	219,9	80,2
Resultat per stamaktie, kr[11, 12]	3,31	2,91	13,00	17,05[13]	5,54[13]
Alternativa nyckeltal					
Driftsöverskott[11]	20,3	15,7	73,6	52,5	32,7
Förvaltningsresultat[11]	3,3	4,1	14,5	16,4	10,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter[11]	66,3	45,8	196,4	270,1	88,9
Periodens/Årets resultat[11]	46,3	39,3	173,6	219,9	80,2
Belåningsgrad, %	64,5	60,5	63,7	58,3	51,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,4	1,6	1,5	1,9	2,3
Överskottsgrad, %	59,8	56,4	65,4	62,2	66,3
Justerad överskottsgrad, %	59,8	61,1	66,6	68,1	66,3
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	1 178,4	968,7	1 111,7	919,7	647,5
EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare	760,5	529,5	610,1	481,8	270,2
EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare, tillväxt, %	43,6	66,3	26,6	78,4	23,8
EPRA NAV per stamaktie, kr[12]	59,38	45,62	52,56	41,51	23,27
Avkastning på eget kapital, %	18,4	24,9	18,5	28,1	13,9
Soliditet, %	27,7	30,4	28,1	31,3	37,3
Genomsnittlig räntenivå, %	2,8	2,5	2,79	2,4	2,1
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr[12]	-0,34	-0,12	-0,70	-0,49	-0,50
Justerat resultat per stamaktie, kr[12]	3,34	2,79	11,65	12,81	5,58
Eget kapital[10]	982,6	823,1	938,9	783,8	577,7
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare	564,7	404,2	458,4	366,2	206,1
Eget kapital per stamaktie, kr[12]	44,09	34,82	39,49	31,55	17,76
Aktierelaterade nyckeltal					
Totalt antal utestående preferensaktier, st	1 453 572	1 100 000	1 146 428	1 100 000	1 100 000
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, st	1 351 191	1 100 000	1 127 083	1 100 000	800 000
Total utdelning preferensaktier	7,3	5,5	22,7	22,0	16,0
Utdelning per preferensaktie, kr	5,00	5,00	20,00	20,00	20,00
Totalt antal utestående stamaktier, st[12]	12 807 200	11 607 200	11 607 200	11 607 200	11 607 200
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st[12]	11 807 200	11 607 200	11 607 200	11 607 200	11 607 200
Operationella nyckeltal					
Lägenheter i förvaltning, antal	2 087	1 719	1 771	1 698[14]	477
Lägenheter i produktion, antal	411	545	714	560[14]	1 161
Lägenheter i projekt, antal	2 866	2 543	2 866	2 543	676
Totalt antal lägenheter, antal	5 364	4 807	5 351	4 801	2 314[15]
Uthyrbar bostadsyta (bostäder), tkvm	56,8	37,5	45,4	33,2	12,6
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	16,2	15,5	15,5	15,5	14,9
Total uthyrbar yta, tkvm	73,1	53,0	60,9	48,7	27,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,0	96,0	97,0	98,0	98,0
Räntebindningstid, antal månader	17	15	18	17	7
Kapitalbindningstid, antal månader	30	31	31	34	39
Kassaflöden från investeringsverksamhet					
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	111,3	179,6	510,3	518,9	542,0
Förvärv	6,0	17,3	19,8	128,2	-
Investeringar i gemensamt styrda bolag (JV)	1,5	-	26,6	0,0	-

10) Koncernens nyckeltal har inte reviderats eller översiktligt granskats om inte särskilt anges i fotnoter.
11) Nyckeltalet har reviderats för räkenskapsåren 2018, 2017 och 2016 och översiktligt granskats för perioden 1 januari - 31 mars 2019.
12) Nyckeltalen har justerats för den fondemission av stamaktier som genomfördes i maj 2019. Fondemissionen innebar att varje befintlig stamaktie berättigade till 4 nya stamaktier. Det innebär att antal aktier har multiplicerats med 5 och respektive nyckeltal uttryckt per stamaktie har dividerats med 5. Justeringen har gjorts för att uppnå jämförbarhet samt att redogöra för nyckeltalen utifrån antal utestående aktier per dagen för Prospektet. Uppgifter om antal aktier och nyckeltal skiljer sig därmed från vad som återfinns i Bolagets finansiella rapporter för respektive period/år.
13) Nyckeltalet har beräknats enligt definition i Prospektet för att uppnå jämförbarhet. Nyckeltalet hade en annan definition i K2A:s årsredovisningar för räkenskapsåren 2017 och 2016.
14) Inklusive 133 färdigställda lägenheter i Vega Park etapp 2 samt 88 färdigställda lägenheter i Glidplanet 5 som i tabellen anges som förvaltning och inte produktion.
15) Antalet lägenheter för perioden 1 januari - 31 december 2016 är inte jämförbart med övriga perioder eftersom definitionen av pågående projekt har ändrats.

B.7 *Utvald historisk finansiell information (forts.)*

DEFINITIONER AV ALTERNATIVA NYCKELTAL SOM INTE DEFINIERAS ENLIGT IFRS

Alternativt nyckeltal	Definition	Motiv
Belåningsgrad, %	Räntebärande skulder reducerat med likvida medel dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.	Bolaget använder nyckeltalet för att belysa Bolagets finansiella risk.
Räntetäckningsgrad, %	Driftsöverskott minus kostnader för central administration i förhållande till räntenetto (för de senaste 12 månaderna).	Bolaget använder nyckeltalet för att belysa hur känsligt Bolagets resultat är för räntеförändringar.
Överskottsgrad, %	Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.	Bolaget använder nyckeltalet för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att finansiella intäkter och kostnader samt orealiserade värdeförändringar beaktats.
Justerad överskottsgrad, %	Justerat driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter. Driftsöverskottet har justerats genom att återlägga fastighetsadministrationskostnader som från och med 2017 till och med första kvartalet 2018 redovisats som centrala administrationskostnader. Återläggningen innebär att driftsöverskottet ökar med motsvarande belopp, varför nyckeltalet benämns justerad överskottsgrad.	Bolaget använder nyckeltalet för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att finansiella intäkter och kostnader samt orealiserade värdeförändringar beaktats. Den justerade överskottsgraden ger en bättre jämförbarhet med nyckeltal från första kvartalet 2018 samt 2017.
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV). Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt. European Public Real Estate Association (EPRA), är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa, som bland annat sätter standards avseende den finansiella rapporteringen.	Bolaget använder nyckeltalet för att ge intressenter information om Bolagets långsiktiga substansvärde beräknat på ett för noterade fastighetsbolag enhetligt sätt.
EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare	EPRA NAV reducerat med minoritetens andel av EPRA NAV samt värdet av samtliga utestående preferensaktier. Värdet av samtliga utestående preferensaktier har beräknats som 287,50 kronor multiplicerat med antalet preferensaktier per balansdagen. 287,50 kronor motsvarar det belopp per preferensaktie som innehavaren har företrädesrätt till, före stamaktier, vid Bolagets eventuella upplösning.	Bolaget använder nyckeltalet för att förtydliga hur stor andel av EPRA NAV som bedöms vara hänförligt till stamaktieägare efter att andelen hänförlig till innehavare av preferensaktier och innehav utan bestämmande inflytande räknats bort.
EPRA NAV, tillväxt, %	Procentuell förändring av EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare mellan perioderna.	Bolaget använder nyckeltalet för att ge intressenter information om tillväxten i Bolagets långsiktiga substansvärde beräknat på ett för noterade fastighetsbolag enhetligt sätt.
EPRA NAV per stamaktie, kr	EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare dividerat med antalet utestående stamaktier per balansdagen.	Bolaget använder EPRA NAV per stamaktie för att belysa stamaktieägarnas andel av Bolagets EPRA NAV hänförligt till stamaktieägarna utryckt per aktie.
Avkastning på eget kapital, %	Periodens resultat (för de senaste 12 månaderna) i procent av eget kapital per balansdagen.	Bolaget använder nyckeltalet för att belysa K2A:s förmåga att generera vinst på ägarnas kapital i Koncernen.
Soliditet, %	Eget kapital vid periodens utgång i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.	Bolaget använder nyckeltalet för att belysa K2A:s räntekänslighet och finansiella stabilitet.
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	Förvaltningsresultat reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning, i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden.	Bolaget använder nyckeltalet för att belysa stamaktieägarnas andel av förvaltningsresultat per aktie.

B.7 *Utvald historisk finansiell information (forts.)*

DEFINITIONER AV ALTERNATIVA NYCKELTAL SOM INTE DEFINIERAS ENLIGT IFRS

Alternativt nyckeltal	Definition	Motiv
Justerat resultat per stamaktie, kr	Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning, i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden.	Bolaget använder nyckeltalet för att belysa moderbolagets aktieägares andel av Bolagets resultat efter skatt per aktie.
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare	Eget kapital reducerat med minoritetens andel av eget kapital samt värdet av samtliga utestående preferensaktier per balansdagen. Värdet av samtliga utestående preferensaktier har beräknats som 287,50 kronor multiplicerat med antalet preferensaktier per balansdagen. 287,50 kronor motsvarar det belopp per preferensaktie som innehavaren har företrädesrätt till, före stamaktier, vid Bolagets eventuella upplösning.	Bolaget använder nyckeltalet för att belysa stamaktieägarnas andel av Bolagets egna kapital.
Eget kapital per stamaktie, kr	Eget kapital hänförligt till stamaktieägare, i förhållande till antalet utestående stamaktier per balansdagen.	Bolaget använder nyckeltalet för att belysa stamaktieägarnas andel av Bolagets egna kapital uttryckt per aktie.

VÄSENTLIGA FÖRÄNDRINGAR I BOLAGETS FINANSIELLA SITUATION ELLER STÄLLNING PÅ MARKNADEN EFTER DEN 31 DECEMBER 2018 FRAM TILL DAGEN FÖR PROSPEKTET

Hyresintäkterna ökade under 1 januari - 31 mars 2019 till 33,9 Mkr (27,8). Ökningen motsvarade en tillväxt om 21,9 procent. I stort sett hela ökningen var hänförlig till att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd i jämförelse med motsvarande period 2018.

Den uthyrbara ytan i K2A:s fastighetsbestånd uppgick till cirka 73 000 kvm den 31 mars 2019 jämfört med cirka 53 000 kvm den 31 mars 2018. Det sammanlagda hyresvärdet för förvaltningsobjekten per 31 mars 2019 uppgick, på årsbasis, till 157,7 Mkr (108,3), vilket motsvarar en tillväxt om 45,6 procent. Störst var ökningen inom kategorin hyresbostäder där K2A färdigställt flera projekt i närtid.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden 1 januari - 31 mars 2019 till 96 procent och var oförändrad mot motsvarande period 2018. Uthyrningsgraden har påverkats av att projekt färdigställts, vilket normalt innebär högre initial vakans under en inflyttningsperiod.

Drifts- och underhållskostnader inklusive fastighetsskatt ökade under perioden 1 januari - 31 mars 2019 till 12,0 Mkr (8,6), vilket motsvarade en ökning om 39,5 procent jämfört med motsvarande period 2018. Huvuddelen av ökningen var hänförlig till att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd i jämförelse med motsvarande period 2018.

Driftsöverskottet ökade under perioden 1 januari - 31 mars 2019 till 20,3 Mkr (15,7), vilket motsvarade en ökning om 29,5 procent i förhållande till motsvarande period 2018. Överskottsgraden för första kvartalet 2019 uppgick till 59,8 procent (56,4). Överskottsgraden är normalt lägre under årets första kvartal till följd av omflyttningar och därmed högre ekonomisk vakansgrad för främst studentbostäder samt högre el- och värmekostnader under den kalla årstiden.

Den 7 maj 2019 registrerades ökning av Bolagets aktiekapital efter beslut på årsstämman 2019 den 25 april 2019. Bolagets aktiekapital ökade med totalt 64 356 175 kronor som tillkommit genom fondemissioner med utgivande av 51 228 nya preferensaktier och 10 245 760 nya stamaktier (varav 5 655 808 stamaktier av serie A, 960 000 stamaktier av serie B och 3 629 952 stamaktier av serie D).

VÄSENTLIGA FÖRÄNDRINGAR I K2A:S FINANSIELLA SITUATION OCH RÖRELSERESULTAT UNDER PERIODEN SOM OMFATTAR DEN HISTORISKA FINANSIELLA INFORMATIONEN I PROSPEKTET

Räkenskapsåret 2018 i jämförelse med räkenskapsåret 2017

Hyresintäkterna under 2018 uppgick till 112,6 Mkr, vilket var en ökning med 28,2 Mkr jämfört med 2017 då hyresintäkterna uppgick till 84,4 Mkr. Ökningen motsvarade en tillväxt i hyresintäkterna om 33,4 procent. I stort sett hela ökningen är hänförlig till ett större förvaltat fastighetsbestånd under 2018 i jämförelse med 2017. Den uthyrbara ytan i K2A:s fastighetsbestånd ökade under 2018 i samband med att projekt färdigställts, från 58 138 kvm den 31 december 2017 till 60 904 kvm den 31 december 2018.

Den ekonomiska uthyrningsgraden under 2018 uppgick till 97 procent, vilket var en minskning med en procentenhet jämfört med 2017 då uthyrningsgraden uppgick till 98 procent. En förklaring till den lägre uthyrningsgraden var att projekt färdigställts, vilket normalt innebär högre initial vakans under en inflyttningsperiod.

B.7 *Utvald historisk finansiell information (forts.)*

Fastighetskostnaderna under 2018 uppgick till 38,9 Mkr, vilket var en ökning av kostnaderna med 7,0 Mkr jämfört med 2017, då fastighetskostnaderna uppgick till 31,9 Mkr. Ökningen motsvarade en tillväxt i fastighetskostnaderna om 21,9 procent. Huvuddelen av ökningen var hänförlig till ett större förvaltat fastighetsbestånd under 2018 i jämförelse med 2017.

Driftsöverskottet under 2018 uppgick till 73,6 Mkr, vilket var en ökning med 21,1 Mkr jämfört med 2017 då driftsöverskottet uppgick till 52,5 Mkr. Ökningen motsvarade en tillväxt i driftsöverskottet om 40,2 procent. Överskottsgraden under 2018 uppgick till 65,4 procent i jämförelse med 2017 då överskottsgraden uppgick till 62,2 procent. Ökningen i driftsöverskottet berodde i huvudsak på ett större förvaltat fastighetsbestånd under 2018 jämfört med 2017.

Den lägre överskottsgraden under 2017 berodde i stor utsträckning på högre fastighetsadministrationskostnader. Av fastighetsadministrationskostnaderna under 2018 och 2017 var omkring 1,3 Mkr respektive 4,9 Mkr kostnader som från och med andra kvartalet 2018 redovisas som centrala kostnader. För att uppnå bättre jämförbarhet borde 1,3 Mkr återläggas under 2018 och 4,9 Mkr under 2017, vilket innebär att det justerade driftsöverskottet för 2018 och 2017 uppgick till 74,9 Mkr respektive 57,5 Mkr, vilket innebär en ökning under 2018 med 17,4 Mkr och motsvarar en tillväxt om 30,3 procent. Den justerade överskottsgraden för 2018 uppgick till 66,6 procent, vilken ska jämföras med den justerade överskottsgraden för 2017 som uppgick till 68,1 procent.

Räkenskapsåret 2017 i jämförelse med räkenskapsåret 2016
Hyresintäkterna under 2017 uppgick till 84,4 Mkr, vilket var en ökning med 35,1 Mkr jämfört med 2016, då hyresintäkterna uppgick till 49,3 Mkr. Ökningen motsvarade en tillväxt i hyresintäkterna om 71,2 procent. I stort sett hela ökningen var hänförlig till ett större förvaltat fastighetsbestånd under 2017 i jämförelse med 2016. Den uthyrbara ytan i K2A:s fastighetsbestånd ökade under 2017, successivt i samband med att projekt färdigställts, samt genom förvärv av fastigheten Örebro Bottenhavet 21, från 39 669 kvm per 31 december 2016 till 58 138 kvm per 31 december 2017.

Den ekonomiska uthyrningsgraden under 2017 uppgick till 98 procent, vilket var oförändrat jämfört med 2016.

Driftsöverskottet under 2017 uppgick till 52,5 Mkr, vilket var en ökning med 19,8 Mkr jämfört med 2016, då driftsöverskottet uppgick till 32,7 Mkr. Ökningen motsvarade en tillväxt i driftsöverskottet om 60,6 procent. Ökningen i driftsöverskottet beror i huvudsak på ett större förvaltat fastighetsbestånd under 2017 jämfört med 2016. Överskottsgraden under 2017 uppgick till 62,2 procent i jämförelse med 2016, då överskottsgraden uppgick till 66,3 procent.

B.8 *Utvald proformaredovisning*

Ej tillämplig; ingen proformaredovisning lämnas i Prospektet.

B.9 *Resultatprognos*

Bolaget har i sin offentliggjorda delårsrapport för perioden 1 januari - 31 mars 2019 presenterat aktuell intjäningsförmåga, per 31 mars 2019, för Bolagets förvaltningsverksamhet i syfte att ge en bild av K2A:s framtida bedömda intjäningsförmåga. Den aktuella intjäningsförmågan som presenteras i detta avsnitt överensstämmer med den i delårsrapporten för perioden 1 januari - 31 mars 2019 offentliggjorda aktuella intjäningsförmågan.

Den aktuella intjäningsförmågan avspeglar intjäningsförmågan på årsbasis vilket innebär att intäkter och kostnader för fastigheter som inte förvaltats under 12 månader har räknats upp till årstakt. Intjäningsförmågan utgår från Bolagets förvaltningsobjekt samt intjäningsförmågan från dess pågående projekt i produktion efter att dessa färdigställts och inflyttning har skett.

31 mars 2019 (12 månader) Mkr	Förvaltnings-objekt	Pågående projekt i produktion	Gemensamt koncern	Summa
Hyresvärde	158	40		**198**
Vakans	-3	-1		**-4**
Hyresintäkter	155	39		**194**
Summa fastighetskostnader inklusive bolagsadministration	-41	-9		**-51**
Driftsöverskott	113	30		**144**
Central administration fastighetsförvaltning				**-9**
Räntenetto				**-69**
Förvaltningsresultat				**65**
Tillkommande investeringar	16	389		**406**

Den aktuella intjäningsförmågan är framåtriktade uttalanden som avspeglar K2A:s planer, uppskattningar och bedömningar. Bolagets förvaltningsresultat kan komma att skilja sig väsentligt från det som uttrycks i dessa framtidsinriktade uttalanden. Faktorer som kan orsaka eller bidra till sådana skillnader inkluderar, men är inte begränsade till, de antaganden som ligger till grund för dessa uttalanden samt i andra delar av Prospektet. Den aktuella intjäningsförmågan ska 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 projekt i produktion färdigställts.

B.10	*Anmärkningar i revisionsberättelser*	*Ej tillämplig*; Det finns inga anmärkningar i revisionsberättelserna för perioderna som omfattas av den historiska finansiella informationen i Prospektet.
B.11	*Otillräckligt rörelsekapital*	*Ej tillämplig*; Det är Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet per dagen för Prospektet är tillräckligt för Bolagets aktuella behov den kommande tolvmånadersperioden. Med rörelsekapital avses i Prospektet Bolagets möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning.

AVSNITT C – VÄRDEPAPPER

C.1	*Slag och kategori*	Erbjudandet utgörs av B-aktier i K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) (ISIN: SE0010520254). I samband med noteringen av Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm kommer Bolagets preferensaktier (ISIN: SE0006852075) att flyttas från Nasdaq First North Premier till Nasdaq Stockholm.
C.2	*Valuta*	Bolagets samtliga aktieslag är denominerade i svenska kronor.
C.3	*Antal utgivna aktier*	Per dagen för Prospektet uppgår Bolagets aktiekapital till 89 450 000 kronor fördelat på 14 312 000 aktier. Aktier i Bolaget kan ges ut i fyra aktieslag: stamaktier av serie A, serie B och serie D samt preferensaktier. Per dagen för Prospektet uppgick antalet stamaktier av serie A till 7 069 760, serie B till 1 200 000, serie D till 4 537 440 och preferensaktier till 1 504 800. Samtliga aktier som erbjuds i Erbjudandet är stamaktier av serie B. Aktierna är denominerade i kronor och varje aktie har ett kvotvärde om 6,25 kronor. I samband med noteringen av aktierna på Nasdaq Stockholm kommer 4 948 832 stamaktier av serie A och 3 176 208 stamaktier av serie D att omvandlas till stamaktier av serie B i Bolaget. Dessa omvandlingar har påkallats av innehavare av befintliga stamaktier av serie A samt stamaktier av serie D. Det innebär att Bolaget senast i samband med första dag för handel i Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm kommer att ha 2 120 928 stamaktier av serie A, 12 141 941 stamaktier av serie B (förutsatt att Erbjudandet fulltecknas), 1 361 232 stamaktier av serie D och 1 504 800 preferensaktier, totalt 17 128 901 aktier. För det fall att Övertilldelningsoptionen utnyttjas i sin helhet kommer antalet stamaktier av serie B istället att uppgå till 12 564 476 och det totala antalet aktier i Bolaget till 17 551 436.
C.4	*Aktiernas rättigheter*	Aktierna i Erbjudandet är av samma slag. Rättigheter förenade med aktier emitterade av Bolaget, inklusive de som följer av Bolagets bolagsordning, kan endast ändras enligt de förfaranden som anges i aktiebolagslagen (2005:551). **Rösträtt** Varje stamaktie av serie A berättigar till tio röster och varje stamaktie av serie B och D samt varje preferensaktie till en röst på bolagsstämmor. **Rätt till utdelning** Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning ska preferensaktierna medföra företrädesrätt enligt nedan. Företräde till vinstutdelning per preferensaktie ska från och med det första utbetalningstillfället uppgå till en årlig preferensutdelning om tjugo (20) kronor per preferensaktie. Utbetalning ska ske kvartalsvis i kronor med ett belopp motsvarande en fjärdedel av den årliga preferensutdelningen. Definitionerna är i enlighet med Bolagets bolagsordning. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till vinstutdelning. Bolagets stamaktier medför, efter vinstutdelning till preferensaktieägare enligt ovan, lika rätt till vinstutdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation. Beslut om vinstutdelning i aktiebolag fattas av bolagsstämman. Rätt till utdelning tillfaller den som på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag är registrerad som innehavare av aktier i den av Euroclear Sweden AB (”**Euroclear**”) förda aktieboken. **Inlösen av preferensaktier** Minskning av aktiekapitalet kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier efter beslut av styrelsen. När beslut om inlösen fattas, ska ett belopp motsvarande minskningsbeloppet avsättas till reservfonden om erforderliga medel finns tillgängliga. Fördelningen av preferensaktier som ska lösas in ska som huvudregel ske *pro rata* i förhållande till det antal preferensaktier som varje preferensaktieägare innehar. Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie ska vara ett belopp som beräknas som 130 procent av det belopp i kronor som har betalats för varje preferensaktie vid den första emissionen av preferensaktier, jämte eventuell upplupen del av preferensutdelningen (såsom definierat i bolagsordningen), jämte eventuellt innestående belopp (såsom definierat i bolagsordningen) uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan enligt punkt 5.3 i bolagsordningen. **Företrädesrätt till nya aktier m.m.** Beslutar Bolaget att genom kontant- eller kvittningsemission ge ut aktier av olika slag ska innehavare av stamaktier och preferensaktier ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag innehavare förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna aktier räcker för den teckning som sker i subsidiär företrädesrätt ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal aktier de förut äger i Bolaget, oavsett huruvida deras aktier är stamaktier eller preferensaktier. I den mån detta inte kan ske avseende viss aktie/aktier, ska fördelningen ske genom lottning.

C.4	*Aktiernas rättigheter (forts.)*	**Företrädesrätt för preferensaktier vid upplösning** Vid Bolagets upplösning ska 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 punkt 5.3 i Bolagets bolagsordning jämte (iii) eventuell upplupen del av preferensutdelningen enligt punkt 5.4 i Bolagets bolagsordning, innan utskiftning sker till ägare av stamaktier. Preferensaktier ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel. **Omvandlingsförbehåll** Enligt Bolagets bolagsordning ska stamaktier av serie A på begäran av ägare till sådana aktier och utan erläggande av ytterligare ersättning omvandlas till stamaktier av serie B eller av serie D. Begäran om omvandling, som ska vara skriftlig och ange det antal stamaktier av serie A som ska omvandlas till stamaktier av serie B eller serie D samt, om begäran inte omfattar hela innehavet, vilka stamaktier av serie A omvandlingen avser. Stamaktier av serie D ska på begäran av ägare till sådana aktier och utan erläggande av ytterligare ersättning omvandlas till stamaktier av serie A eller av serie B. **Rättigheter vid emissioner etc.** Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier av olika slag, ska innehavare av stamaktier och preferensaktier ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna aktier räcker för den teckning som sker i subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal aktier de förut äger i bolaget, oavsett huruvida deras aktier är stamaktier eller preferensaktier. I den mån detta inte kan ske avseende viss aktie/aktier, ska fördelningen ske genom lottning.
C.5	*Inskränkningar i den fria överlåtbarheten*	*Ej tillämplig*; Bolagets aktier är inte föremål för inskränkningar i den fria överlåtbarheten.
C.6	*Ansökan om upptagande till handel på reglerad marknad*	Nasdaq Stockholms bolagskommitté har den 20 maj 2019 bedömt att Bolaget uppfyller Nasdaq Stockholms noteringskrav, förutsatt att sedvanliga villkor, däribland spridningskravet för Bolagets B-aktier och preferensaktier, uppfylls senast första dagen för handel i Bolagets B-aktier och preferensaktier på Nasdaq Stockholm. Bolagets styrelse avser att fullfölja ansökan om upptagande till handel av Bolagets B-aktier och preferensaktier på Nasdaq Stockholm och handeln beräknas påbörjas den 20 juni 2019. K2A:s preferensaktier är per dagen för Prospektet upptagna till handel på Nasdaq First North Premier. Sista dag för handel för K2A:s preferensaktier på Nasdaq First North Premier är beräknad till den 19 juni 2019 och första dag för handel i Bolagets B-aktier och preferensaktier på Nasdaq Stockholm är beräknad till den 20 juni 2019. K2A:s preferensaktier handlas per dagen för Prospektet under kortnamnet K2A PREF och kommer vid notering på Nasdaq Stockholm att fortsätta att handlas under kortnamnet K2A PREF. Befintliga preferensaktieägare kommer inte behöva vidta några åtgärder med anledning av bytet av handelsplats.
C.7	*Utdelningspolicy*	Enligt Bolagets utdelningspolicy ska utdelningen långsiktigt uppgå till högst en tredjedel av det genomsnittliga totalresultatet för de tre senaste räkenskapsåren. K2A kommer de närmaste åren prioritera tillväxt före utdelning vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på stamaktier. Utdelning på preferensaktier ska ske enligt bolagsordningens bestämmelser.

AVSNITT D – RISKER

D.1	*Huvudsakliga risker relaterade till emittenten och branschen*	*K2A:s verksamhet och marknad är föremål för ett antal risker som helt eller delvis är utanför Bolagets kontroll och som påverkar eller kan komma att påverka Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. Nedanstående riskfaktorer, som beskrivs utan inbördes rangordning och utan anspråk på att vara heltäckande, bedöms vara av betydelse för Bolagets framtida utveckling.* Nedan följer central information om Bolagets huvudsakliga risker relaterade till Bolaget och dess bransch: **Makroekonomiska risker i fastighetsbranschen** Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer, till exempel allmän, global eller nationell konjunkturutveckling, tillväxt, sysselsättningsutveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, regionalekonomisk utveckling, befolkningstillväxt, inflation och förändrade räntenivåer. Det finns en risk att en eller flera av dessa faktorer utvecklas i en för Bolaget negativ riktning, vilket kan påverka uthyrningsgraden i Bolagets fastigheter, hyresgästernas betalningsförmåga samt möjligheten att kunna ta ut förväntade hyror, vilket i förlängningen kan få en väsentlig negativ inverkan på K2A:s verksamhet, resultat och finansiella ställning. **Värderingen av K2A:s fastighetsbestånd kan komma att förändras över tid och med kort varsel** K2A redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Det bokförda värdet på Koncernens fastighetsbestånd uppgick, per 31 mars 2019, till 3 305 Mkr. Värdet av Bolagets fastigheter påverkas av ett antal faktorer. Sådana faktorer inkluderar, men är inte begränsade till, dels fastighetsspecifika faktorer, såsom driftskostnader, uthyrningsgrad och tillåten användning av fastigheterna, dels marknadsspecifika faktorer, såsom avkastningskrav och kapitalkostnader. K2A redovisar i enlighet med IFRS där tillgångar ska värderas till verkligt värde och orealiserade värdeförändringar påverkar såväl resultat- som balansräkning och kan ha en betydande påverkan på periodens resultat och bidra till att resultatet kan bli mer volatilt, samt därutöver påverka de finansiella åtaganden som i vissa fall finns kopplade till Koncernens låneavtal (covenanter). Fastigheternas värde bestäms vidare av utbud och efterfrågan där priset främst är beroende av fastigheternas förväntade driftsöverskott och köparens avkastningskrav. En ökande efterfrågan medför

D.1 *Huvudsakliga risker relaterade till emittenten och branschen (forts.)*

lägre avkastningskrav och därmed en prisjustering uppåt, medan en vikande efterfrågan får motsatt effekt. På samma sätt medför en positiv utveckling av driftsöverskottet en prisjustering uppåt, medan en negativ utveckling får motsatt effekt. Dessa faktorer kan vidare förändras olika i de olika delar av landet där Bolaget har sina fastigheter och kan komma att leda till att K2A tvingas skriva ner värdet på en eller flera av sina fastigheter, vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker kopplade till hyresvärde och hyresintäkter
Bolaget hade, per 31 mars 2019, 17 förvaltningsobjekt i sitt fastighetsbestånd. De hyresintäkter som Bolaget kan erhålla från sina samhällsfastigheter baseras normalt på en marknadsmässig hyra. Vid nyproduktion av bostäder kan hyra fastställas på tre sätt, överenskommelse med hyresgästförening om bruksvärdeshyra, överenskommelse med hyresgästförening om presumtionshyra eller att hyresvärden ensidigt bestämmer hyran. K2A är beroende av att hyresgäster betalar överenskomna hyror i tid och att hyrorna är skäliga för att inte riskera att hyresnivåer kan komma att prövas av hyresnämnden. Om hyresgäster inte alls eller först efter inkassoåtgärder fullgör sina förpliktelser enligt hyresavtal, kan det få väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker kopplade till K2A:s geografiska koncentration av fastigheter
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 har per dagen för Prospektet projekt belägna i många delar av Sverige, men med den största koncentrationen i Stockholms- och Mälardalsområdet. Efterfrågan kan komma att sjunka på de geografiska marknaderna som K2A är verksamt på även om efterfrågan inte sjunker sett till Sverige i sin helhet. Minskad efterfrågan skulle kunna leda till ökad vakansgrad, sämre möjligheter till framtida hyreshöjningar eller sjunkande fastighetsvärden, vilket i sin tur kan få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Förvärvs-, försäljnings- och andra transaktionsrelaterade risker
Fastighetsförvärv, som kan genomföras direkt eller indirekt genom bolagsöverlåtelse, är en del av K2A:s verksamhet. För att fastighetsförvärv ska kunna genomföras krävs att lämpliga investeringsobjekt finns tillgängliga på villkor som Bolaget bedömer är fördelaktiga. Vid en hög efterfrågan på de investeringsobjekt som K2A fokuserar på kan antalet fastigheter som finns till försäljning vara begränsat eller endast tillgängliga för Bolaget till ofördelaktiga villkor. Därtill kan konkurrenter med liknande investeringsstrategier som K2A ha större finansiella resurser, lägre kapitalkostnader och/eller lägre avkastningskrav 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 föreligga som påverkar värdet av förvärvsobjektet negativt. 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 väsentlig negativ inverkan på K2A:s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker kopplade till K2A:s produktionsprocess
De risker som är kopplade till produktion, förvaltning och ombyggnation av fastigheter inkluderar, men är inte begränsade till, risk för konstruktionsfel, risk för att byggnaden inte på ett byggnads- eller konstruktionstekniskt tillfredsställande sätt kan konverteras till bostadsändamål, risken att planprocesser och tidsplaner fördröjs, dolda fel eller brister, andra skador, föroreningar samt risken för att produktionskostnader för byggnation ökar generellt. Vid såväl nyproduktion och ombyggnation som vid fastighetsförvaltning förekommer dessa risker. Riskerna kan, om de materialiseras, medföra förseningar i planerade och pågående projekt, samt leda till ökade kostnader för produktion, konvertering och förvaltning av fastigheterna. Vidare finns risk att Bolaget inte i tid eller överhuvudtaget erhåller nödvändiga myndighetsbeslut eller tillstånd för nyproduktion, ombyggnation eller ändrad användning av förvärvade fastigheter, eller att förändringar i planprocesser, uppsatta tidplaner, myndighetstillstånd eller -föreskrifter eller lagstiftning leder till att Bolagets fastighetsutvecklingsprojekt försenas, fördyras eller inte alls kan genomföras, vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker kopplade till egen produktion
De nybyggnadsprojekt i trä som Bolaget producerar i egen regi utförs av dotterbolaget Grännäs Trähus. I Grännäs Trähus två fabriker i Valdemarsvik och Gävle tillverkas lägenhetsenheter med trästommar som sedan monteras till färdiga hus. Om någon av dessa produktionsenheter helt eller delvis skulle förstöras, behöva stängas eller om central utrustning i anläggningarna skulle skadas allvarligt, till exempel på grund av brand, miljökatastrof, strejk, maskinfel eller av annan orsak inom eller utanför Bolagets kontroll, kan produktionen av Bolagets lägenheter komma att hindras eller avbrytas. Dessa typer av händelser kan medföra att Bolagets leveranser helt eller delvis upphör under en kortare eller längre period. I den utsträckning oförutsedda produktionsavbrott, skador på egendom eller andra händelser som stör produktionskedjan inte fullt ut täcks av försäkring kan det även ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker kopplade till K2A:s leverantörer
K2A är beroende av leverantörer för att leverera material och specialanpassade lösningar i samband med byggnation av Bolagets hus. Exempelvis är K2A beroende av ett fåtal badrumsleverantörer som levererar specialanpassade badrum till Bolagets lägenhetsenheter. Om en viss leverantör inte förmår att fullfölja avtalen genom att leverera rätt utrustning, av rätt kvalitet, i rätt tid eller om samarbetet med en viss leverantör avbryts eller inte fungerar väl, kan det leda till väsentliga förseningar av K2A:s byggprojekt. För det fall avtal med viktiga leverantörer skulle upphöra med kort varsel finns det vidare en risk att K2A inte kommer att kunna anlita en annan leverantör till motsvarande villkor och/eller

D.1 *Huvudsakliga risker relaterade till emittenten och branschen (forts.)*

med kort varsel, vilket kan leda till ökade kostnader samt förseningar i projekten. Skulle samarbetet med viktiga leverantörer avbrytas kan det få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker med konkurrens om attraktiva byggrätter
På de geografiska marknader där Bolaget verkar finns ett antal andra aktörer inriktade på nybyggnation och ombyggnation av bostads- och hyresrätter. K2A utvärderar löpande, liksom dess konkurrenter, tillgången till byggrätter att exploatera. För att en byggrätt ska vara intressant för Bolaget måste Bolaget identifiera byggrätter där förutsättningarna möter Bolagets affärsplan, vilket inkluderar en analys och bedömning av byggrättens pris i förhållande till projektets förväntade kostnader och uppsatta lönsamhetskrav samt byggrättens geografiska läge i förhållande till den bedömda målgruppen. Eftersom det finns flera fastighetsbolag inom samma eller liknande fokusområde som Bolaget, samt att tillgången till byggrätter som möter Bolagets krav är begränsad, finns en risk att Bolaget inte kan förvärva önskade byggrätter överhuvudtaget eller endast kan förvärva dessa till priser som inte ligger inom ramen för vad som för Bolaget är kommersiellt acceptabelt vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker kopplade till ökade drifts- och underhållskostnader
Bolagets fastigheter används för uthyrning till privatpersoner, samt kommersiella och offentliga aktörer och i hyresavtalen regleras ansvaret för drifts- och underhållskostnader. Drifts- och underhållskostnader avser till exempel kostnaden för el, vatten, värme, renhållning samt kostnader som syftar till att långsiktigt bevara byggnadens standard. Vissa drifts- och underhållskostnader ligger utanför Bolagets kontroll; till exempel påverkas kostnaden för värme av väderlek och vid var tid gällande energipriser. I hyresavtalen med kommersiella och offentliga aktörer anges normalt att hyran ska justeras i motsvarande mån som hyresvärdens drifts- och underhållskostnader ökar. Detta gäller dock som utgångspunkt inte vid uthyrning av hyresbostäder till privatpersoner, vilket utgör en stor del av K2A:s bestånd, och i dessa fall får hyresvärden normalt bära de ökade kostnaderna. I den utsträckning Bolaget i dessa fall inte har möjlighet att kompensera för ökade drifts- och underhållskostnader genom omförhandling av hyresavtalen, kan ökade drifts- och underhållskostnader få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

De risker som beskrivs ovan är inte de enda risker som Bolaget och dess aktieägare kan exponeras för. Det finns andra risker relaterade till de marknader som K2A är verksamt på eller risker relaterade till Bolagets verksamhet som per dagen för Prospektet är okända för Bolaget eller som Bolaget per dagen för Prospektet inte anser är väsentliga, men som också kan påverka K2A:s verksamhet, finansiella ställning eller rörelseresultat negativt.

D.3 *Huvudsakliga risker relaterade till värdepapperen*

Alla investeringar i värdepapper är förknippade med risker. Sådana risker kan leda till att priset på Bolagets aktier faller avsevärt och investerare riskerar att förlora hela eller delar av sin investering.

Nedan följer central information om Bolagets huvudsakliga risker relaterade till Bolagets aktier och Erbjudandet:

Risk för illikvid marknad och volatil aktiekurs
K2A:s B-aktier har inte tidigare varit föremål för handel på en marknadsplats. Det är därför svårt att förutsäga nivån på handel och vilket intresse som aktörer på aktiemarknaden kommer att visa för B-aktierna. Det pris som B-aktierna handlas till och det pris till vilket investerare kan genomföra sin investering kommer att påverkas av ett flertal faktorer, varav några är specifika för K2A och dess verksamhet medan andra är generella för noterade bolag och utanför Bolagets kontroll. Det finns vidare en risk för att priset på B-aktierna blir mycket volatilt i samband med upptagandet till handel på Nasdaq Stockholm. Om en aktiv och likvid handel inte utvecklas eller inte förblir hållbar, kan detta komma att medföra svårigheter för aktieägare att avyttra B-aktierna och marknadspriset kan komma att skilja sig avsevärt från B-aktiernas pris i Erbjudandet. Om någon av dessa risker skulle realiseras skulle det kunna få en väsentlig negativ effekt på B-aktiernas pris och möjligheten för investerare att likvidera sin investering.

Huvudaktieägarnas inflytande
Förutsatt att Erbjudandet fulltecknas kommer, efter Erbjudandets genomförande, Johan Knaust, Johan Thorell, Claes-Henrik Julander och Johan Ljungberg var för sig fortsatt att inneha en betydande del av aktierna och rösterna i Bolaget. Därför kommer dessa aktieägare efter Erbjudandet fortsatt ha möjlighet att utöva betydande inflytande över utgången i de ärenden som hänskjuts till K2A:s aktieägare för godkännande, inklusive val av styrelseledamöter och eventuella ökningar av aktiekapitalet, samgåenden, konsolideringar eller försäljningar av samtliga, eller nästan samtliga, K2A:s tillgångar. Johan Knausts, Johan Thorells, Claes-Henrik Julanders och Johan Ljungbergs intressen kan avvika från andra aktieägares intressen och de kan komma att utöva sitt inflytande över K2A på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägares intresse.

Risk för utebliven utdelning för aktieägare
Bolaget har per dagen för Prospektet 1 504 800 utestående preferensaktier. Preferensaktierna har företräde till utdelningar från Bolaget och den årliga preferensutdelningen uppgår till 20 kronor per preferensaktie. Om ingen preferensutdelning lämnats, eller om endast vinstutdelning understigande den årliga preferensutdelningen om 20 kronor har lämnats, medför preferensaktierna rätt att i tillägg till framtida preferensutdelning erhålla ett belopp motsvarande det innestående beloppet, det vill säga skillnaden mellan vad som skulle betalats ut i den årliga preferensutdelningen och det faktiskt utbetalade beloppet. Utdelning på preferensaktier ska ske enligt bolagsordningens bestämmelser. K2A kommer de närmaste åren prioritera tillväxt före utdelning, vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på stamaktier. Vidare är det enligt svensk lag bolagsstämman som beslutar om utdelning. Tidpunkten för och storleken på eventuella framtida utdelningar till innehavare av stamaktier föreslås av styrelsen. I överväganden om framtida

D.3 *Huvudsakliga risker relaterade till värdepapperen (forts.)*

utdelningar kommer styrelsen att väga in faktorer såsom de krav som verksamhetens art, omfattning samt risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt Bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. K2A kan komma att sakna tillräckligt med utdelningsbara medel och Bolagets aktieägare kanske inte kommer att besluta om utdelning till stamaktieägarna i framtiden.

Framtida försäljning av större aktieposter samt nyemissioner kan påverka aktiekursen negativt
Kursen för aktierna i K2A kan sjunka om det sker betydande försäljningar av aktier, särskilt försäljningar som genomförs av större aktieägare, styrelseledamöter eller personer med ledande ställning i Bolaget, eller när ett större antal aktier i övrigt säljs. Vidare kan uppfattning hos marknaden att sådan försäljning kan komma att ske, liksom en allmän marknadsförväntan om att ytterligare emissioner kommer att genomföras, påverka kursen på Bolagets aktier negativt. Dessutom skulle ytterligare eventuella nyemissioner kunna leda till en utspädning av ägandet för aktieägare som av någon anledning inte kan delta i en sådan emission eller som väljer att inte utöva sin rätt att teckna aktier. Detsamma gäller om emissioner riktas till andra än till aktieägare.

De risker som beskrivs ovan är inte de enda risker som aktierna i K2A kan exponeras för. Det finns andra risker relaterade till aktierna som per dagen för Prospektet är okända för Bolaget eller som Bolaget per dagen för Prospektet inte anser är väsentliga, men som också negativt kan påverka värdet på K2A:s aktier.

AVSNITT E – ERBJUDANDE

E.1 *Emissionsbelopp och emissionskostnader*

Erbjudandet förväntas, genom nyemissionen av B-aktier i Erbjudandet, tillföra Bolaget en emissionslikvid om 200 Mkr före kostnader relaterade till Erbjudandet. För det fall Övertilldelningsoptionen utnyttjas i sin helhet förväntas Bolaget tillföras ytterligare 30 Mkr vilket medför en total emissionslikvid om 230 Mkr före kostnader relaterade till Erbjudandet.

Global Coordinators erhåller ersättning för finansiell rådgivning och andra tjänster i samband med Erbjudandet. Den totala erhållna ersättningen är beroende av Erbjudandets framgång. Kostnader relaterade till Erbjudandet avser i huvudsak kostnader för ersättning till finansiella och legala rådgivare, revisorer, emissionsinstitut, selling agent, samt kostnader för tryckning av Prospektet, marknadsföringsåtgärder i anslutning till Erbjudandet och bolagspresentationer etc. De totala kostnaderna relaterade till Erbjudandet beräknas uppgå till cirka 33 Mkr, varav cirka 6 Mkr var kostnadsfört per 31 mars 2019.

E.2a *Motiv till Erbjudandet och användning av emissionslikvid*

K2A:s preferensaktier är sedan 2 april 2015 upptagna till handel på Nasdaq First North Premier. Bolagets ambition har även varit att notera stamaktien som ett nästa steg i Bolagets utveckling.

En notering av Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm väntas öka förutsättningarna för att bredda Bolagets aktieägarbas ytterligare samt förbättra och effektivisera tillgången till den svenska kapitalmarknaden, vilket bedöms främja K2A:s fortsätta tillväxt och utveckling. Utöver detta bedöms en notering på Nasdaq Stockholm öka kännedomen om Bolaget och dess verksamhet, vilket förväntas stärka K2A:s profil gentemot hyresgäster och kommuner samt underlätta Bolagets övriga värdeskapande, såsom kvalitets- och hållsbarhetsarbete.

Erbjudandet omfattar nyemitterade B-aktier som vid full teckning i Erbjudandet tillför Bolaget en emissionslikvid om 200 Mkr samt befintliga B-aktier, motsvarande cirka 61 Mkr, före avdrag för kostnader relaterade till Erbjudandet. Kostnader relaterade till Erbjudandet förväntas uppgå till 33 Mkr, varav cirka 6 Mkr var kostnadsfört per 31 mars 2019. Justerat för återstående kostnader om 27 Mkr skulle Bolaget tillföras en nettolikvid om 173 Mkr. K2A avser att använda nettolikviden för fortsatt tillväxt genom huvudsakligen projektutveckling och nyproduktion av hyresbostäder, studentbostäder och samhällsfastigheter för långsiktigt eget ägande och förvaltning samt öka Bolagets tillgång till bygglovsbeviljad mark för en än mer effektiv nyproduktion, ökat kapacitetsutnyttjande och jämnare flöde av produktionsstartade och färdigställda hyresbostäder.

E.3 *Former och villkor*

Erbjudandet
Erbjudandet omfattar högst 3 674 219 aktier av serie B, varav 2 816 901 nyemitterade B-aktier samt 857 318 befintliga B-aktier som erbjuds av Bolagets huvudägare, tillika VD, Johan Knaust genom bolag (”**Huvudägaren**”) samt styrelseledamoten Ludwig Holmberg (tillsammans de ”**Säljande Aktieägarna**”).

Erbjudandet är uppdelat i två delar:
I. Erbjudande till allmänheten i Sverige.
II. Erbjudande till institutionella investerare i Sverige och i utlandet.

Övertilldelningsoption
I syfte att täcka eventuell övertilldelning i Erbjudandet har Bolaget och Huvudägaren var för sig åtagit sig att, på begäran av Global Coordinators, sammanlagt erbjuda ytterligare högst 551 133 B-aktier eller högst cirka 39 Mkr, varav 422 535 nyemitterade B-aktier samt 128 598 befintliga B-aktier från Huvudägaren och som kan användas i sin helhet eller delvis under 30 dagar från den första handelsdagen på Nasdaq Stockholm (”**Övertilldelningsoptionen**”). Övertilldelningsoptionen omfattar således högst 15 procent av antalet B-aktier som omfattas av Erbjudandet. Om Erbjudandet fulltecknas och Övertilldelningsoptionen utnyttjas i sin helhet kommer Erbjudandet uppgå till högst 300 Mkr och omfatta högst 4 225 352 B-aktier i Bolaget, motsvarande cirka 33,63 procent av det totala antalet B-aktier och cirka 26,33 procent av det totala antalet stamaktier i Bolaget efter Erbjudandet. Nyemissionen i Erbjudandet kommer att tillföra Bolaget totalt cirka 230 Mkr före avdrag för kostnader relaterade till Erbjudandet.

E.3 *Former och villkor (forts.)*

Erbjudandet till allmänheten i Sverige
Anmälan om förvärv av B-aktier kan ske under perioden 11 juni 2019 till och med den 19 juni 2019. Anmälan från allmänheten om förvärv av B-aktier ska avse lägst 170 B-aktier och högst 17 000 aktier[15], i jämna poster om tio aktier.

Erbjudandepris
Erbjudandepriset är 71 kronor per aktie. Erbjudandepriset har fastställts av Bolagets styrelse och Huvudägaren i samråd med Global Coordinators baserat på de diskussioner som föregått de åtaganden som gjorts av Cornerstoneinvesterarna, kontakter med vissa andra institutionella investerare, rådande marknadsförhållanden samt en jämförelse med marknadspriset för andra jämförbara börsnoterade bolags aktier. Inget courtage tillkommer.

Tilldelning
Beslutet om tilldelning av aktier fattas av Styrelsen och Huvudägaren i samråd med Global Coordinators varvid målet kommer att vara att uppnå en god institutionell ägarbas och en bred spridning av aktierna bland allmänheten i Sverige för att möjliggöra en regelbunden och likvid handel med Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm.

Villkor för Erbjudandets fullföljande
Erbjudandet är villkorat av att intresset för Erbjudandet enligt Global Coordinators bedömning är tillräckligt stort för att uppnå ändamålsenlig handel i aktien, att Bolaget träffar avtal om placering av aktier ("**Placeringsavtalet**"), vilket förväntas äga rum omkring den 19 juni 2019, att vissa villkor i avtalet uppfylls samt att avtalet inte sägs upp, vilket kan ske fram till likviddagen den 25 juni 2019. Vid bedömningen om intresset är tillräckligt stort för att uppnå ändamålsenlig handel i aktien tas till exempel antalet inkomna anmälningar och det aggregerade beloppet för vilket anmälningar om förvärv gjorts i beaktande. Denna bedömning görs diskretionärt av Global Coordinators. Placeringsavtalets fullföljandevillkor innefattar bland annat utfärdande av sedvanliga yttranden från legala rådgivare och revisorer samt Nasdaq Stockholms slutliga godkännande av Bolagets ansökan om upptagande till handel. Om ovan angivna villkor inte uppfylls eller om avtalet sägs upp kan Erbjudandet avbrytas. I sådant fall kommer vare sig leverans av eller betalning för aktier genomföras under Erbjudandet.

16) Den som anmäler sig för förvärv av fler än 17 000 aktier måste kontakta Carnegie eller Swedbank i enlighet med vad som anges i avsnittet "*Villkor och anvisningar – Anmälan – Erbjudandet till institutionella investerare*".

E.4 *Intressen som har betydelse för Erbjudandet*

Bolagets och Huvudägarens finansiella rådgivare i samband med Erbjudandet är Carnegie Investment Bank AB (publ) och Swedbank AB (publ) ("**Global Coordinators**"). Global Coordinators har tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, tjänster inom ramen för Huvudägarens samt K2A:s löpande verksamhet samt i samband med andra transaktioner, för vilka Global Coordinators har erhållit, och i framtiden kan komma att erhålla, ersättning. Från tid till annan kan Global Coordinators tillhandahålla tjänster, inom ramen för den löpande verksamheten och i samband med andra transaktioner, till Säljande Aktieägare och dess närstående parter.

Baker & McKenzie Advokatbyrå KB och Advokatfirman Lindahl KB är legal rådgivare till Bolaget i samband med Erbjudandet. Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB är legal rådgivare till Global Coordinators i samband med Erbjudandet.

Bolaget bedömer att det inte föreligger någon risk för intressekonflikter i samband med Erbjudandet.

E.5 *Lock up-arrangemang*

Enligt Placeringsavtalet kommer Bolaget att åta sig gentemot Global Coordinators att, under en period om 360 dagar från första dag för handel i B-aktierna, inte utan Global Coordinators skriftliga samtycke, föreslå en kapitalökning till Bolagets aktieägare, eller vidta någon annan åtgärd som skulle möjliggöra för Bolaget att direkt eller indirekt, emittera, erbjuda, pantsätta, sälja, avtala om försäljning, eller på annat sätt överlåta eller avyttra värdepapper som är väsentligen likställda med B-aktierna, inklusive värdepapper som kan konverteras till eller bytas mot, eller som representerar en rätt att erhålla aktier i Bolaget; och att inte köpa eller sälja någon option eller annat värdepapper eller ingå swap-, hedge-, eller andra arrangemang som skulle ha en ekonomisk effekt som motsvarar sådana åtgärder. Bolagets åtaganden är föremål för vissa sedvanliga undantag och ska inte heller tillämpas på Bolagets tidigare, nuvarande eller framtida aktiebaserade incitamentsprogram.

De Säljande Aktieägarna, aktieägande styrelseledamöter och ledande befattningshavare samt nyckelpersoner i Bolaget som kommer att fortsätta äga B-aktier efter Erbjudandet, har gentemot Global Coordinators åtagit sig att, med vissa undantag och under 720 dagar från första dag för handel i Bolagets B-aktier, inte sälja eller på annat sätt överföra eller avyttra sina stamaktier i Bolaget. Överlåtelsebegränsningen är föremål för sedvanliga begränsningar och undantag, till exempel avyttring inom ramen för Erbjudandet, godtagandet av ett erbjudande till samtliga aktieägare i Bolaget i enlighet med svenska takeoverregler, försäljning eller annan avyttring av stamaktier som ett resultat av ett erbjudande från Bolaget gällande förvärv av egna stamaktier, eller där överföring av stamaktierna krävs till följd av legala, administrativa eller rättsliga krav. JEFF Intressenter AB har lämnat motsvarande åtagande för en period om 180 dagar efter första dag för handel. Global Coordinators kan bevilja undantag från relevanta åtaganden om det, från fall till fall, anses lämpligt av Global Coordinators, varvid stamaktierna kan komma att bjudas ut till försäljning eller avyttras på annat sätt. Efter att tillämplig Lock up-period löpt ut står det aktieägare som berörts av Lock up-perioden fritt att sälja sina stamaktier i K2A.

E.6 *Utspädningseffekt*

Nyemissionen av B-aktier som genomförs i samband med Erbjudandet kommer, vid full teckning, medföra att antalet B-aktier i Bolaget ökar från 9 325 040 till 12 141 941 B-aktier, vilket motsvarar en ökning om cirka 30,21 procent, motsvarande en utspädning och cirka 18,03 procent av antalet stamaktier och cirka 7,78 procent av samtliga röster i Bolaget baserat på antalet aktier efter Erbjudandet.

E.7 *Kostnader för investerare*

Ej tillämplig; Inget courtage tillkommer.

(Denna sida har avsiktligt lämnats utan text)

RISKFAKTORER

En investering i Bolagets aktier innefattar olika risker. Ett antal faktorer påverkar, eller kan påverka, Bolagets verksamhet både direkt och indirekt. Nedan beskrivs, utan någon viss ordning och utan anspråk på att vara uttömmande, några av riskfaktorerna och betydande omständigheter som anses vara väsentliga för Bolagets verksamhet och framtida utveckling. De risker som beskrivs nedan är inte de enda risker som K2A och dess aktieägare kan exponeras för. Det finns andra risker som per dagen för Prospektet är okända för Bolaget eller som Bolaget inte anser är väsentliga, men som också kan påverka Bolagets verksamhet, finansiella ställning eller resultat negativt. Om någon av nedan beskrivna risker, eller annan risk som K2A inte har kännedom om faktiskt materialiseras, kan Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas på ett väsentligt negativt sätt. Sådana risker kan också leda till att priset på Bolagets aktier faller avsevärt och en investerare riskerar att förlora delar av eller hela sin investering.

Prospektet innehåller framtidsinriktade uttalanden som kan påverkas av framtida händelser, risker och osäkerheter. Bolagets faktiska resultat kan skilja sig väsentligt från de resultat som förväntades i de framtidsinriktade uttalandena på grund av många faktorer, däribland men inte begränsat till de risker som beskrivs nedan.

RISKER RELATERADE TILL BOLAGET OCH DESS BRANSCH

Makroekonomiska risker i fastighetsbranschen

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer, till exempel allmän, global eller nationell konjunkturutveckling, tillväxt, sysselsättningsutveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, regionalekonomisk utveckling, befolkningstillväxt, inflation och förändrade räntenivåer. Det finns en risk att en eller flera av dessa faktorer utvecklas i en för Bolaget negativ riktning, vilket kan påverka uthyrningsgraden i Bolagets fastigheter, hyresgästernas betalningsförmåga samt möjligheten att kunna ta ut förväntade hyror, vilket i förlängningen kan få en väsentlig negativ inverkan på K2A:s verksamhet, resultat och finansiella ställning. Marknadsstörningar inom fastighetsmarknaden, i synnerhet avseende Stockholm, Mälardalen samt de andra orter där Bolaget har sin befintliga eller kommande fastighetsportfölj, kan påverka efterfrågan för Bolagets erbjudande, vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Värderingen av K2A:s fastighetsbestånd kan komma att förändras över tid och med kort varsel

K2A redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Värdet på Koncernens fastighetsbestånd uppgick, per 31 mars 2019, till 3 305,5 Mkr. Värdet av Bolagets fastigheter påverkas av ett antal faktorer. Sådana faktorer inkluderar, men är inte begränsade till, dels fastighetsspecifika faktorer, såsom driftskostnader, uthyrningsgrad och tillåten användning av fastigheterna, dels marknadsspecifika faktorer, såsom avkastningskrav och kapitalkostnader. K2A redovisar i enlighet med IFRS där tillgångar ska värderas till verkligt värde. Orealiserade värdeförändringar påverkar såväl resultat- som balansräkning och kan ha en betydande påverkan på periodens resultat och bidra till att resultatet kan bli mer volatilt, samt därutöver påverka de finansiella åtaganden som i vissa fall finns kopplade till Koncernens låneavtal (covenanter). Fastigheternas värde bestäms vidare av utbud och efterfrågan där priset främst är beroende av fastigheternas förväntade driftsöverskott och köparens avkastningskrav. En ökande efterfrågan medför lägre avkastningskrav och därmed en prisjustering uppåt, medan en vikande efterfrågan får motsatt effekt. På samma sätt medför en positiv utveckling av driftsöverskottet en prisjustering uppåt, medan en negativ utveckling får motsatt effekt. Vid fastighetsvärderingar bör hänsyn tas till ett osäkerhetsintervall som i en fungerande marknad oftast uppgår till +/– 5 till 10 procent för att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. Avkastning från fastigheterna beror vidare till stor del på, bland annat, Bolagets förmåga att förverkliga de avsedda målen för fastigheterna, vilket främst består i uthyrning av fastigheterna, men även i vissa fall försäljning, samt de kostnader och utgifter som är kopplade till utveckling och ombyggnation av fastigheterna. Marknadsvärdet för fastigheter, samt hyresgästers betalningsförmåga, vilket kan inverka på Bolagets hyresintäkter, påverkas i allmänhet också av de allmänna förutsättningarna i ekonomin såsom BNP-tillväxt, sysselsättningsgrad och -utveckling, inflation, förändrade räntenivåer och amorteringskrav. Dessa faktorer kan vidare förändras olika i de olika delar av landet där Bolaget har sina fastigheter och kan komma att leda till att K2A tvingas skriva ner värdet på en eller flera av sina fastigheter, vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker kopplade till hyresvärde och hyresintäkter

K2A är ett fastighetsbolag som huvudsakligen fokuserar på utveckling och produktion av hyresbostäder, studentbostäder och samhällsfastigheter för långsiktigt eget ägande och förvaltning. Bolagets hyresintäkter genereras av hyresgäster från ovan nämnda kategorier, vilka är fördelade på de förvaltningsobjekt som Bolaget innehar. Bolaget hade, per 31 mars 2019, 17 förvaltningsobjekt i sitt fastighetsbestånd. De hyresintäkter som Bolaget kan erhålla från sina samhällsfastigheter baseras normalt på en marknadsmässig hyra. Vid nyproduktion av bostäder kan hyra fastställas på tre sätt, överenskommelse med hyresgästförening om bruksvärdeshyra, överenskommelse med hyresgästförening om presumtionshyra eller att hyresvärden ensidigt bestämmer hyran.

K2A är beroende av att hyresgäster betalar överenskomna hyror i tid och att hyrorna är skäliga för att inte riskera att hyresnivåer kan komma att prövas av hyresnämnden. Om hyresgäster inte alls eller först efter inkassoåtgärder fullgör sina förpliktelser enligt hyresavtal, kan det få väsentlig negativ inverkan 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 uthyrningsgraden, helt eller delvis, inte möter den bedömning som K2A gjort innan projektstart. I normalfallet är hyran inte heller förhandlad med hyresgästföreningen vid produktionsstart, varför det finns risk att uthyrning sker till hyresnivåer som understiger den hyresnivå som uppskattats på förhand, vilket kan påverka projektets lönsamhet och värderingen av fastigheterna. Den kalkylerade hyran kan även visa sig vara beräknad på felaktiga grunder och antaganden, vilket kan medföra att hyresintäkterna understiger den kalkylerade hyran, vilket påverkar investeringens lönsamhet.

Ovanstående risker kan, om de materialiseras, få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker kopplade till K2A:s geografiska koncentration av fastighetsprojekt

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 har per dagen för Prospektet projekt belägna i många delar av Sverige, men med den största koncentrationen i Stockholms- och Mälardalsområdet.

Efterfrågan kan komma att sjunka på de geografiska marknaderna som K2A är verksamt på även om efterfrågan inte sjunker sett till Sverige i sin helhet.

Minskad efterfrågan skulle kunna leda till ökad vakansgrad, sämre möjligheter till framtida hyreshöjningar eller sjunkande fastighetsvärden, vilket i sin tur kan få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget är även exponerat för risker kopplat till betydande hyresgäster. I Kiruna har till exempel Bolaget en samhällsfastighet där Institutet för rymdfysik (IRF) och Luleå tekniska universitet är dominerande hyresgäster. För det fall betydande hyresgäster skulle säga upp hyresavtalen till avflyttning kan det leda till långa vakansperioder samt minskade hyresintäkter, samt i förlängningen, om K2A inte hittar nya hyresgäster, lägre marknadsvärde för fastighetsobjektet. Dessa risker kan, om de materialiseras, få en väsentlig negativ inverkan på K2A:s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Förvärvs-, försäljnings- och andra transaktionsrelaterade risker

Fastighetsförvärv, som kan genomföras direkt eller indirekt genom bolagsöverlåtelse, är en del av K2A:s verksamhet. För att fastighetsförvärv ska kunna genomföras krävs att lämpliga investeringsobjekt finns tillgängliga på villkor som Bolaget bedömer är fördelaktiga. Vid en hög efterfrågan på de investeringsobjekt som K2A fokuserar på kan antalet fastigheter som finns till försäljning vara begränsat eller endast tillgängliga för Bolaget till ofördelaktiga villkor. Därtill kan konkurrenter med liknande investeringsstrategier som K2A ha större finansiella resurser, lägre kapitalkostnader och/eller lägre avkastningskrav 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 föreligga som påverkar värdet av förvärvsobjektet negativt. 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 väsentlig 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 för ersättning vid garantianspråk vara begränsade. Därtill är möjligheterna att framställa garantianspråk normalt begränsade i tid.

K2A:s möjligheter att, om önskvärt, 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, finns en risk att försäljningspriset kan understiga det pris som K2A skulle erhålla vid en frivillig försäljning.

Ovan beskrivna risker kan, om de materialiseras, antingen enskilt eller i kombination, få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker kopplade till K2A:s produktionsprocess

De risker som är kopplade till produktion, förvaltning och ombyggnation av fastigheter inkluderar, men är inte begränsade till, risk för konstruktionsfel, risk för att byggnaden inte på ett byggnads- eller konstruktionstekniskt tillfredsställande sätt kan konverteras till bostadsändamål, risken att planprocesser och tidsplaner fördröjs, dolda fel eller brister, andra skador, föroreningar samt risken för att produktionskostnader för byggnation ökar generellt. Vid såväl nyproduktion och ombyggnation som vid fastighetsförvaltning förekommer dessa risker. Riskerna kan, om de materialiseras, medföra förseningar i planerade och existerande projekt, samt leda till ökade kostnader för produktion, konvertering och förvaltning av fastigheterna. Såvitt avser till exempel miljöföroreningar och dolda fel finns en risk att sådana problem inte uppmärksammas förrän efter att färdigställande eller tillträde har passerat, och kan således komma att påverka Bolaget i senare skeden. Dessa risker ställer krav på att K2A:s interna riskhantering kopplat till produktion och ombyggnation utformas på ett sådant sätt att Bolaget lyckas identifiera och, i förekommande fall, hantera aktuella risker. Vidare finns risk att Bolaget inte i tid eller överhuvudtaget erhåller nödvändiga myndighetsbeslut eller tillstånd för nyproduktion, ombyggnation eller ändrad användning av förvärvade fastigheter, eller att förändringar i planprocesser, uppsatta tidsplaner, myndighetstillstånd eller -föreskrifter eller lagstiftning leder till att Bolagets fastighetsutvecklingsprojekt försenas, fördyras eller inte alls kan genomföras, vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker kopplade till egen produktion

De nybyggnadsprojekt som Bolaget utvecklar i egen regi utförs av dotterbolaget Grännäs Trähus. I Grännäs Trähus två fabriker i Valdemarsvik och Gävle tillverkas lägenhetsenheter med trästommar som sedan monteras till färdiga hus. Om någon av dessa produktionsenheter helt eller delvis skulle förstöras, behöva stängas eller om någon utrustning i anläggningarna skulle skadas allvarligt, till exempel på grund av brand, miljökatastrof, strejk, maskinfel eller av annan orsak inom eller utanför Bolagets kontroll, kan produktionen av Bolagets lägenheter komma att hindras eller avbrytas. Dessa typer av händelser kan medföra att Bolagets leveranser helt eller delvis upphör under en kortare eller längre period. Att ersätta tillgångar som skadats i samband med sådana händelser kan vidare vara svårt och kostsamt. Bolagets motparter i nybyggnadsprojekt kan därutöver vara beroende av planerade leveranser, och underleverantörer och andra som Bolaget anlitar i samband med nybyggnation kan i sin tur bli tvungna att lägga om sin produktion eller sina leveranser till följd av förseningar från K2A:s sida. Detta kan i förlängningen leda till att krav riktas gentemot Bolaget. Avbrott i produktionen kan även skada K2A:s anseende hos nuvarande och potentiella kunder, leverantörer och samarbetspartners, vilket kan leda till försämrade relationer. I den utsträckning oförutsedda produktionsavbrott, skador på egendom eller andra händelser som stör produktionskedjan inte fullt ut täcks av försäkring kan det även ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget hade, per 31 mars 2019, 105 anställda vid fabrikerna i Valdemarsvik och Gävle. Det finns en risk att Bolaget har gjort felaktiga beräkningar av framtida produktionsvolymer på grund av feltolkning av marknadstendenser, en allmän konjunkturnedgång eller andra orsaker som ligger inom eller utanför Bolagets kontroll. Om en oförutsedd minskad efterfrågan på Bolagets nybyggnadsprojekt skulle uppstå kan Bolaget behöva säga upp anställda, förändra sin produktionsstrategi eller affärsmodell. Uppsägning av anställda kan även skada K2A:s renommé då Bolaget är lokalt engagerat i Valdemarsvik och Gävle samt att Bolagets hållbarhetsstrategi utgår från att vara en långsiktig och attraktiv arbetsgivare.

Motsatsvis skulle en såväl oförutsedd som förutsedd ökad efterfrågan på Bolagets nybyggnadsprojekt kunna leda till att Bolagets fabriker inte klarar av att leverera i den efterfrågade takten. De åtgärder som K2A kan komma att vidta för att möta ökad efterfrågan kan visa sig vara otillräckliga. Ett misslyckande avseende hanteringen av ökad efterfrågan kan leda till att Bolaget inte kan leverera i enlighet med ingångna avtal, vilket skulle leda till förseningar av byggprojekt och ökade kostnader. Det finns vidare en risk att Bolaget inte kommer kunna skala upp sin verksamhet i nuvarande fabriker, vilket skulle hämma Bolagets framtida tillväxt.

K2A har, genom sitt dotterbolag Grännäs Trähus, ingått hyresavtal för hyra av produktionslokal i Gävle där avtalet löper till och med september 2022. Hyresavtalet för fabriken i Gävle innefattar en option till förlängning av hyresförhållandet vid ett tillfälle med tre år. Det finns en risk att hyresvärden omedelbart säger upp hyresavtalet med K2A för fabriken i Gävle, att K2A inte kommer att kunna förlänga det befintliga hyresavtalet eller ingå ett förnyat hyresavtal på samma villkor som föreligger per dagen för Prospektet. Om K2A inte kan förlänga befintligt hyresavtal kan det leda till att produktionen av lägenheter minskar eller avbryts, vilket skulle kunna leda till förseningar i Bolagets nybyggnationsprojekt. Vidare kan förändrade hyresvillkor med hyresvärden leda till ökade kostnader för Bolaget.

För varje projekt bedömer K2A storleken, inriktningen och omfattningen av ett projekt, samt när projektet kan komma att startas och färdigställas. Bolaget gör vidare bedömningar och antaganden avseende genomförande, utformning och storlek, tidsplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Sådana bedömningar och antaganden är föremål för osäkerhetsfaktorer som omprövas regelbundet och kan komma att justeras till följd av att förutsättningar ändras. Det finns således en risk att Bolagets bedömningar och antaganden avseende påbörjade projekt kan visa sig vara väsentligen felaktiga och således påverka projektets lönsamhetsnivå negativt.

Om någon av riskerna ovan materialiseras, antingen enskilt eller i kombination, kan det få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker kopplade till K2A:s leverantörer

K2A är beroende av leverantörer för att leverera material och specialanpassade lösningar i samband med byggnation av Bolagets bostäder. Exempelvis är K2A beroende av ett fåtal badrumsleverantörer som levererar specialanpassade badrum till Bolagets lägenhetsenheter. Om en viss leverantör inte förmår att fullfölja avtalen genom att leverera rätt utrustning, av rätt kvalitet, i rätt tid eller om samarbetet med en viss leverantör avbryts eller inte fungerar väl, kan det leda till väsentliga förseningar av K2A:s byggprojekt. För det fall avtal med viktiga leverantörer skulle upphöra med kort varsel finns det vidare en risk att K2A inte kommer att kunna anlita en annan leverantör till motsvarande villkor och/eller med kort varsel, vilket kan leda till ökade kostnader samt förseningar i projekten. Skulle samarbetet med viktiga leverantörer avbrytas kan det få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker med konkurrens om attraktiva byggrätter

På de geografiska marknader där Bolaget verkar finns ett antal andra aktörer inriktade på nybyggnation och ombyggnation av bostads- och hyresrätter. K2A utvärderar löpande, liksom dess konkurrenter, tillgången till potentiella byggrätter att exploatera. För att en byggrätt ska vara intressant för Bolaget måste Bolaget identifiera byggrätter där förutsättningarna möter Bolagets affärsplan, vilket inkluderar en analys och bedömning av byggrättens pris i förhållande till projektets förväntade kostnader och uppsatta lönsamhetskrav samt byggrättens geografiska läge i förhållande till den bedömda målgruppen. Eftersom det finns flera fastighetsbolag inom samma eller liknande fokusområde som Bolaget, samt att tillgången till byggrätter som möter Bolagets krav är begränsad, finns en risk att Bolaget inte kan förvärva önskade byggrätter överhuvudtaget eller endast kan förvärva dessa till priser som inte ligger inom ramen för vad som för Bolaget är kommersiellt acceptabelt.

Bolaget köper fastigheter och/eller mark av såväl privata som kommersiella aktörer och Bolaget deltar även i olika av kommuner anvisade förfaranden för att förvärva eller erhålla rätt till viss mark, till exempel markanvisningar. Genom markanvisningsförfaranden fördelar kommunen mark till en eller flera intressenter inför planering av en ny bebyggelse. Normalt har den byggherre som vinner en markanvisning ensamrätt att, under viss tid och under vissa förutsättningar, förhandla med kommunen om exploatering av marken som blivit anvisad byggherren. Markanvisningsbeslut kan normalt fattas såväl före som efter detaljplanens fastställande. I markanvisningstävlingar och andra kommunala eller privata anbudstävlingar som utlyses konkurrerar Bolaget normalt med flera andra aktörer. Det finns risk att Bolaget inte vinner de markanvisnings- eller anbudstävlingar som Bolaget deltar i, vilket kan medföra att Bolaget tvingas förvärva annan mark som inte till lika hög grad möter Bolagets krav och önskemål. I den mån Bolaget inte erhåller byggrätter eller markanvisningar som möter Bolagets krav, eller överhuvudtaget, kan det få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker kopplade till bostadshyresavtal och högre vakansgrader

Såväl hyresnivåer som vakanser påverkas i hög grad av tillväxten i svensk ekonomi i stort men också av tillväxten på regional och lokal nivå i de geografiska områden K2A verkar. Risken för hyresförluster och vakanser är även relaterad till K2A:s hyresgäst- och avtalsstruktur. Exempelvis kan en koncentration av ett fåtal hyresgäster till en fastighet ge upphov till en ökad exponering, särskilt om K2A inte lyckas teckna hyresavtal med differentierade löptider. Vidare avser en stor del av K2A:s förvaltningsfastigheter uthyrning till privatpersoner. Hyresavtal avseende bostäder har i regel en uppsägningstid på tre månader, medan längre uppsägningstider kan förekomma för lokalhyror. Den korta uppsägningstiden som överlag gäller för Bolagets fastigheter medför en riskexponering om flera hyresgäster skulle välja att under samma period säga upp sina hyresavtal till upphörande, om Bolaget i förekommande fall inte kan ersätta dessa med nya hyresgäster. Större avflyttningar från Bolagets fastigheter kan bero på ett antal faktorer, varav vissa är utom Bolagets kontroll, och inkluderar till exempel: arbetsbrist på den ort fastigheten är belägen, ökade hyresnivåer, konjunkturläget och brister i Bolagets fastigheter.

Ytterligare en riskexponering för K2A består i utmaningen att tidigt i projekten binda upp hyresgäster, vilket därmed påverkar möjligheten för K2A att förutse antalet hyresgäster och vakanser. Det finns en risk att Bolaget missbedömer den tilltänkta målgruppen för ett eller flera projekt med höga vakansgrader och ökade kostnader som följd.

Dessa risker skulle, om de materialiserades, kunna få en väsentlig negativ inverkan på K2A:s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker kopplade till ökade drifts- och underhållskostnader

Bolagets fastigheter används för uthyrning till privatpersoner, samt kommersiella och offentliga aktörer och i hyresavtalen regleras ansvaret för drifts- och underhållskostnader. Drifts- och underhållskostnader avser till exempel kostnaden för el, vatten, värme, renhållning samt kostnader som syftar till att långsiktigt bevara byggnadens standard. Vissa drifts- och underhållskostnader ligger utanför Bolagets kontroll; till exempel påverkas kostnaden för värme av väderlek och vid var tid gällande energipriser.

I hyresavtalen med kommersiella och offentliga aktörer anges normalt att hyran ska justeras i motsvarande mån som hyresvärdens drifts- och underhållskostnader ökar. Detta gäller dock som utgångspunkt inte vid uthyrning av hyresbostäder till privatpersoner, vilket utgör en stor del av K2A:s bestånd, och i dessa fall får hyresvärden normalt bära de ökade kostnaderna. I den utsträckning Bolaget i dessa fall inte har möjlighet att kompensera för ökade drifts- och underhållskostnader genom omförhandling av hyresavtalen, kan ökade drifts- och underhållskostnader få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker kopplade till att K2A:s bostäder och samhällsfastigheter förstörs

K2A:s verksamhet är beroende av att de bostäder och samhällsfastigheter Bolaget bygger inte förstörs på grund av fel hänförliga till Bolaget eller av andra orsaker utanför K2A:s kontroll. Det finns en risk att Bolaget eller de leverantörer som Bolaget anlitar, i produktionen av bostäderna och samhällsfastigheterna, inte uppfyller erforderliga kvalitetskrav eller byggnormer, och att detta leder till att Bolagets fastigheter helt eller delvis förstörs eller inte kan användas för avsett syfte. Om ett av K2A:s befintliga förvaltningsobjekt, pågående projekt i produktion eller kommande projekt helt eller delvis skulle förstöras på grund av fel från K2A:s sida kan det leda till kostnader för renoveringar, kostnader för erbjudande av ersättningsbostäder för hyresgäster och kostnader på grund av skadeståndsanspråk från hyresgäster eller andra skadeståndsberättigade parter. Det kan även skada K2A:s anseende hos existerande och potentiella samarbetspartners, kunder och kommuner, vilket kan leda till att Bolagets tillgång till byggrätter för framtida projekt försämras eller att befintliga eller potentiella hyresgäster väljer en annan hyresvärd.

Vidare finns det en risk att K2A:s fastigheter förstörs till följd av händelser utanför Bolagets kontroll, exempelvis genom skadegörelse, brand eller naturkatastrof. Om något av K2A:s befintliga förvaltningsobjekt, pågående projekt i produktion eller kommande projekt helt eller delvis skulle förstöras till följd av händelser utanför Bolagets kontroll kan det leda till ökade kostnader för renoveringar och ersättningsbostäder till hyresgäster. Det finns även en risk att de försäkringar som Bolaget tecknat inte täcker, eller endast delvis täcker, kostnader för de skador som uppkommit.

Skulle Bolagets befintliga förvaltningsobjekt, pågående projekt i produktion eller kommande projekt helt eller delvis förstöras på grund av fel från Bolagets sida, eller av andra skäl som ligger utanför K2A:s kontroll, kan det få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning, samt skada K2A:s anseende.

Risker kopplat till den tekniska driften av bostäder

K2A ansvarar för den tekniska driften i sina bostäder och driften av fastigheter kan påverkas av exempelvis konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister och skador. Om sådana problem skulle uppstå kan de komma att medföra betydande störningar och oförutsedda kostnader, vilket kan få en väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker kopplade till skatt

En förändring av skattereglerna, sedvänja eller praxis, vilket till exempel kan avse en justering av bolagsskattesatsen, kommunal fastighetsavgift, fastighetsskatt, förändrade möjligheter för skattemässiga avskrivningar eller ränteavdrag, kan visa sig få en negativ inverkan på Bolagets skattesituation och i förlängningen Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat. Vidare kan ny eller ändrad lagstiftning (inklusive ändring av föreskrifter, uttalanden och rekommendationer) inom det skatterättsliga området innebära oväntade kostnader eller pålägga restriktioner på utvecklingen av verksamheten eller på annat sätt påverka nettointäkterna. Det finns också en risk att Bolagets tillämpning av tidigare, gällande eller kommande skatteregler visar sig vara felaktig, eller att lagar och föreskrifter ändras, även med retroaktiv verkan.

Bolagets skattesituation påverkas också om transaktioner mellan eller inom Koncernen, i anslutning till projekt, betraktas som marknadsmässigt prissatta. Det finns en risk att Bolagets tolkning av tillämplig skattelagstiftning och föreskrifter, eller att råd från skatterådgivare, är felaktig, eller att sådan lag och föreskrift ändras med möjlig retroaktiv verkan. Om en eller flera av ovanstående faktorer skulle utvecklas i en för Bolaget negativ riktning kan det få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

K2A kan komma att förlora möjligheten att Svanenmärka sina fastigheter

Bolaget har lagt, och lägger fortsatt ner, ett stort arbete på att producera klimatsmarta bostäder och Bolaget har en miljöprofil där trä används som huvudsakligt byggmaterial. I december 2017 erhöll K2A en grundlicens från Miljömärkning Sverige som utfärdar miljöcertifiering enligt Svanen. Bolaget har per dagen för Prospektet möjlighet att Svanenmärka all kommande nyproduktion. K2A:s miljöprofil bedöms även medföra fortsatta förutsättningar för att erhålla så kallad hållbar finansiering, till exempel genom så kallade gröna lån eller gröna obligationer.

Det finns en risk att Bolagets produktion av bostäder, på grund av bristande intern kontroll eller i övrigt, inte kommer att uppfylla de krav som ställs för att få klassificera bostäderna som Svanenmärkta, eller att redan Svanenproducerade bostäder i efterhand inte visar sig leva upp till de miljökrav som ställs enligt Svanenstandarden eller annan miljöstandard som Bolaget kan komma att tillämpa, vilket skulle kunna få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets renommé, verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker kopplade till detaljplane- och bygglovsprocesserna

Genomförandet av K2A:s per dagen för Prospektet gällande affärsplan förutsätter att de projekt som per dagen för Prospektet är pågående, samt de som avses genomföras framgent, kan färdigställas vid de tidpunkter som Bolagets ledning antagit. För att fastigheterna ska kunna färdigställas samt utvecklas och användas som avsett, krävs olika myndighetstillstånd och –beslut, till exempel avseende antagande av detaljplan och beviljande av bygglov. Det finns en risk att nödvändiga detaljplaner (eller andra beslut och tillstånd) för Koncernens projekt inte kommer att antas av den berörda kommunen, eller att Koncernen inte kommer att få ett lagakraftvunnet beslut om detaljplan inom den tidsperiod som Bolagets affärsplan förutsätter. Processen för att anta en detaljplan och bevilja ett bygglov genomförs i kommunal regi i enlighet med plan- och bygglagen. Processen medger sakägare att yttra sig över den föreslagna bostadsexploateringen och sakägare har även rätt att överklaga kommunala beslut. Överklaganden från sakägare kan medföra försening i planprocessen och att Bolagets planerade byggstarter skjuts på framtiden, eller att detaljplan och/eller bygglov överhuvudtaget inte kan antas eller beviljas.

Koncernen är även föremål för politiska risker kopplade till detaljplane- och bygglovsprocesserna med avseende på kommunernas planmonopol, vilket innebär att enbart kommunerna kan besluta om vilken part som ska kunna utnyttja ett visst markområde. Kommunernas vilja att exploatera mark inom kommunens gränser kan påverkas av förskjutningar av makt och/eller den lokala opinionen i de kommuner Bolaget bedriver, eller planerar att bedriva, verksamhet, och kan därmed påverka Koncernens möjlighet att utnyttja mark för byggnationsändamål.

I den utsträckning ovanstående risker realiseras, kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker kopplade till lagar, tillstånd och politiska beslut

Att bedriva fastighetsverksamhet är i hög utsträckning beroende av lagar och andra förordningar samt myndighetsbeslut avseende exempelvis plan- och byggåtgärder, miljö, säkerhet, tillåtna byggmaterial och byggnormer, uthyrning och den reglerade hyressättningen för hyresrätter. Även om verksamheten enligt K2A:s bedömning bedrivs i enlighet med gällande lagar, förordningar och byggnormer etc. kan det inte uteslutas att en myndighet kan komma att tolka lagar eller andra regler på ett annat sätt än Bolaget, eller att Bolagets tolkning av vid var tid gällande lagar och regler är felaktig.

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 för K2A önskvärt sätt. Vidare kan myndighetsbeslut komma att överklagas och således komma att väsentligt fördröja pågående eller planerade projekt. Även praxis och politiska förutsättningar kan förändras på ett för Bolaget negativt sätt. Nya eller ändrade lagar, förordningar och andra regler, eller ändrad tillämpning av sådana, kan innebära ökade kostnader, att tidsplaner behöver skjutas upp eller att fastigheten inte kan användas för avsett ändamål, vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Finansinspektionen publicerade i maj 2019 en avsikt att under hösten 2019 besluta om åtgärder som, utöver befintliga buffertkapitalkrav, innebär krav på att banker ska ha kapital som täcker riskerna i utlåningen till kommersiella fastighetsföretag.[1] Finansinspektionen ska analysera hur mycket kapitalkravet bör höjas för att möta förlustriskerna i fastighetsutlåningen. Enligt Finansinspektionens preliminära bedömning bör riskvikterna i bankernas utlåning till kommersiella fastighetsföretag i genomsnitt vara minst 30 procent. Per dagen för Prospektet uppgår motsvarande riskvikter till runt 23 procent. Om de förslag som presenteras i rapporten sedermera antas och börjar tillämpas bedömer K2A att det finns en risk att Bolagets finansieringskostnader, som en konsekvens därav, kan komma att öka och påverka Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning negativt.

En annan faktor som påverkar Bolaget är politiska beslut relaterade till befolkningstillväxt, invandring, sysselsättning och rörlighet på bostadsmarknaden. Urbaniseringen drivs av flera faktorer, bland annat koncentreras invandringen till storstäderna där jobben är fler och till viss del sker omflyttningar inom landet från landsbygd till storstad. I den mån politiska beslut tas som påverkar befolkningstillväxten, sysselsättningen, invandringen eller i övrigt rörligheten på bostadsmarknaden, eller om förändringar i den politiska miljön skulle ske, både på nationell och kommunal nivå, kan det få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Miljörisker kopplade till K2A:s verksamhet

Miljöbalkens utgångspunkt är att den som bedrivit, och bedriver, en verksamhet som har bidragit till en förorening eller andra miljöskador, är ansvarig för skadorna. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandlingen av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten och som vid tidpunkten för förvärvet känt till, eller borde ha upptäckt föroreningen, ansvarig. Eftersom Bolaget från tid till annan förvärvar fastigheter och mark som en del av sin verksamhet, innebär det att krav kan komma att riktas mot K2A eller dess koncern-/intresseföretag för marksanering eller efterbehandling på grund av förekomst av, eller misstanke om, förorening i mark, vattenområden eller grundvatten, för att säkerställa att fastigheten är i sådant skick som krävs enligt miljöbalken. Vidare kan fastigheterna innehålla, eller kan komma visa sig innehålla, ämnen som inte får finnas på fastigheter som används för bostadsändamål, till exempel asbest, vilket kan medföra att Bolaget tvingas vidta saneringsåtgärder samt bekosta ersättningslägenheter. Sådana händelser kan få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning, samt påverka Bolagets anseende negativt.

Det kan dock finnas, eller ha funnits, hyresgäster inom fastigheterna som Koncernen direkt eller indirekt äger som bedriver, eller har bedrivit, verksamhet med särskilt tillstånd enligt miljöbalken och som är, eller varit, verksamhetsutövare enligt miljöbalken. Som en konsekvens av att Bolagets projekt normalt avser markanvändning för bostadsändamål, är kraven normalt sett högre än för markanvändning för andra ändamål, vilket kan resultera i att Koncernen får stå för kostnader för till exempel efterbehandling och sanering för att kunna använda fastigheten för bostadsändamål. Utöver detta kan ändrade lagar, förordningar och krav från myndigheter inom miljöområdet leda till ökade kostnader för Koncernen avseende sanering och efterbehandling av befintliga fastigheter eller i framtiden förvärvade fastigheter. Sådana förändringar kan också leda till ökade kostnader eller förseningar. Om dessa risker materialiseras kan det få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker relaterade till behandlingen av personuppgifter

Den 25 maj 2018 trädde en ny dataskyddsförordning (”**GDPR**”) i kraft inom EU som är direkt tillämplig i Sverige. I Bolagets verksamhet hanteras befintliga hyresgästers uppgifter och blivande hyresgäster uppgifter som lämnas i samband med intresseanmälningar samt personuppgifter för Koncernens anställda. Det finns en risk att Bolagets behandling av personuppgifter kommer att vara felaktig eller att de åtgärder som vidtas för efterlevnad av GDPR inte är tillräckliga, vilket skulle kunna medföra tvister, civil- och/eller straffrättsliga åtgärder, skadat renommé samt begränsningar i användandet av personuppgifter i Bolagets verksamhet. Behöriga myndigheter ges till exempel rätt att utfärda administrativa böter om särskilda regler inte efterlevs. Om någon av dessa risker realiseras kan det medföra en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

K2A är beroende av att kunna behålla och rekrytera nyckelpersoner

Koncernen och dess verksamhet är beroende av ett antal nyckelpersoner. Nyckelpersonerna i K2A utgörs av Bolagets ledning och andra nyckelpersoner inom Koncernen. Dessa nyckelpersoner har en omfattande kunskap om fastighetsmarknaden i allmänhet och Bolagets verksamhet i synnerhet och Bolaget är beroende av dessa personers kompetens och erfarenhet samt fortsatta engagemang inom Koncernen. För att fortsätta utvecklas i den takt som Bolaget önskar behöver Bolaget även rekrytera ny personal samt behålla befintlig personal med särskild kompetens eller erfarenhet samt hålla dessa motiverade. Om nyckelpersoner inom Bolaget väljer att avsluta eller väsentligt förändra sina engagemang inom Koncernen finns en risk att Bolaget inte kan ersätta dessa med medarbetare med motsvarande kompetens eller erfarenhet. För det fall ovanstående risker materialiseras kan det få en väsentlig negativ inverkan på K2A:s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker kopplade till samarbetspartners

De projekt som Bolaget bedriver genomförs från tid till annan tillsammans med delägare i enskilda projektbolag och andra investerare och finansiärer. Bolaget är i förhållande till dess samarbetspartners exponerat för risken att befintliga eller kommande samarbeten utvecklas i en för Bolaget negativ riktning samt att avtalen, för det fall tvister skulle uppstå, inte i tillräckligt hög grad skyddar Bolaget avseende tvisteföremålet. Om Bolaget skulle behöva avbryta ett projekt efter oenigheter med samarbetspartners, delägare, investerare eller finansiärer finns en risk att projektet kan säljas vidare, vilket kan komma att ske till ett pris som inte täcker de kostnader som Bolaget haft. Ett avbrutet projekt kan även riskera att inverka negativt på Bolagets möjligheter att i framtiden hitta andra samarbetspartners, delägare, investerare eller finansiärer till framtida projekt. Om någon av ovanstående risker realiseras kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risk för ett otillräckligt försäkringsskydd

K2A har per dagen för Prospektet ett försäkringsskydd som innefattar bland annat en ansvarsförsäkring för styrelse och VD samt fastighets- och företagsförsäkringar. Det finns dock sedvanliga begränsningar avseende försäkringsskyddets omfattning och eventuellt ersättningsbelopp, vilket kan innebära att Bolaget inte fullt ut kompenseras för anspråk eller skador

1) Finansinspektionen - Den kommersiella fastighetsmarknaden och finansiell stabilitet, 28 maj 2019.

som drabbar Bolaget. Vidare täcks vissa typer av förluster generellt sett inte av försäkringar eftersom sådana förluster inte anses vara möjliga att försäkra. Detta kan till exempel omfatta skada som orsakats med anledning av krig eller terrorism samt tjänsteansvar eller personligt ansvar där det har förekommit oaktsamhet, uppsåt eller kriminella handlingar. Det kan även finnas förluster som uttryckligen undantagits eller av annan anledning inte omfattas av Bolagets befintliga försäkringar. Ersättning är dessutom generellt beroende av att den försäkrade har betalat premier och självrisk samt att det maximala beloppet under försäkringen inte redan har utbetalats. Vidare kan anspråk mot Bolaget innebära att Bolagets försäkringspremie stiger eller medföra oförmåga att teckna ny försäkring på för Bolaget godtagbara villkor eller överhuvudtaget. Dessa faktorer kan få en väsentlig negativ inverkan på K2A:s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

K2A kan komma att bli part i tvister

K2A är en kommersiell aktör som verkar på en marknad som kräver vissa myndighetstillstånd och Bolaget ingår flera olika typer av avtal av olika karaktär och omfattning med ett antal motparter. Bolaget kan således från tid till annan komma att bli inblandat i rättsliga tvister eller föremål för anspråk, utredningar eller andra administrativa förfaranden, vilket kan innebära att K2A blir skyldigt att betala skadestånd eller upphöra med viss verksamhet. Dylika förfaranden är, oavsett om de är motiverade eller inte, generellt sett tids- och kostnadskrävande, stör den löpande verksamheten och är svåra att förutse utgången på, vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på K2A:s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker i samband med förändrade redovisningsregler

K2A upprättar sina finansiella rapporter, sedan räkenskapsåret 2014, i enlighet med International Financial Reporting Standards (”**IFRS**”) såsom utgivna av International Accounting Standards Board (”**IASB**”) och fastställda av Europeiska Unionen. Därtill följer koncernredovisningen rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering RFR 1 – Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

K2A redovisar sina finansiella rapporter i enlighet med Bolagets tolkning av vid var tid gällande redovisningsregler och -principer. Sådana regler och principer, i synnerhet de inom ramen för IFRS, är inte sällan föremål för revideringar, uppdateringar eller nya vägledande uttalanden av behöriga organ. Till exempel har IASB i närtid tagit fram en ny standard för intäktsredovisning (IFRS 15), finansiella instrument (IFRS 9) och leasing (IFRS 16).

Det finns en risk att Bolagets tolkning av tillämpliga redovisningsregler och -principer är felaktig eller att sådana regler, principer eller praxis ändras, vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Likviditetsrisker

Likviditetsrisk är risken för att ett bolag inom Koncernen inte kan infria sina betalningsförpliktelser, såväl förutsedda som oförutsedda, vid förfallotidpunkten utan att kostnaden för att erhålla nödvändig likviditet ökar. K2A behöver tillgång till likviditet för att finansiera pågående projekt, drift av verksamheten samt betala räntor och amorteringar. K2A:s tillväxtmål förutsätter vidare god tillgång till likvida medel i sådan omfattning att flera projekt kan startas och drivas parallellt. Om likviditeten i Koncernen inte visar sig vara tillräcklig kan det få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Finansieringsrisker

Med finansieringsrisk avses risken att kostnaden för upptagande av nya lån eller annan finansiering blir högre och/eller att refinansiering av lån som närmar sig förfallodagen försvåras och/eller sker till ofördelaktiga villkor eller inte kan ske överhuvudtaget. K2A är beroende av en väl fungerande kreditmarknad för att kunna genomföra sin affärsplan samt att ha tillgång till byggnadskreditiv och långfristig finansiering till för Bolaget acceptabla villkor. K2A:s totala projektutvecklingskostnad överstiger Bolagets likvida medel samtidigt som kassaflödet från förvaltningsfastigheterna inte är tillräckligt för att finansiera Koncernens nyproduktion. Tillväxt måste således delfinansieras med lån. Därför är refinansiering av lån som förfaller till återbetalning en förutsättning för att K2A inte ska behöva sälja av tillgångar för att finansiera återbetalning av lån, vilket i sin tur ställer krav på K2A:s förmåga att kunna hantera finansiella risker. Vidare behöver K2A säkerställa finansiering för projekt som ännu ej byggstartats. Om K2A misslyckas med att säkerställa finansiering eller endast säkra finansiering till oförmånliga villkor, kan det få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Finansiella åtaganden i låneavtal

Bolag inom Koncernen har vissa finansiella åtaganden gentemot de kreditinstitut som tillhandahållit finansiering. Om ett bolag i Koncernen skulle bryta mot något 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, vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att det sker förändringar på kapitalmarknaden som i sin tur kan påverka räntevillkoren och därmed upplåningskostnader för K2A. Ränterisk uttrycks som kostnadsförändringen för de räntebärande skulderna, uttryckt i kronor, om räntan förändras med en procentenhet. Eftersom den största delen av K2A:s verksamhet avser uthyrning av bostäder, vilken till sin natur är förenat med trögrörliga hyresnivåer, kan det komma att medföra svårigheter för Bolaget att höja intäkterna för att kompensera för en högre räntekostnad. En högre räntekostnad riskerar även att få en effekt på lönsamheten, vilket kan negativt påverka såväl Bolagets likviditet och räntetäckningsgrad. I förlängningen kan detta medföra att K2A får sämre möjligheter att betala räntor och amorteringar, vilket kan innebära att K2A riskerar att bryta mot ett eller flera låneavtal. Överträdelse av finansiella åtaganden i låneavtal kan innebära krav på att lån ska återbetalas i förtid, och kan komma att tvinga Bolaget att avyttra fastigheter. Om de rådande räntenivåerna skulle förändras på ett för Bolaget negativt sätt, kan det få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

RISKER RELATERADE TILL ERBJUDANDET OCH BOLAGETS B-AKTIER SAMT PREFERENSAKTIER

Risk för illikvid marknad och volatil aktiekurs

K2A:s preferensaktier har sedan 2015 varit upptagna till handel på Nasdaq First North Premier. K2A:s B-aktier har dock inte tidigare varit föremål för handel på en marknadsplats. Det är därför svårt att förutsäga nivån på handel och vilket intresse som aktörer på aktiemarknaden kommer att visa för B-aktierna. Det pris som B-aktierna handlas till och det pris till vilket investerare kan genomföra sin investering kommer att påverkas av ett flertal faktorer, varav några är specifika för K2A och dess verksamhet medan andra är generella för noterade bolag och utanför Bolagets kontroll.

Noteringen och upptagandet till handel av K2A:s B-aktier på Nasdaq Stockholm bör inte tolkas som att det kommer finnas en likvid marknad för B-aktierna. Det finns vidare en risk för att priset på B-aktierna blir mycket volatilt i samband med upptagandet till handel på Nasdaq Stockholm. Om en aktiv och likvid handel inte utvecklas eller inte förblir hållbar, kan detta komma att medföra svårigheter för aktieägare att avyttra B-aktierna och marknadspriset kan komma att skilja sig avsevärt från B-aktiernas pris i Erbjudandet. Om någon av dessa risker skulle realiseras skulle det kunna få en väsentlig negativ effekt på B-aktiernas pris och möjligheten för investerare att likvidera sin investering.

Huvudaktieägarnas inflytande

Per dagen för Prospektet finns det fyra aktieslag i Bolaget; stamaktier av serie A, B och D samt preferensaktier. B-aktierna, vilka är föremål för Erbjudandet, liksom stamaktierna av serie D och preferensaktierna, medför en röst på bolagsstämmor medan stamaktier av serie A medför rätt till tio röster på bolagsstämmor. Efter Erbjudandet, förutsatt att det fulltecknas och inklusive Övertilldelningsoptionen, kommer antalet aktier och röster i Bolaget att fördela sig enligt följande:

• A-aktier – 2 120 928 vilka tillsammans motsvarar 21 209 280 röster;
• B-aktier – 12 564 476 vilka tillsammans motsvarar 12 564 476 röster;
• D-aktier – 1 361 232 vilka tillsammans motsvarar 1 361 232 röster; och
• Preferensaktier – 1 504 800 vilka tillsammans motsvarar 1 504 800 röster.

Förutsatt att Erbjudandet fulltecknas kommer, efter Erbjudandets genomförande, Johan Knaust, Johan Thorell, Claes-Henrik Julander och Johan Ljungberg var för sig fortsatt att inneha en betydande del av aktierna och rösterna i Bolaget och ha möjlighet att utöva betydande inflytande över utgången i de ärenden som hänskjuts till K2A:s aktieägare för godkännande, inklusive val av styrelseledamöter och eventuella ökningar av aktiekapitalet, samgåenden, konsolideringar eller försäljningar av samtliga, eller nästan samtliga, K2A:s tillgångar. Dessa aktieägares intressen kan avvika från andra aktieägares intressen och de kan komma att utöva sitt inflytande över K2A på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägares intresse.

Risk för utebliven utdelning för aktieägare

Bolaget har per dagen för Prospektet 1 504 800 utestående preferensaktier. Preferensaktierna har företräde till utdelningar från Bolaget och den årliga preferensaktieutdelningen uppgår till 20 kronor per preferensaktie. Om ingen preferensutdelning lämnats, eller om endast vinstutdelning understigande den årliga preferensutdelningen om 20 kronor har lämnats, medför preferensaktierna rätt att i tillägg till framtida preferensutdelning erhålla ett belopp motsvarande skillnaden mellan vad som skulle betalats ut i den årliga preferensutdelningen och det utbetalade beloppet.

Enligt Bolagets utdelningspolicy ska utdelningen långsiktigt uppgå till högst en tredjedel av det genomsnittliga totalresultatet för de tre senaste räkenskapsåren. Utdelning på preferensaktier ska ske enligt bolagsordningens bestämmelser. K2A kommer de närmaste åren prioritera tillväxt före utdelning, vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på stamaktier. Vidare är det enligt svensk lag bolagsstämman som beslutar om utdelning. Tidpunkten för och storleken på eventuella framtida utdelningar till innehavare av stamaktier föreslås av styrelsen. I överväganden om framtida utdelningar kommer styrelsen att väga in faktorer såsom de krav som verksamhetens art, omfattning samt risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt Bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. K2A kan komma att sakna tillräckligt med utdelningsbara medel och Bolagets aktieägare kanske inte kommer att besluta om utdelning till stamaktieägarna i framtiden. Om K2A skulle komma att likvideras och Bolaget saknar tillräckliga medel finns det en risk att det belopp som preferensaktieägarna är berättigade till enligt bolagsordningen inte kan utbetalas.

Framtida försäljning av större aktieposter samt nyemissioner kan påverka aktiekursen negativt

Kursen för aktierna i K2A kan sjunka om det sker betydande försäljningar av aktier, särskilt försäljningar som genomförs av större aktieägare, styrelseledamöter eller personer med ledande ställning i Bolaget, eller när ett större antal aktier i övrigt säljs. Vidare kan uppfattning hos marknaden att sådan försäljning kan komma att ske, liksom en allmän marknadsförväntan om att ytterligare emissioner kommer att genomföras, påverka kursen på Bolagets aktier negativt. Dessutom skulle ytterligare eventuella nyemissioner kunna leda till en utspädning av ägandet för aktieägare som av någon anledning inte kan delta i en sådan emission eller som väljer att inte utöva sin rätt att teckna aktier. Detsamma gäller om emissioner riktas till andra än till aktieägare.

Åtaganden från Cornerstoneinvesterare är inte säkerställda

Länsförsäkringar Fonder och SEB Investment Management (”**Cornerstoneinvesterare**”) har åtagit sig att förvärva B-aktier i Erbjudandet motsvarande totalt 150 Mkr. Under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas, att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo, omfattar åtagandet B-aktier, motsvarande 50 procent av det antal B-aktier som omfattas av Erbjudandet och cirka 12 procent av det totala antalet aktier i Bolaget efter Erbjudandet. Cornerstoneinvesterares åtaganden är emellertid inte säkerställda genom bankgaranti, spärrmedel, pantsättning eller liknande arrangemang, varför det finns en risk för att Cornerstoneinvesterare inte kommer infria sina åtaganden. Cornerstoneinvesterares åtaganden är vidare förenade med villkor. För det fall något av dessa villkor inte uppfylls finns det en risk för att Cornerstoneinvesterare inte kommer uppfylla sina åtaganden, vilket skulle kunna få en negativ effekt på Erbjudandets genomförande.

INBJUDAN TILL FÖRVÄRV AV B-AKTIER I K2A KNAUST & ANDERSSON FASTIGHETER AB (PUBL)

I syfte att främja K2A:s fortsatta tillväxt och utveckling har Bolaget, efter bemyndigande lämnat på årsstämman den 25 april 2019, och Johan Knaust, VD tillika Bolagets största aktieägare (”**Huvudägaren**”) samt styrelseledamoten Ludwig Holmberg (tillsammans de ”**Säljande Aktieägarna**”), beslutat att genomföra en ägarspridning av Bolagets B-aktier med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Erbjudandet lämnas till allmänheten i Sverige samt till institutionella investerare i Sverige och internationellt att förvärva B-aktier i Bolaget motsvarande 261 Mkr före kostnader relaterade till Erbjudandet (”**Erbjudandet**”). Bolaget avser att i samband med Erbjudandet ansöka om upptagande till handel av Bolagets B-aktier samt Bolagets preferensaktier, som sedan 2015 är upptagna på Nasdaq First North Premier, på Nasdaq Stockholm. Skälet till avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt är att främja Bolagets fortsatta tillväxt och utveckling och att därmed utöka aktieägarbasen inför noteringen på Nasdaq Stockholm.

Nasdaq Stockholms bolagskommitté har den 20 maj 2019 bedömt att Bolaget uppfyller Nasdaq Stockholms noteringskrav, förutsatt att sedvanliga villkor, däribland spridningskravet för Bolagets B-aktier och preferensaktier, uppfylls senast första dagen för handel i Bolagets B-aktier och preferensaktier på Nasdaq Stockholm. Bolagets styrelse avser att fullfölja ansökan om upptagande till handel av Bolagets B-aktier och preferensaktier på Nasdaq Stockholm och handeln beräknas påbörjas den 20 juni 2019.

K2A:s preferensaktier är per dagen för Prospektet upptagna till handel på Nasdaq First North Premier. Sista dag för handel för K2A:s preferensaktier på Nasdaq First North Premier är beräknad till den 19 juni 2019 och första dag för handel i Bolagets B-aktier och preferensaktier på Nasdaq Stockholm är beräknad till den 20 juni 2019. K2A:s preferensaktier handlas per dagen för Prospektet under kortnamnet (ticker) K2A PREF och kommer vid notering på Nasdaq Stockholm att fortsätta att handlas under samma kortnamn. Befintliga preferensaktieägare kommer inte behöva vidta några åtgärder med anledning av bytet av handelsplats.

Investerare erbjuds härmed att, i enlighet med villkoren i Prospektet, förvärva 3 674 219 B-aktier, varav 2 816 901 utgörs av nyemitterade B-aktier samt 857 318 utgörs av befintliga B-aktier som erbjuds av de Säljande Aktieägarna. Priset i Erbjudandet uppgår till 71 kronor per aktie, vilket innebär ett Erbjudande om högst 261 Mkr. Erbjudandepriset har fastställts av Bolagets styrelse och Huvudägaren i samråd med Global Coordinators baserat på de diskussioner som föregått de åtaganden som gjorts av Cornerstoneinvesterarna, kontakter med vissa andra institutionella investerare, rådande marknadsförhållanden samt en jämförelse med marknadspriset för andra jämförbara börsnoterade bolags aktier.

Anmälan från allmänheten om förvärv av B-aktier ska ske under perioden från och med den 11 juni 2019 till och med den 19 juni 2019. Under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas kommer Bolaget att tillföras totalt 200 Mkr före avdrag för kostnader relaterade till Erbjudandet som beräknas uppgå till cirka 33 Mkr. Vid full teckning i Erbjudandet kommer Bolagets aktiekapital att öka med 17 605 631,25 kronor efter nyemission av högst 2 816 901 B-aktier. Antalet B-aktier i K2A kommer vid full teckning att öka från 9 325 040 till 12 141 941, vilket motsvarar en utspädning om cirka 18,03 procent av antalet stamaktier och cirka 7,78 procent av samtliga röster i Bolaget baserat på antalet aktier efter Erbjudandet.

I syfte att täcka eventuell övertilldelning i Erbjudandet har Bolaget och Huvudägaren var för sig åtagit sig att, på begäran av Global Coordinators, sammanlagt erbjuda ytterligare högst 551 133 B-aktier eller högst cirka 39 Mkr, varav 422 535 nyemitterade B-aktier samt 128 598 befintliga B-aktier från Huvudägaren och som kan användas i sin helhet eller delvis under 30 dagar från den första handelsdagen på Nasdaq Stockholm (”**Övertilldelningsoptionen**”). Övertilldelningsoptionen omfattar således högst 15 procent av antalet B-aktier som omfattas av Erbjudandet. Om Erbjudandet fulltecknas och Övertilldelningsoptionen utnyttjas i sin helhet kommer Erbjudandet uppgå till högst 300 Mkr och omfatta högst 4 225 352 B-aktier i Bolaget, motsvarande cirka 33,63 procent av det totala antalet B-aktier och cirka 26,33 procent av det totala antalet stamaktier i Bolaget efter Erbjudandet. Nyemissionen i Erbjudandet kommer att tillföra Bolaget totalt cirka 230 Mkr före avdrag för kostnader relaterade till Erbjudandet.

Länsförsäkringar Fonder och SEB Investment Management har, på samma villkor som övriga investerare, åtagit sig att förvärva aktier i Erbjudandet motsvarande totalt 150 Mkr, vilket motsvarar 50 procent av Erbjudandet under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas samt att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo (tillsammans ”**Cornerstoneinvesterare**”[1]). Cornerstoneinvesterare kommer att prioriteras i tilldelningen av B-aktier i Erbjudandet och erhålla full allokering enligt respektive åtagande. Åtagandena berättigar inte till någon ersättning eller annan kompensation.

Styrelsen förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet om styrelsen och Huvudägaren, i samråd med Global Coordinators, bedömer att förutsättningar för en ändamålsenlig, regelbunden och likvid handel med aktien på Nasdaq Stockholm inte kan uppnås, för det fall händelser inträffar som har väsentlig negativ inverkan på Bolaget som gör det olämpligt att genomföra Erbjudandet eller för det fall andra omständigheter omöjliggör Erbjudandet.

De Säljande Aktieägarna, aktieägande styrelseledamöter, ledande befattningshavare och nyckelpersoner i Bolaget som kommer att fortsätta äga stamaktier efter Erbjudandet har, gentemot Global Coordinators, åtagit sig att, under 720 dagar från första dag för handel, inte sälja eller på annat sätt överföra eller avyttra sina stamaktier i Bolaget (”**Lock up-perioden**”). JEFF Intressenter AB har lämnat motsvarande åtagande för en period om 180 dagar efter första dag för handel. För fullständig information avseende lock up-åtaganden, se avsnittet ”*Legala frågor och kompletterande information - Åtagande att avstå från att sälja aktier (Lock up)*”.

För ytterligare information hänvisas till Prospektet i dess helhet, vilket har upprättats av styrelsen i Bolaget med anledning av Erbjudandet och ansökan om upptagande till handel av Bolagets B-aktier och preferensaktier på Nasdaq Stockholm. Styrelsen för K2A är ansvarig för innehållet i Prospektet. Härmed försäkras att samtliga rimliga försiktighetsåtgärder har vidtagits för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt styrelsen känner till, överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Stockholm den 10 juni 2019
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)
Styrelsen

Styrelsen för K2A är ensamt ansvarigt för innehållet i Prospektet i enlighet med vad som framgår häri. Huvudägaren bekräftar dock bundenhet av villkoren för Erbjudandet i enlighet med vad som framgår av avsnittet ”Villkor och anvisningar”.

Stockholm den 10 juni 2019
Säljande Aktieägarna

1) För fullständig information avseende Cornerstoneinvesterares åtaganden att förvärva B-aktier i Erbjudandet, se avsnittet ”*Legala frågor och kompletterande information - Cornerstoneinvesterare*”.

BAKGRUND OCH MOTIV

K2A är ett snabbt växande fastighetsbolag med fokus på välplanerade, yteffektiva och hållbara hyresbostäder för alla typer av boenden. K2A grundades 2013 av Bolagets nuvarande VD och huvudägare, Johan Knaust, samt Olle Knaust och Christer Andersson. Bolagets affärsidé är att äga, utveckla och långsiktigt förvalta hyresrätter och samhällsfastigheter i Stockholm och Mälardalen samt i ett antal universitets- och högskoleorter i Sverige. K2A:s hyreslägenheter utvecklas i samverkan med berörda kommuner i lägen med bra kommunikationer och närhet till city och service som skapar förutsättningar för långsiktig efterfrågan. De studentbostäder K2A äger och förvaltar återfinns i attraktiva lägen på, eller i direkt anslutning till, universitets- och högskoleområden.

K2A har ett tydligt hållbarhetsperspektiv på hela värdekedjan från fastighetsutveckling och produktion till den långsiktiga fastighetsförvaltningen. Genom dotterbolaget Grännäs Trähus tillverkar K2A Svanenmärkta bostäder, huvudsakligen i trä. Trä är ett förnybart material som gör det möjligt att tillverka lägenheter i en resurs- och energieffektiv industriell process med lägre klimatbelastning och bättre arbetsmiljö jämfört med konventionell husproduktion. K2A:s företagskultur präglas av starkt engagemang och ansvarstagande för medarbetare, boende och omvärlden i stort.

Per 31 mars 2019 bestod K2A:s fastighetsportfölj av 17 förvaltningsobjekt med 2 087 lägenheter under förvaltning. Den totala uthyrbara ytan för förvaltningsobjekten uppgick till 73,0 tkvm. Studentbostäder utgjorde den största kategorin, motsvarande cirka 45 procent av hyresvärdet, medan hyresbostäder utgjorde cirka 42 procent av hyresvärdet och samhällsfastigheter cirka 13 procent. Geografiskt utgjorde Stockholm/Mälardalen K2A:s största marknad med 51 procent av hyresvärdet, medan universitets- och högskoleorter utgjorde 34 procent av hyresvärdet och övriga orter utgjorde 15 procent av hyresvärdet. K2A hade per 31 mars 2019 en projektportfölj med byggrätter för att utveckla 3 277 bostäder. Av dessa var 411 bostäder i produktion och resterande 2 866 bostäder var byggrätter i projekt som ej hade byggstartats. Per 31 mars 2019 omfattade K2A:s fastighets- och projektportfölj 5 364 bostäder och det totala bokförda fastighetsvärdet uppgick till 3 305 Mkr. K2A:s ambition är att bibehålla den historiskt starka tillväxttakten av fastighetsbeståndet och har som mål att byggstarta minst 500 bostäder per år under 2019 och 2020, för att därefter byggstarta 700-1 000 lägenheter årligen. Målsättningen fram till 2024 är att öka driftsöverskottet med i genomsnitt minst 25 procent per år och det långsiktiga substansvärdet med i genomsnitt minst 20 procent per år och att detta ska göras med en belåningsgrad under 65 procent för förvaltningsverksamheten.

K2A:s preferensaktier är sedan 2 april 2015 upptagna till handel på Nasdaq First North Premier och Bolagets ambition har även varit att notera stamaktien som ett nästa steg i Bolagets utveckling. En notering av Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm väntas öka förutsättningarna för att bredda Bolagets aktieägarbas ytterligare och förbättra samt effektivisera tillgången till den svenska kapitalmarknaden, vilket bedöms främja K2A:s fortsätta tillväxt och utveckling. Utöver detta bedöms en notering på Nasdaq Stockholm öka kännedomen om Bolaget och dess verksamhet, vilket förväntas stärka K2A:s profil gentemot hyresgäster och kommuner samt underlätta Bolagets övriga värdeskapande, såsom kvalitets- och hållbarhetsarbete. En notering av Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm medför att handeln med Bolagets preferensaktie kommer att flyttas till Nasdaq Stockholm.

Erbjudandet omfattar en nyemission av B-aktier som vid full teckning i Erbjudandet tillför Bolaget en emissionslikvid om 200 Mkr samt befintliga B-aktier, motsvarande cirka 61 Mkr, före avdrag för kostnader relaterade till Erbjudandet. Kostnader relaterade till Erbjudandet förväntas uppgå till cirka 33 Mkr, varav cirka 6 Mkr var kostnadsfört per 31 mars 2019. Justerat för återstående kostnader om 27 Mkr skulle Bolaget tillföras en nettolikvid om 173 Mkr. K2A avser att använda nettolikviden från nyemissionen för att delfinansiera fortsatt tillväxt genom huvudsakligen projektutveckling och nyproduktion av hyresbostäder, studentbostäder och samhällsfastigheter för långsiktigt eget ägande och förvaltning samt öka Bolagets tillgång till bygglovsbeviljad mark för en än mer effektiv nyproduktion, ökat kapacitetsutnyttjande och jämnare flöde av produktionsstartade och färdigställda hyresbostäder.

Stockholm den 10 juni 2019
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)
Styrelsen

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

ERBJUDANDET

Erbjudandet omfattar högst 3 674 219 B-aktier, varav högst 2 816 901 utgörs av nyemitterade B-aktier samt 857 318 utgörs av befintliga B-aktier som erbjuds av de Säljande Aktieägarna.

Erbjudandet är uppdelat i två delar:
1. Erbjudande till allmänheten[1] i Sverige.
2. Erbjudande till institutionella investerare[2] i Sverige och i utlandet.

Utfallet av Erbjudandet förväntas offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 20 juni 2019.

ÖVERTILLDELNINGSOPTION

I syfte att täcka eventuell övertilldelning i Erbjudandet har Bolaget och Huvudägaren var för sig åtagit sig att, på begäran av Global Coordinators, sammanlagt erbjuda ytterligare högst 551 133 B-aktier eller högst cirka 39 Mkr, varav 422 535 nyemitterade B-aktier samt 128 598 befintliga B-aktier från Huvudägaren och som kan användas i sin helhet eller delvis under 30 dagar från den första handelsdagen på Nasdaq Stockholm ("**Övertilldelningsoptionen**"). Övertilldelningsoptionen omfattar således högst 15 procent av antalet B-aktier som omfattas av Erbjudandet. Om Erbjudandet fulltecknas och Övertilldelningsoptionen utnyttjas i sin helhet kommer Erbjudandet uppgå till högst 300 Mkr och omfatta högst 4 225 352 B-aktier i Bolaget, motsvarande cirka 33,63 procent av det totala antalet B-aktier och cirka 26,33 procent av det totala antalet stamaktier i Bolaget efter Erbjudandet. Nyemissionen i Erbjudandet kommer att tillföra Bolaget totalt cirka 230 Mkr före avdrag för kostnader relaterade till Erbjudandet.

FÖRDELNING AV AKTIER

Fördelning av aktier till respektive del i Erbjudandet kommer att ske på basis av efterfrågan. Fördelningen kommer att beslutas av Styrelsen och Huvudägaren i samråd med Global Coordinators.

ERBJUDANDEPRIS

Erbjudandepriset är 71 kronor per B-aktie. Erbjudandepriset har fastställts av Bolagets styrelse och Huvudägaren i samråd med Global Coordinators baserat på de diskussioner som föregått de åtaganden som gjorts av Cornerstoneinvesterarna, kontakter med vissa andra institutionella investerare, rådande marknadsförhållanden samt en jämförelse med marknadspriset för andra jämförbara börsnoterade bolags aktier. Inget courtage tillkommer.

ANMÄLAN

Erbjudandet till allmänheten i Sverige

Anmälan om förvärv av B-aktier kan ske under perioden 11 juni 2019 till och med den 18 juni 2019. Anmälan från allmänheten om förvärv av B-aktier ska avse lägst 170 aktier och högst 17 000 B-aktier[3], i jämna poster om 10 B-aktier.

För sent inkommen anmälan, liksom ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel, kan komma att lämnas utan avseende. Inga tillägg eller ändringar får göras i den på anmälningssedeln förtryckta texten. Endast en anmälan per investerare får göras. Om fler anmälningar görs förbehåller sig Carnegie, Swedbank och Avanza rätten att endast beakta den senast mottagna. Notera att anmälan är bindande. Styrelsen och Huvudägaren i samråd med Global Coordinators, förbehåller sig rätten att förlänga anmälningsperioden. Sådan förlängning kommer att offentliggöras genom pressmeddelande före utgången av anmälningsperioden.

Juridiska personer behöver en global identifieringskod, en så kallad Legal Entity Identifier (LEI), för att kunna genomföra en värdepapperstransaktion. För att äga rätt att deltaga i börsintroduktionen och tilldelas B-aktier måste du som juridisk person inneha och uppge ditt LEI-nummer. Tänk på att ansöka om registrering av en LEI-kod i god tid då koden måste anges vid anmälan. Mer information om kraven gällande LEI finns bland annat på Finansinspektionens hemsida (www).fi.se.

Den som vill använda konton/depåer med specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis ISK-depå (investeringssparkonto) eller depå i kapitalförsäkring, för förvärv av B-aktier inom ramen för Erbjudandet måste kontrollera med den bank eller det institut som tillhandahåller försäkringen om detta är möjligt.

Anmälan om förvärv av B-aktier ska göras enligt nedan angivna instruktioner för respektive bank. Prospekt finns tillgängligt på Bolagets hemsida (www.)k2a.se, Carnegies hemsida (www.)carnegie.se, Swedbanks hemsida (www.)swedbank.se/prospekt och Avanzas hemsida (www.)avanza.se.

Anmälan via Carnegie

Den som anmäler sig för förvärv av B-aktier via Carnegie måste ha en värdepappersdepå alternativt ett investeringssparkonto hos Carnegie.

För kunder med ett investeringssparkonto hos Carnegie kommer Carnegie, om anmälan resulterar i tilldelning, att förvärva motsvarande antal B-aktier i Erbjudandet och vidareförsälja B-aktierna till kunden till det pris som gäller enligt Erbjudandet. Anmälan kan göras via kontakt med sin rådgivare på Carnegie. Om kunden saknar rådgivare ska denne kontakta Privattjänsten hos Carnegie. Anmälan till Carnegie kan göras under perioden 11 juni – 18 juni 2019.

Anmälan via Swedbank

Den som anmäler sig för förvärv måste ha ett likvidkonto hos Swedbank eller sparbank. Endast ett (1) likvidkonto kan anges för betalning och likvidkontot för betalning måste disponeras av den som anmäler sig för förvärv av B-aktier.

Därtill måste den som anmäler sig för förvärv av B-aktier till Swedbank antingen ha ett VP-konto, servicekonto eller värdepappersdepå alternativt ett investeringssparkonto hos Swedbank eller sparbank.

Kunder i Swedbank eller sparbanker kan anmäla sig via Internetbanken, Mobilbanken, telefonbanken (personlig service), rådgivare, personlig mäklare alternativt besöka valfritt Swedbank- eller sparbankskontor. För kunder med ett investeringssparkonto hos Swedbank eller sparbanker kommer Swedbank och sparbanker, om anmälan resulterar i tilldelning av B-aktier, att förvärva ett motsvarande antal B-aktier som tilldelningen avser och vidareförsälja dessa till kunden till det pris som gäller enligt Erbjudandet. Anmälan kan göras under perioden 11 juni – 18 juni 2019.

Anmälan via Avanza

Kunder hos Avanza kan anmäla sig för förvärv av B-aktier via Avanzas internettjänst. Anmälan hos Avanza kan göras från och med 11 juni 2019 till och med den 18 juni 2019 kl. 23.59. För att inte riskera att förlora rätten till eventuell tilldelning ska depåkunder hos Avanza ha tillräckliga likvida medel, motsvarande lägst det belopp som anmälan avser, på depån från och med den 18 juni 2019 kl. 23.59 till och med likviddagen. Likviddagen beräknas till den 25 juni 2019. Endast en anmälan per investerare får göras. Mer information om anmälningsförfarandet via Avanza finns tillgänglig på Avanzas webbplats (www.avanza.se).

1) Till allmänheten räknas privatpersoner och juridiska personer i Sverige som anmäler sig för förvärv av lägst 170 aktier och högst 17 000 B-aktier.
2) Till institutionella investerare räknas privatpersoner och juridiska personer som anmäler sig för förvärv av fler än 17 000 B-aktier.
3) Den som anmäler sig för förvärv av fler än 17 000 aktier måste kontakta Carnegie eller Swedbank i enlighet med vad som anges i avsnittet "*Villkor och anvisningar – Anmälan – Erbjudandet till institutionella investerare*"..

Befintliga preferensaktieägare

I händelse av överteckning kan befintliga innehavare av preferensaktier, per 18 juni 2019, komma att särskilt beaktas vid tilldelning.

Förvaltarregistrerade befintliga preferensaktieägare
Befintliga preferensaktieägare i Bolaget, som önskar att särskilt beaktas vid tilldelning, måste anmäla befintligt innehav av preferensaktier till sin värdepappersförvaltare i samband med anmälan i Erbjudandet. För att det befintliga innehavet preferensaktier på detta sätt ska kunna särskilt beaktas vid tilldelning åligger det sådan värdepappersförvaltare att, i enlighet med det förfarande som Global Coordinators särskilt instruerat värdepappersförvaltare om, vidareförmedla sådan uppgift till Bolaget och Global Coordinators.

Direktregistrerade befintliga preferensaktieägare
Innehavare med direktregistrerade preferensaktier som önskar delta i Erbjudandet och komma att särskilt beaktas vid tilldelning ska använda den avseende preferensaktieägare för Erbjudandet särskilt upprättade anmälningssedeln samt vara införd i den av Euroclear Sweden AB (”**Euroclear**”) förda aktieboken per den 18 juni 2019. Ofullständig och/eller ej korrekt ifylld anmälningssedel kan i komma lämnas utan beaktande. Det är tillåtet att ge in fler än en anmälningssedel, varvid dock endast den senast daterade anmälningssedeln kommer att beaktas. Om anmälan avser annan person än undertecknaren ska även en särskild blankett ”*Förmyndare och fullmaktshavare*” fyllas i och skickas tillsammans med anmälningssedeln.

Anmälningssedlar och blanketter kan erhållas från något av Carnegies kontor i Sverige eller laddas ned från Carnegies hemsida, (www.)carnegie.se, samt från Bolagets hemsida, (www.)k2a.se. Anmälningssedel kan skickas per post till Carnegie Investment Bank AB, Transaction Support, 103 38 Stockholm eller lämnas till något av Carnegies kontor i Sverige. Anmälningssedeln måste vara Carnegie, Transaction Support, tillhanda senast kl. 17.00 den 18 juni 2019.

Från och med den 3 januari 2018 behöver alla juridiska personer en global identifieringskod, en så kallad Legal Entity Identifier (LEI), för att kunna genomföra en värdepapperstransaktion. För att äga rätt att deltaga i Erbjudandet som befintlig preferensaktieägare och tilldelas aktier inom ramen för Erbjudandet måste du som juridisk person inneha och uppge ditt LEI-nummer.

Erbjudandet till institutionella investerare

Anmälningsperioden för institutionella investerare i Sverige och utlandet äger rum under perioden 11 juni 2019 till och med den 19 juni 2019. Styrelsen och Huvudägaren i samråd med Global Coordinators, förbehåller sig rätten att förkorta eller förlänga anmälningstiden i Erbjudandet till institutionella investerare. Sådan ändring av anmälningstiden kommer att offentliggöras av Bolaget genom ett pressmeddelande senast den 19 juni 2019. Anmälan från institutionella investerare i Sverige och utlandet ska ske till Carnegie, Swedbank och Avanza i enlighet med särskilda instruktioner.

Erbjudandet till styrelseledamöter och anställda i K2A

Styrelseledamöter och anställda i Bolaget som önskar förvärva B-aktier i Erbjudandet ska följa särskilda instruktioner från Bolaget. Styrelseledamöter och anställda kommer enbart att tilldelas B-aktier som säljs av de Säljande Aktieägarna.

TILLDELNING

Beslutet om tilldelning av B-aktier fattas av Styrelsen och Huvudägaren i samråd med Global Coordinators varvid målet kommer att vara att uppnå en god institutionell ägarbas och en bred spridning av B-aktierna bland allmänheten i Sverige för att möjliggöra en regelbunden och likvid handel med Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm.

Erbjudandet till allmänheten

Tilldelningen är inte beroende av när under anmälningsperioden anmälan inges. I händelse av överteckning kan tilldelning komma att utebli eller ske med ett lägre antal B-aktier än anmälan avser, varvid tilldelning helt eller delvis kan komma att ske genom slumpmässigt urval. För att Avanzas kunder ska komma ifråga för tilldelning måste saldot på det bankkonto eller den/det värdepappersdepå/investeringssparkonto som angivits i anmälan under perioden från och med den 18 juni 2019 klockan 23.59 till och med den 25 juni 2019 klockan 08.00 motsvara lägst det belopp som anmälan avser per B-aktie. Härutöver kan till Bolaget närstående parter samt vissa kunder till Carnegie, Swedbank och Avanza komma att särskilt beaktas vid tilldelning. Tilldelning kan också ske till anställda i Carnegie, Swedbank och Avanza, dock utan att dessa prioriteras. Tilldelningen sker i sådant fall i enlighet med Svenska Fondhandlarföreningens regler och Finansinspektionens föreskrifter.

I händelse av överteckning kan befintliga innehavare av preferensaktier, per 18 juni 2019, under förutsättning att de särskilda instruktionerna för anmälan efterföljts, komma att särskilt beaktas vid tilldelning. Samtliga stamaktieägare har samtyckt härtill och vid sådant eventuellt beaktande kommer preferensaktieägarna att likabehandlas.

Erbjudandet till institutionella investerare

Vid beslut om tilldelning av B-aktier inom ramen för Erbjudandet till institutionella investerare kommer som ovan nämnts eftersträvas att Bolaget får en god institutionell ägarbas. Fördelning bland de institutioner som lämnat intresseanmälan sker helt diskretionärt. Cornerstoneinvesterare är emellertid garanterade tilldelning i enlighet med sina respektive åtaganden.

Erbjudandet till styrelseledamöter och anställda i K2A

Tilldelning med förtur till styrelseledamöter och anställda i K2A med skattemässig hemvist i Sverige kommer att avse aktier med ett värde upp till 30 000 kronor per anställd eller styrelseledamot. Vissa styrelseledamöter och anställda kan därutöver komma att anmäla sig för förvärv av ytterligare aktier men eventuell tilldelning sker utan förtur.

BESKED OM TILLDELNING OCH BETALNING

Erbjudandet till allmänheten

Tilldelning beräknas ske omkring den 20 juni 2019. Så snart som möjligt därefter kommer avräkningsnota att sändas ut till de som erhållit tilldelning i Erbjudandet. De som inte tilldelats aktier får inget meddelande.

Anmälningar inkomna till Carnegie

De som anmält sig via Carnegie kan erhålla besked om tilldelning av sin rådgivare alternativt kundansvarige från och med kl. 09.00 den 20 juni 2019. Likvida medel för betalning ska finnas disponibelt på angiven värdepappersdepå eller investeringssparkonto den 25 juni 2019.

Anmälningar inkomna till Swedbank

Snarast efter tilldelning kommer en avräkningsnota att sändas ut till dem som erhållit tilldelning i Erbjudandet. Besked om tilldelning kommer även visas i Värdepapperstjänsten under orderstatus, vilket beräknas ske omkring kl. 09.00 den 20 juni 2019. För kunder i Swedbank och sparbanker ska likvida medel för betalning av tilldelade B-aktier finnas disponibelt på angivet likvidkonto senast på likviddagen den 25 juni 2019 klockan 01.00. Likvid kan komma att reserveras och dras tidigare från likvidkontot om tillräckligt med oreserverade medel finns tillgängligt, dock inte tidigare än

den 20 juni 2019. I det fall förvärvaren önskar kunna handla med sina B-aktier första handelsdagen ska likvida medel för betalning av tilldelade B-aktier finnas disponibelt på likvidkontot hos Swedbank eller sparbanken senast på tilldelningsdagen den 20 juni 2019 klockan 01:00. En reservering av likvid på förvärvarens likvidkonto kommer att göras och förvärvarens tilldelade B-aktier blir tillgängliga för handel. Bankdagen efter tilldelningsdagen kommer den reserverade likviden att debiteras kontot. Detta för att möjliggöra att tilldelade B-aktier finns tillgängliga på förvärvarens VP-konto, servicekonto eller värdepappersdepå alternativt investeringssparkonto den 25 juni 2019.

Anmälningar inkomna till Avanza

De som anmält sig via Avanzas internettjänst erhåller besked om tilldelning genom att tilldelat antal B-aktier bokas mot debitering av likvid på angivet konto, vilket beräknas ske omkring 09.00 den 20 juni 2019.

För den som är kund hos Avanza kommer likvid för tilldelade B-aktier att dras senast på likviddagen den 25 juni 2019. Observera att likvida medel för betalning av tilldelade B-aktier ska finnas disponibla från och med den 19 juni 2019 till och med den 25 juni 2019.

Erbjudandet till institutionella investerare

Institutionella investerare beräknas omkring den 20 juni 2019 i särskild ordning erhålla besked om tilldelning, varefter avräkningsnotor utsänds. Full betalning för tilldelade aktier ska erläggas kontant senast den 25 juni 2019, enligt anvisningar på utsänd avräkningsnota.

Bristande eller felaktig betalning

Om full betalning inte görs i rätt tid, kan tilldelade B-aktier komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse understiga priset i Erbjudandet kan den som erhöll tilldelning av B-aktier i Erbjudandet få stå för mellanskillnaden.

Registrering och redovisning av tilldelade och betalda aktier

Avisering till aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat sker i enlighet med respektive förvaltares rutiner. För de fall B-aktier tecknats till VP-konto eller servicekonto beräknas registrering av tilldelade och betalade B-aktier hos Euroclear för såväl institutionella investerare som för allmänheten i Sverige samt befintliga preferensaktieägare ske omkring den 25 juni 2019, varefter Euroclear sänder ut en VP-avi som utvisar det antal B-aktier i Bolaget som har registrerats på mottagarens VP-konto eller servicekonto.

Ansökan om notering på Nasdaq Stockholm

Nasdaq Stockholms bolagskommitté har den 20 maj 2019 bedömt att Bolaget uppfyller Nasdaq Stockholms noteringskrav, förutsatt att sedvanliga villkor, däribland spridningskravet för Bolagets B-aktier och preferensaktier, uppfylls senast första dagen för handel i Bolagets B-aktier och preferensaktier på Nasdaq Stockholm. Bolagets styrelse avser att fullfölja ansökan om upptagande till handel av Bolagets B-aktier och preferensaktier på Nasdaq Stockholm och handeln beräknas påbörjas den 20 juni 2019. Detta innebär att handel kommer att påbörjas innan aktier överförts till förvärvarens VP-konto, servicekonto eller värdepappersdepå och i vissa fall före avräkningsnota erhållits, se vidare avsnitt ”*Viktig information rörande möjligheten att sälja tilldelade aktier*”.

Detta innebär vidare att handel kommer att inledas innan villkoren för Erbjudandets fullföljande uppfyllts. Handeln kommer att vara villkorad härav och om Erbjudandet inte fullföljs ska eventuella levererade B-aktier återlämnas och eventuella betalningar återgå.

Kortnamnet på Nasdaq Stockholm för Bolagets B-aktie kommer att vara K2A B.

Befintliga preferensaktieägare behöver inte vidta några åtgärder i samband med flytten av preferensaktierna från Nasdaq First North Premier till Nasdaq Stockholm.

Stabiliseringsåtgärder

I samband med Erbjudandet, kan Carnegie komma att genomföra transaktioner i syfte att stödja marknadspriset på B-aktien på en nivå högre än den som i annat fall kanske hade varit rådande på marknaden. Sådana stabiliseringstransaktioner kan komma att genomföras på Nasdaq Stockholm, OTC-marknaden eller på annat sätt, och kan komma att genomföras när som helst under perioden som börjar på första dagen för handel i B-aktien på Nasdaq Stockholm och avslutas senast 30 kalenderdagar därefter. Se vidare avsnitt ”*Legala frågor och kompletterande information – Stabiliseringsåtgärder*”.

Offentliggörande av utfallet i Erbjudandet

Det slutliga utfallet av Erbjudandet kommer att offentliggöras genom ett pressmeddelande som även kommer att vara tillgängligt på Bolagets hemsida (www).k2a.se omkring den 20 juni 2019.

Rätt till utdelning för B-aktierna

B-aktierna medför rätt till utdelning för första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter att aktierna tagits upp till handel. Eventuell utdelning betalas ut efter beslut av bolagsstämma. Utbetalningen ombesörjs av Euroclear eller, för förvaltarregistrerade innehav, i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Rätt till utdelning tillkommer den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdag(ar) var registrerad som ägare i den av Euroclear förda aktieboken. För mer information, se avsnittet ”*Aktiekapital och ägarförhållanden*”. Beträffande avdrag för svensk preliminärskatt, se avsnittet ”*Vissa skattefrågor i Sverige*”.

Villkor för Erbjudandets fullföljande

Erbjudandet är villkorat av att intresset för Erbjudandet enligt Global Coordinators bedömning är tillräckligt stort för att uppnå ändamålsenlig handel i B-aktien, att Bolaget träffar avtal om placering av aktier (”**Placeringsavtalet**”), vilket förväntas äga rum omkring den 19 juni 2019, att vissa villkor i avtalet uppfylls samt att avtalet inte sägs upp, vilket kan ske fram till likviddagen den 25 juni 2019. Vid bedömningen om intresset är tillräckligt stort för att uppnå ändamålsenlig handel i B-aktien tas till exempel antalet inkomna anmälningar och det aggregerade beloppet för vilket anmälningar om förvärv gjorts i beaktande. Denna bedömning görs diskretionärt av Global Coordinators. Placeringsavtalets fullföljandevillkor innefattar bland annat utfärdande av sedvanliga yttranden från legala rådgivare och revisorer samt Nasdaq Stockholms slutliga godkännande av Bolagets ansökan om upptagande till handel. Om ovan angivna villkor inte uppfylls eller om avtalet sägs upp kan Erbjudandet avbrytas. I sådant fall kommer vare sig leverans av eller betalning för B-aktier genomföras under Erbjudandet. Se vidare avsnitt ”*Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Placeringsavtal*” för mer information.

Viktig information rörande möjligheten att sälja tilldelade aktier

Efter det att betalning för tilldelade B-aktier hanterats av Carnegie, Swedbank, och Avanza kommer betalda B-aktier att överföras till, av investeraren anvisad, värdepappersdepå eller VP-konto. Den tid som erfordras för utskick av avräkningsnotor, överföring av betalning samt överföring av förvärvade B-aktier till investerare i Bolagets B-aktier medför att dessa investerare inte kommer att ha förvärvade B-aktier tillgängliga på anvisad värdepappersdepå eller VP-konto förrän tidigast omkring den 25 juni 2019.

Handeln i Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm beräknas att inledas omkring den 20 juni 2019. Det faktum att B-aktierna inte finns tillgängliga på investerarens värdepappersdepå eller VP-konto förrän tidigast omkring

den 25 juni 2019 kan innebära att investeraren inte har möjlighet att sälja B-aktierna på Nasdaq Stockholm från och med den dag då handeln i B-aktierna påbörjats, utan först när B-aktierna finns tillgängliga på värdepappersdepån eller VP-konto. Investeraren kan från och med den 20 juni 2019 erhålla besked om tilldelning. Se vidare under avsnittet ”*Villkor och anvisningar – Besked om tilldelning och betalning – Erbjudandet till allmänheten*”.

INFORMATION OM BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Carnegie

Personuppgifter som lämnas till Carnegie, till exempel kontaktuppgifter och personnummer eller som i övrigt registreras i samband med förberedelse eller administration av Erbjudandet, behandlas av Carnegie, som är personuppgiftsansvarig, för administration och utförande av uppdraget. Behandling av personuppgifter sker också för att Carnegie ska kunna fullgöra sina förpliktelser enligt lag.

Personuppgifter kan för angivna ändamål – med beaktande av reglerna om banksekretess – ibland komma att lämnas ut till andra bolag inom Carnegie-koncernen eller till företag som Carnegie samarbetar med, inom och utanför EU/EES i enlighet med EU:s godkända och lämpliga skyddsåtgärder. I vissa fall är Carnegie också skyldigt enligt lag att lämna ut uppgifter, till exempel till Finansinspektionen och Skatteverket.

Lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse innehåller, liksom lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, en sekretessbestämmelse enligt vilken alla anställda hos Carnegie är bundna av tystnadsplikt avseende Carnegies kunder och andra uppdragsgivare. Tystnadsplikten gäller även mellan och inom de olika bolagen i Carnegie-koncernen.

Information om vilka personuppgifter som behandlas av Carnegie, radering av personuppgifter, begränsning av behandling av personuppgifter, dataportabilitet, eller rättelse av en personuppgift kan begäras hos Carnegies dataskyddsombud. Det går även bra att kontakta dataskyddsombudet om förvärvaren vill ha ytterligare information om Carnegies behandling av personuppgifter. I de fall förvärvaren vill lämna ett klagomål avseende behandling av personuppgifter har denne rätt att vända sig till Datainspektionen i egenskap av tillsynsmyndighet.

Personuppgifter raderas om de inte längre är nödvändiga för de ändamål för vilka de samlats in eller på annat sätt behandlats, förutsatt att Carnegie inte är rättsligt förpliktad att bevara personuppgifterna. Normal lagringstid för personuppgifter är tio år. Adress till Carnegies dataskyddsombud: dpo@carnegie.se

Swedbank

Den som förvärvar B-aktier i Erbjudandet kommer att lämna personuppgifter till Swedbank. Personuppgifter som lämnats till Swedbank kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundarrangemang i Swedbank. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag eller organisationer med vilka Swedbank samarbetar. Information om behandling av personuppgifter finns på Swedbanks hemsida eller kontakta kundcenter eller kontor för Swedbank och relevant sparbank. Adressinformation kan komma att inhämtas av Swedbank genom en automatisk datakörning hos Euroclear.

Avanza

Avanza behandlar sina kunders personuppgifter i enlighet med vid var tid gällande personuppgiftslagstiftning. För mer information, vänligen se Avanzas hemsida och allmänna villkor.

ÖVRIGT

Allmänt

Att Carnegie och Swedbank är Global Coordinators i samband med Erbjudandet innebär i sig inte att respektive bank betraktar den som anmält sig i Erbjudandet (”**Förvärvaren**”) som kund hos banken. Förvärvaren betraktas för placeringen som kund hos respektive bank endast om banken har lämnat råd till Förvärvaren om placeringen eller annars har kontaktat Förvärvaren individuellt angående placeringen eller om Förvärvaren har anmält sig via respektive banks kontor eller Internetbank. Följden av att respektive bank inte betraktar Förvärvaren som kund för placeringen är att reglerna om skydd för investerare i lagen om värdepappersmarknaden inte kommer att tillämpas på placeringen. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande placeringen. Förvärvaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga kunskaper och erfarenheter för att förstå de risker som är förenade med placeringen.

Rätt att återkalla Erbjudandet

Styrelsen förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet om styrelsen och Huvudägaren, i samråd med Global Coordinators, bedömer att förutsättningar för en ändamålsenlig, regelbunden och likvid handel med B-aktien på Nasdaq Stockholm inte kan uppnås, för det fall händelser inträffar som har väsentlig negativ inverkan på Bolaget som gör det olämpligt att genomföra Erbjudandet eller för det fall andra omständigheter omöjliggör Erbjudandet.

INFORMATION TILL DISTRIBUTÖRER

Med anledning av produktstyrningskrav i: (a) EU-direktivet 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument, (”**MiFID II**”), (b) artiklar 9 och 10 i Kommissionens delegerande direktiv (EU) 2017/593 om komplettering av MiFID II, och (c) kapitel 5 i Finansinspektionens föreskrifter om värdepappersrörelse, FFFS 2017:2, (sammantaget ”**MiFID IIs produktstyrningskrav**”), och utan ersättningsansvar för skador som kan åvila en ”producent” (i enlighet med MiFID IIs produktstyrningskrav) i övrigt kan ha därtill, har aktier i Bolaget varit föremål för en produktgodkännandeprocess, där målmarknaden för aktier i Bolaget är (i) icke-professionella kunder och (ii) investerare som uppfyller kraven för professionella kunder och jämbördiga motparter, var och en enligt MiFID II (”**målmarknaden**”). Oaktat målmarknadsbedömningen ska distributörerna notera att: värdet på aktierna i Bolaget kan minska och det är inte säkert att investerare får tillbaka hela eller delar av det investerade beloppet; aktier i Bolaget erbjuder ingen garanterad intäkt och inget kapitalskydd; och en investering i aktier i Bolaget är endast lämpad för investerare som inte behöver en garanterad intäkt eller ett kapitalskydd, som (antingen enbart eller ihop med en lämplig finansiell eller annan rådgivare) är kapabel att utvärdera fördelar och risker med en sådan investering och som har tillräckliga medel för att kunna bära sådana förluster som kan uppstå därav. Målmarknadsbedömningen påverkar inte kraven i några avtalsmässiga, legala eller regulatoriska försäljningsrestriktioner i förhållande till Erbjudandet.

Målmarknadsbedömningen är inte att anses som (a) en lämplighets- eller passandebedömning i enlighet med MiFID II; eller (b) en rekommendation till någon investerare eller grupp av investerare att investera i, införskaffa, eller vidta någon annan åtgärd rörande aktier i Bolaget.

Varje distributör är ansvarig för sin egen målmarknadsbedömning rörande aktier i Bolaget och för att bestämma lämpliga distributionskanaler.

(Denna sida har avsiktligt lämnats utan text)

MARKNADSÖVERSIKT

De uppgifter avseende marknadstillväxt, marknadsstorlek samt K2A:s marknadsposition i förhållande till konkurrenterna som anges i Prospektet är K2A:s samlade bedömning och är baserade på såväl interna som externa källor. De källor som K2A baserat sin bedömning på anges löpande i informationen. Därutöver har K2A gjort ett flertal antaganden i Prospektet avseende sin bransch och sin konkurrensposition inom branschen. Dessa antaganden är baserade på Bolagets erfarenhet och egna undersökningar avseende marknadsförhållandena. K2A kan inte garantera att något av dessa antaganden är riktiga eller att de på ett korrekt sätt reflekterar dess marknadsposition inom branschen och ingen av Bolagets interna undersökningar eller information har blivit verifierade av oberoende källor, som kan ha uppskattningar eller åsikter avseende branschrelaterad information som skiljer sig från Bolagets. Marknads- och verksamhetsinformation kan innehålla uppskattningar vad avser framtida marknadsutveckling och annan framåtriktad information. Framåtriktad information innebär ingen garanti avseende framtida resultat eller utveckling, och faktiskt utfall kan avvika väsentligt från de uttalanden som görs i den framåtriktade informationen.

Information som kommer från tredje part har återgivits korrekt och såvitt Bolaget kan känna till och förvissa sig om, genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje part, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

KONJUNKTURLÄGET

Följande avsnitt baseras på Konjunkturinstitutets bedömning av konjunkturläget i Sverige och som återges i rapporten ”Konjunkturläget Mars 2019”, om inte annat särskilt anges.

Allmänt

Enligt Konjunkturinstitutet råder högkonjunktur i Sverige, men att det mesta talar för att konjunkturtoppen har passerats. Efter ett svagt tredje kvartal 2018 ökade dock BNP-tillväxten och BNP ökade med 1,2 procent det fjärde kvartalet 2018, samtidigt som exporten ökade med 3,1 procent - den högsta siffran sedan det första kvartalet 2014. Även lagerinvesteringarna ökade snabbt och gav ett stort bidrag till efterfrågetillväxten. Däremot föll de fasta bruttoinvesteringarna, framför allt inom industrin. En stor del av den stora uppgången i såväl exporten som lagerinvesteringarna det fjärde kvartalet 2018 bedöms ha varit tillfällig. Därför är det enligt Konjunkturinstitutet rimligt att vänta sig att BNP stagnerar det första kvartalet 2019. Nedgången i de svenska förtroendeindikatorerna kan delvis förklaras av att tillväxten i den globala ekonomin har börjat bromsa in samt den betydande osäkerhet som omgärdar den internationella konjunkturutvecklingen. Inbromsningen avspeglas tydligt i en vikande tillväxt i världshandeln och i den globala industriproduktionen.

Påverkan på och effekter av inflation

Riksbanken har sedan 1993 haft ett inflationsmål på cirka 2 procent per år. Under 2016 hade Sverige en inflation på 1 procent, 2017 1,8 procent och 2018 2,0 procent. I början av 2019 har Sverige haft en inflation på cirka 2 procent.

Inflationstakten kan till viss del påverkas av penningpolitiska åtgärder. Riksbanken har under de senaste åren låtit reporäntan vara negativ för att kunna nå inflationsmålet på 2 procent. Per dagen för Prospektet är reporäntan -0,25 procent och nästa höjning väntas, enligt Riksbanken, ske under slutet av 2019 eller i början av 2020.[1]

Bankernas räntor på marknaden påverkar i sin tur fastighetsbolagen och konsumenternas agerande på bostadsmarknaden. Den låga räntenivån och höga ekonomiska tillväxten som har varit under de senaste åren har möjliggjort en ökad köpkraft och betalningsförmåga för konsumenter på bostadsmarknaden och ett ökat byggande av bostäder från fastighetsbolagens sida. Enligt Riksbankens prognos kommer reporäntan att höjas med cirka 1,5 procentenheter under de kommande tre åren. Detta förväntas dämpa hushållens disponibla inkomster med 1,3 procent. Riksbanken anser att effekterna på hushållens totala konsumtion väntas bli relativt begränsade, bland annat eftersom hushållen i viss mån har tagit höjd för de kommande räntehöjningarna.[2]

Förändringar i kronkursen kan påverka både inflationen och realekonomin. Under 2018 bedöms kronan ha varit på en svagare nivå än vad som är långsiktigt normalt. Riksbankens analys tyder på att detta har bidragit till att inflationen i Sverige hållit sig kring målet på 2 procent. Att kronan har försvagats beror huvudsakligen på en kombination av förväntningar om en mer expansiv penningpolitik i Sverige och en ökad oro på de internationella finansiella marknaderna. Kronkursen påverkar export och import av varor från andra länder med andra valutor. Hur starkt det omedelbara sambandet är mellan växelkursen och importpriser i svenska företag kan bland annat bero på om det importerande företaget har ett kontrakterat pris i utländsk valuta eller i kronor. Om priset är kontrakterat i utländsk valuta medför en förändring i kronkursen omedelbart en förändring i importpriset i kronor.[3]

Den svenska arbetsmarknaden

Antalet sysselsatta har ökat stadigt under 2000-talet. Det beror framför allt på att befolkningen i åldrarna 15–74 år har ökat under samma tidsperiod. Befolkningsökningen beror delvis på ett födelseöverskott och delvis på en positiv nettoinvandring under tidsperioden. Under 2018 var 5,1 miljoner av Sveriges befolkning i åldrarna 15 till 74 år sysselsatta, vilket motsvarar en sysselsättningsgrad om 68,5 procent.

Under det fjärde kvartalet 2018 ökade sysselsättningen och sysselsättningsgraden steg till den högsta nivån under 2000-talet. Även arbetskraften ökade det fjärde kvartalet 2018, men mindre än sysselsättningen. Totalt minskade arbetslösheten till 6,2 procent. Bland utrikes födda minskade arbetslösheten till 15,3 procent. För inrikes födda minskade arbetslösheten till 3,6 procent, vilket är den lägsta nivån som uppmätts sedan AKU[4] började föra arbetsmarknadsstatistik uppdelad på in- och utrikes födda 2005. Att arbetslösheten har minskat under de senaste åren kan till viss del förklaras med att Sverige befinner sig i ett bättre ekonomiskt läge än tidigare.

Den starka sysselsättningsökningen i slutet av 2018 bedöms dock ha varit tillfällig då rapporter för de inledande månaderna 2019 visat att tillväxten i sysselsättningen har utvecklats svagare. Enligt Konjunkturinstitutet kommer tillväxten under det första och andra kvartalet 2019 bli betydligt svagare, i linje med den svagare efterfrågan i ekonomin. Prognosen stöds av företagens anställningsplaner på tre månaders sikt som enligt Konjunkturbarometern är på en lägre nivå det första kvartalet 2019 jämfört med slutet av 2018. För byggsektorn är anställningsplanerna negativa sedan november 2018, vilket innebär att antalet anställda väntas minska det första halvåret 2019.

FASTIGHETSMARKNADEN

Följande avsnitt baseras på uppgifter som Bolaget har beställt från Nordier Property Advisors AB (”**Nordier**”).

Allmänt om fastighetsmarknaden

Den svenska fastighetsmarknaden är Nordens största, mätt i transaktionsvolym. Transaktionsvolymen för hela Norden uppgick till drygt 42 miljarder

1) Riksbanken - Pressmeddelande 2019-04-25 - Reporäntan oförändrad på -0,25 procent.
2) Riksbanken - Hur påverkas hushållens kassaflöden och konsumtion av stigande räntor, fördjupning i penningpolitisk rapport december 2018?
3) Riksbanken - Kronans betydelse för inflationen, fördjupning i Redogörelse för penningpolitiken 2018.
4) Arbetskraftsundersökningarna (AKU). Statistiken beskriver utvecklingen på arbetsmarknaden för Sveriges befolkning i åldern 15–74 år.

euro under 2018, vilket var ungefär samma nivå som under 2017. Transaktionsvolymen i Sverige under 2018 uppgick till cirka 155 miljarder kronor vilket också var ungefär på samma nivå som för 2017. Antalet transaktioner var färre under 2018 i jämförelse med 2017 men innefattade större portfölj- och bolagsaffärer. Den största affären som genomfördes under 2018 var Vonovias köp av Victoria Park till en köpeskilling om 17,1 miljarder kronor. De näst största affärerna var Victoria Parks köp av en bostadsportfölj från Akelius för 4,7 miljarder kronor samt Klöverns köp av Agora för 4 miljarder kronor.

Efter några år av lägre aktivitet har intresset för den svenska fastighetsmarknaden åter ökat bland internationella investerare, vilket till stor del beror på den svaga svenska kronan. Under 2018 stod utländska investerare för cirka 30 procent av transaktionsvolymen i Sverige.

Bostäder utgjorde 35 procent av den totala transaktionsvolymen under 2018, vilket var på samma nivå som 2017. Under 2016 utgjorde bostäder cirka 29 procent av den totala transaktionsvolymen.

Victoria Park var inblandat i de två största svenska bostadsaffärerna under 2018. Dels Vonovias köp av Victoria Park där köpeskillingen uppgick till 17,1 miljarder kronor och omfattade 14 000 lägenheter belägna i Skåne och Stockholmsregionen. I slutet av 2018 förvärvade Victoria Park/Vonovia 2 340 lägenheter i Haninge (2 141) samt Mölndal (199) av Akelius. Köpeskillingen uppgick till 4,7 miljarder kronor, vilket motsvarade cirka 25 000 kronor/kvm. Den tredje största bostadsaffären genomfördes av D. Carnegie & Co. som förvärvade 1 274 lägenheter med en uthyrbar area om 105 000 kvm på Albyberget i Botkyrka kommun från Byggmästare Anders J Ahlström. Köpeskillingen uppgick till 1,7 miljarder kronor, vilket motsvarade cirka 16 000 kronor/kvm.

Totalavkastningen för hyresbostäder i Sverige uppgick enligt IPD Svenskt Bostadsindex till 11,2 procent under 2016. Detta motsvarade en ökning om 0,6 procentenheter från 2015. Under 2017 sjönk totalavkastningen till 9,6 procent, där Stockholms innerstad visade svagast siffror. Detta berodde främst på att prisnivån för bostadsfastigheter redan var på höga nivåer, men också på grund av att bostäder normalt sett genererar låg direktavkastning på grund av reglerade hyror. Under 2018 sjönk totalavkastningen för bostäder ytterligare till 7,2 procent.

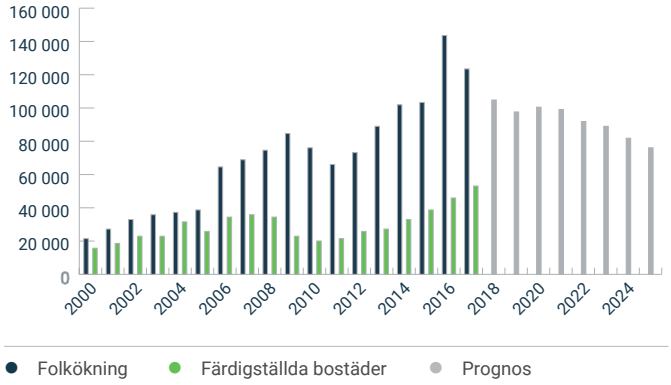
Nordier bedömer att dagens generellt sett höga värderingar av fastigheter kan leda till konsolidering genom uppköp. De mest efterfrågade fastighetskategorierna, som exempelvis kontor i storstäder och samhällsfastigheter, kommer troligtvis stiga mer i värde då det råder utbudsbrist av förvärvsmöjligheter. Däremot har troligtvis fastigheter i sämre lägen och som är svårare att finansiera, samt handelsfastigheter utan inslag av livsmedel, redan nått sina toppnoteringar värdemässigt. För dessa fastigheter har det redan per dagen för Prospektet noterats lägre prisnivåer och det är inte osannolikt att fastighetsvärdena kommer att fortsätta att sjunka.

Under 2019 förväntas bostadsutvecklarnas förväntade omställning från bostadsrättsprojekt till hyresrättsprojekt förbli en utmaning. Marknaden för hyresbostäder förväntas vidare förbli stark medan marknaden för byggrätter förväntas vara fortsatt svag i jämförelse med tidigare år, framför allt i tillväxtregioner där omfattande nyproduktion bedrivits under senare år.

BOSTADSMARKNADEN

Bristen på bostäder är stor i de flesta av Sveriges kommuner, men framför allt i de dynamiska storstadsregionerna. Det är i regioner med högre ekonomisk tillväxt (BRP) som de flesta arbetstillfällena skapas och där befolkningstillväxten är som störst. Främst saknas små bostäder med rimliga hyror, det vill säga mindre hyresrätter. Cirka 70 procent av hushållen i Sverige består idag av 1–2 personer. På nationell nivå bedömer Boverket att behovet av nya bostäder mellan 2018 och 2025 är i genomsnitt 66 900 årligen över hela perioden. Eftersom befolkningsökningen i olika regioner varierar är detta behov dock ojämnt fördelat. Med hänsyn tagen till detta, och att det latenta behov som uppstått sedan 2012 genom ett för lågt byggande i förhållande till befolkningsutvecklingen, bedömer Boverket att 93 000 bostäder per år behöver tillkomma fram till och med 2020, med ett årligt behov om drygt 51 000 bostäder under resterande del av prognosperioden, det vill säga från 2020 till 2025. Förklaringen till de höga nivåerna är dels den förväntade befolkningsökningen framöver och att de senaste årens nybyggnationer inte ökat i tillräcklig omfattning för att svara mot behoven.[5] I figuren nedan visas en historisk och prognostiserad sammanställning av befolkningsutvecklingen och färdigställda bostäder från 2000 till 2025.

Historisk och prognostiserad befolkningsutveckling 2000-2025 och antalet färdigställda bostäder 2000-2017



Historisk och prognostiserad bostadsutveckling 2000-2025 och antalet färdigställda bostäder 2000-2017[6]

Avkylning av bostadsinvesteringar

Bostadsinvesteringarna har ökat snabbt de senaste åren och svarat för en relativt stor del av BNP-tillväxten. Ökningen av nyproducerade bostäder och regeländringar för bolån bidrog till att bostadsrättspriserna började falla under andra halvåret 2017. Prisfallet upphörde efter ett par kvartal och sedan dess har bostadsrättspriserna i stort sett legat stilla. De lägre bostadsrättspriserna dämpar bostadsinvesteringarna och en del bostadsutvecklare har haft svårt att sälja nyproducerade bostäder, samtidigt som det fortfarande finns ett stort behov av bostäder.[7]

Enligt Konjunkturinstitutet bedöms antalet påbörjade lägenheter fortsätta att minska under 2019 och 2020, dock från en relativt hög nivå. Sammantaget bedöms bostadsinvesteringarna fortsätta att falla under hela 2019, men i en mer dämpad takt än under 2018, för att därefter under 2020 stanna upp med bostadsinvesteringar som planar ut på en jämförelsevis hög nivå.[8]

Prisutvecklingen på bostadsrätter

I Sverige har bostadspriserna under de senaste åren stigit till historiskt höga nivåer. De reala småhuspriserna har mer än trefaldigats sedan mitten av 1990-talet. Prisuppgången har varit ännu större för bostadsrätter och i Stockholm har priserna på bostadsrätter sjufaldigats. Det finns flera

5) Boverket - Rapport 2018:24 - Behov av nya bostäder 2018-2025.
6) Boverket - Rapport 2018:24 - Behov av nya bostäder 2018-2025.
7) Boverkets indikatorer nummer 2 december 2018.
8) Konjunkturinstitutet – Konjunkturläget Mars 2019.

faktorer som kan förklara prisuppgången. Stigande reallöner, fallande räntor och sänkta skatter har ökat hushållens disponibla inkomster. Dessutom har det sedan lång tid funnits en stor efterfrågan på bostäder samtidigt som utbudet av bostäder har varit begränsat.[9]

Byggandet av bostadsrätter och den historiska prisuppgången har gjort att bostadsutvecklare uppvisat god lönsamhet under flera år, vilket också speglats i att de börsnoterade bostadsutvecklarnas aktiekurser steg fram till 2017. Antalet bostadsutvecklare har dessutom ökat de senaste åren, framför allt i Stockholm.[10]

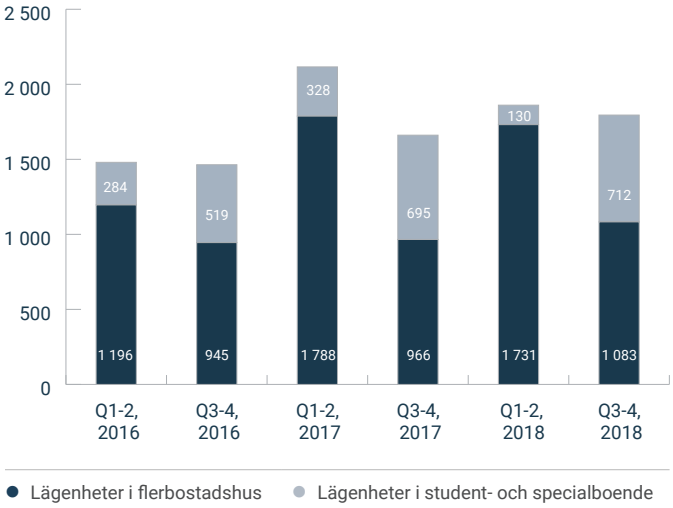
Sedan hösten 2017 har dock priserna på bostadsrätter fallit och prisfallet har varit störst i storstäder. En bidragande orsak till prisfallet är sannolikt det ökade utbudet av bostäder som i sin tur bidragit till en mättad marknad av dyra bostadsrätter i storstäderna. På grund av prisfallet har det spritts en ökad osäkerhet i byggsektorn och på bostadsmarknaden. Vidare indikerar färre beviljade bygglov att byggandet kommer att minska framöver. De lagstadgade amorteringskraven och det införda skuldkvotstaket är ytterligare faktorer som sannolikt påverkat utvecklingen på bostadsmarknaden, då framförallt förstagångsköpare av bostadsrätter inte har haft samma möjlighet att låna det kapital som krävs för att komma in på bostadsrättsmarknaden.[11]

Den ökade riskmedvetenheten hos hushållen har bidragit till att bostadsutvecklarna har svårare att sälja nya bostäder vilket har visat sig i det ökade antalet publicerade annonser för bostäder som inte har sålts vid ett tidigare skede i processen (exempelvis genom förhandsavtal) samt försäljningssiffror i bostadsutvecklarnas delårsrapporter.[12] Vidare har antalet produktionsstarter av lägenheter minskat med 16 procent under helåret 2018 jämfört med motsvarande period 2017.[13] Det är särskilt mindre bostadsbolag som har satsat på dyra bostadsrätter i storstäder som har minskat sin produktion. Färre produktionsstarter kan även bero på att bostadsbolagen prognostiserar att vissa projekt inte längre är lönsamma i förhållande till bolagens avkastningskrav. Ett tecken på detta är att bolag har lämnat tillbaka anvisad mark till kommunerna. På längre sikt är det sannolikt att bostadsutvecklarna anpassar sina projekt till det nuvarande marknadsläget genom att ställa om produktionen och även sänka sina avkastningskrav och därmed erbjuda ett lägre pris. Bolagen kan dessutom i större utsträckning börja bygga hyresrätter då dessa i regel är billigare att producera än bostadsrätter, bland annat eftersom markpriserna är lägre. Vissa bolag har också under året ställt om produktionen av bostadsrätter till att istället producera hyresrätter.[14]

MARKNADEN FÖR TRÄHUS

Flerbostadsbyggandet i trä minskade med 4 procent under 2018 jämfört med 2017, till 3 656 lägenheter.[15] Av dessa var 840 lägenheter i student- eller specialboende. Av totalt antal levererade lägenheter var 59 procent hyresrätter. Påbörjade lägenheter i flerbostadshus, samtliga material, var totalt 42 250 under 2018, en minskning med 15 procent jämfört med 2017. För 2019 visar prognosen dock på en ökning av levererade flerbostadshus byggda i trä med 6 procent jämfört med 2018. Prognosen är att 3 879 lägenheter i flerbostadshus i trä kommer att färdigställas under 2019.[16] Flerbostadshus i trä stod under 2018 för en marknadsandel på 10 procent och intresset förväntas öka. Utvecklingen stöds inte minst av regeringen som avsatt 275 Mkr för hållbart och innovativt byggande mellan 2018 och 2020.[17] En sammanställning av levererade lägenheter i flerbostadshus samt student- och specialboende med stomme av trä under de senaste två åren framgår i figuren nedan.

Levererade lägenheter i flerbostadshus samt student- och specialboende med stomme i trä, 2016-2018, antal



Levererade lägenheter i flerbostadshus och student- och specialboende med stomme av trä[18]

K2A:S GEOGRAFISKA MARKNADER

K2A verkar på flertalet geografiska marknader i Sverige och förutsättningarna för respektive geografisk marknad skiljer sig åt beroende på olika faktorer, som bland annat beskrivs i avsnittet ”*Drivkrafter för en fungerande bostadsmarknad för hyresrätter*” nedan. För fullständig beskrivning av Bolagets geografiska marknader hänvisas till ”*Verksamhetsbeskrivning - Översikt över Bolagets geografiska närvaro*”.

DRIVKRAFTER FÖR EN FUNGERANDE BOSTADSMARKNAD FÖR HYRESRÄTTER

Bolaget bedömer att drivkrafterna för en väl fungerade bostadsmarknad för hyresrätter förutsätter flera faktorer såsom bland annat (i) underliggande befolkningstillväxt; (ii) en balans mellan utbud och efterfrågan; samt (iii) ökning av nybyggnation.

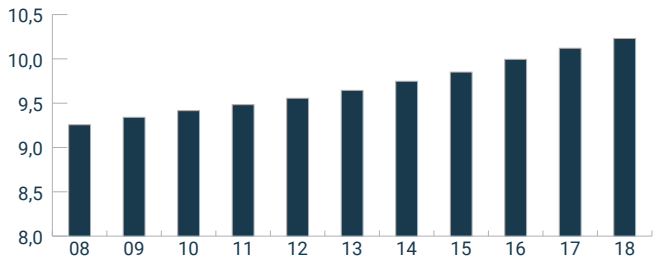
Befolkningstillväxt

Befolkningsmängden i Sverige uppgick vid utgången av 2018 till cirka 10,2 miljoner personer, vilket motsvarande en befolkningsökning om cirka 110 000 personer jämfört med 2017. Under det senaste decenniet har det skett en genomsnittlig befolkningstillväxt om cirka en procent per år. Under 2018 minskade dock ökningstakten jämfört med 2017, vilket främst var hänförligt till en högre invandring under 2017. I 19 av 21 län och 213 av 290 kommuner ökade befolkningen under 2018 jämfört med föregående år. Bland länen passerade Örebro län 300 000 invånare under 2018 och Västra Götalands län passerade 1 700 000 invånare. Störst folkökning bland kommunerna hade Stockholm (12 393), Göteborg (7 829) och Malmö (5 680).[19] År 2070 beräknas folkmängden uppgå till cirka 12,8 miljoner, vilket motsvarar en ökning om cirka 52 000 per år. Under den kommande tioårsperioden beräknas dock folkmängden öka med knappt en miljon och passera 11 miljoner 2028, motsvarande cirka 80 000 per år.[20]

9) Riksbanken - Nyproduktion av bostäder och finansiell stabilitet, fördjupning i Finansiell stabilitetsrapport 2018:2.
10) Antalet utvecklare av byggprojekt i Sverige ökade från 111 till 439 mellan 2008 och 2017 (SCB).
11) Riksbanken - Nyproduktion av bostäder och finansiell stabilitet, fördjupning i Finansiell stabilitetsrapport 2018:2.
12) Riksbanken - Nyproduktion av bostäder och finansiell stabilitet, fördjupning i Finansiell stabilitetsrapport 2018:2.
13) Statistik från SCB.
14) Riksbanken - Nyproduktion av bostäder och finansiell stabilitet, fördjupning i Finansiell stabilitetsrapport 2018:2.
15) TMF - Trä- och Möbelföretagen – Trähusbranchen 2018.
16) TMF - Trä- och Möbelföretagen – Trähusbarometern 1/2019.
17) Fastighetsnytt, 2018-11-01 - ”*Kommuner bygger fler hus i trä*”.
18) TMF - Trä- och Möbelföretagen – Trähusbarometern 1/2019.
19) SCB, Folkmängd och befolkningsförändringar 2018 - ”*Sveriges folkmängd fortsätter öka, men långsammare*”.
20) Boverket - Rapport 2018:24 - Behov av nya bostäder 2018-2025.

Urbanisering driver allt fler till de dynamiska storstadsregionerna där de flesta arbetstillfällena skapas. I figuren nedan visas en sammanställning av befolkningsutvecklingen under de senaste tio åren.

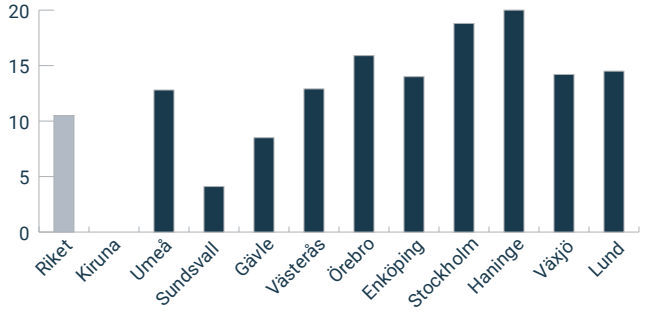
Befolkningsmängd, antal miljoner invånare



Befolkningsmängd, antal miljoner invånare[21]

Befolkningsförändringen för ett urval av de orter där K2A förvaltar eller uppför bostäder framgår av figuren nedan där varje stapel avser befolkningsökning per kommun under åren 2008–2018. Den ljusblå stapeln, Riket, avser genomsnittet för Sverige.

Befolkningsökning per kommun 10 år, %



Befolkningsökning per kommun under 10 år[22]

Behov, utbud och efterfrågan

Bostadsmarknaden och hyresrätter generellt

Den fortsatta urbaniseringen medför att det främst är i storstadsregionerna, samt i de större universitets- och högskoleorterna, som befolkningstillväxten sker, vilket enligt Bolagets bedömning även är de platser där obalanserna på bostadsmarknaden är störst. Boverket bedömer att det årliga behovet av nya bostäder på nationell nivå från 2018 till 2025 är i genomsnitt 66 900.[23] Under 2018 påbörjades byggnation av totalt cirka 53 000 lägenheter, motsvarande en minskning om cirka 16 procent jämfört med föregående år då cirka 63 000 lägenheter började byggas. I flerbostadshus[24] påbörjades cirka 42 000 lägenheter under 2018, vilket är 15 procent färre än under 2017. Av dessa lägenheter är cirka 60 procent hyresrätter vilket kan jämföras med 50 procent för 2017.

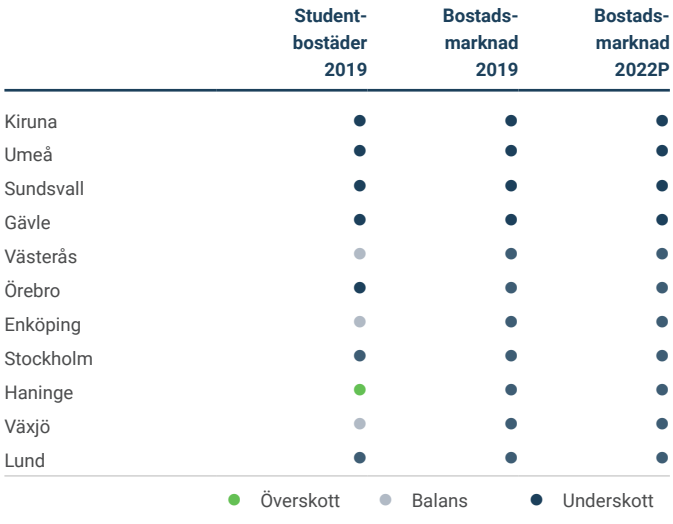
Byggnation av hyresrätter har därmed legat på en stabil nivå under de senaste åren.[25] I figuren nedan visas en sammanställning av antalet bostadslägenheter i påbörjad nybyggnation mellan 2017 och 2018 uppdelat per region.

	Alla lägenheter jan–dec		*Varav flerbostadshus jan–dec*	
Region	**2017**	**2018**	**2017**	**2018**
Hela riket	62 879	51 438	49 886	41 014
Storstadsområdena	32 044	26 047	27 096	22 402
Stor-Stockholm	19 027	12 421	16 481	10 861
Stor-Göteborg	6 847	7 085	5 372	5 859
Stor-Malmö	6 170	6 541	5 243	5 682
Riket i övrigt	30 835	25 391	22 790	18 612
Stockholm	19 027	12 421	16 481	10 861
Uppsala	4 515	3 013	3 735	2 515
Södermanland	2 053	2 314	1 488	1 753
Östergötland	2 604	1 711	1 994	1 202
Jönköping	1 618	1 455	1 180	1 098
Kronoberg	1 500	751	1 098	507
Kalmar	1 120	942	889	633
Gotland	345	100	281	16
Blekinge	449	629	236	447
Skåne	9 377	10 227	7 357	8 249
Halland	1 993	1 414	1 319	962
Västra Götaland	8 600	8 885	6 403	6 992
Värmland	812	515	569	266
Örebro	1 903	1 102	1 454	784
Västmanland	1 833	1 022	1 487	751
Dalarna	547	636	321	427
Gävleborg	773	1 114	620	915
Västernorrland	260	338	169	223
Jämtland	481	480	294	367
Västerbotten	1 649	1 029	1 410	873
Norrbotten	1 420	1 340	1 101	1 173

Antal bostadslägenheter i påbörjad nybyggnation under 2017 och 2018 efter region[26]

21) Statistik från SCB.
22) Statistik från SCB.
23) Boverket - Rapport 2018:24 - Behov av nya bostäder 2018-2025.
24) Flerbostadshus definieras som bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus, medan med bostadslägenhet avses en lägenhet avsedd att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad, oavsett i vilken hustyp den ligger.
25) SCB, Påbörjad nybyggnation av bostadslägenheter 4:e kvartalet 2018, preliminära uppgifter - ”53 000 lägenheter påbörjades under 2018”.
26) SCB, Påbörjad nybyggnation av bostadslägenheter 4:e kvartalet 2018, preliminära uppgifter - ”53 000 lägenheter påbörjades under 2018”.

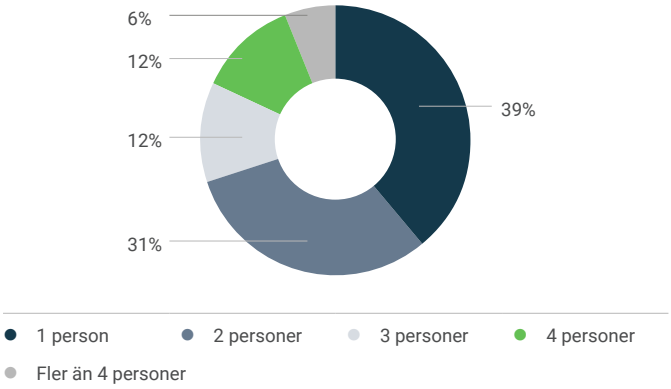
Bristen på bostäder är stor i de flesta av Sveriges kommuner, men framför allt i orter med stark arbetsmarknad. Detta kan exemplifieras med att det per 31 december 2018 stod 635 730 personer i bostadskön (genom Bostadsförmedlingen i Stockholm) i Stockholmsregionen för att få en hyresrätt, en ökning med cirka 39 600 personer, motsvarande 7 procent under 2018 jämfört med 2017. Den genomsnittliga kötiden i Stockholms stad under 2018 var 11,6 år.[27] Enligt Boverkets senaste bostadsmarknadsenkät (2019), som bygger på uppgifter från Sveriges kommuner, råder det ett underskott på bostäder i 240 av landets 290 kommuner, med 205 kommuner som förutspår ett underskott på bostäder om tre år. Boverkets bedömning av bostadsmarknaden för de orter där K2A är aktivt framgår av figuren nedan.



Boverkets bedömning av bostadsmarknaden för de orter där K2A är innehar förvaltningsobjekt[28]

Många personer i Sverige lever ensamma eller i mindre familjekonstellationer, vilket innebär att det finns en stor efterfrågan på mindre lägenheter. De senaste årens invandring har ytterligare ökat efterfrågan i detta bostadssegment. Hur man bor varierar med ålder och livssituation. I åldrarna 20 till 39 år är det vanligast att bo i flerbostadshus. I den åldern flyttar många från föräldrarnas bostad till en egen. Från 40 till 79 års ålder är det vanligast att bo i ett småhus. I Sverige bor det i genomsnitt 2,2 personer per hushåll. Flest personer per hushåll bor det i ägt småhus, 2,7 personer. I flerbostadshus är genomsnittet 1,9 personer per hushåll. Att det bor fler personer per hushåll i småhus beror till stor del på att småhus i genomsnitt är större än andra bostäder. Det genomsnittliga antalet boende skiljer sig åt i hyresrätt och bostadsrätt. I flerbostadshus bor det i genomsnitt 2,0 personer per hushåll i hyresrätt och 1,8 personer per hushåll i bostadsrätt. Se figurerna nedan för en sammanställning av andel hushåll efter hushållstyp och för skillnaden mellan hushållens sammansättning i bostadsrätt respektive hyresrätt.

Andel hushåll efter hushållstyp



Sammanställning av andel hushåll efter hushållstyp

	Personer per hushåll i:	
Lägenhetstyp	**Bostadsrätt**	**Hyresrätt**
1 rum och kokvrå/kokskåp	1,2	1,3
1 rum och kök	1,3	1,3
2 rum och kök	1,5	1,5
3 rum och kök	2,0	2,4
4 rum och kök	2,5	3,3
5 rum och kök	2,8	3,7
6 eller fler rum och kök	2,8	3,6
Samtliga	1,8	2,0

Skillnaden mellan hushållens sammansättning i bostadsrätt respektive hyresrätt[29]

27) Bostadsförmedlingen - Statistik för bostadskön 2018.
28) Boverket – Bostadsmarknadsenkäten 2019.
29) Statistikdatabasen, SCB - Antal hushåll och genomsnittligt antal personer per hushåll efter region, boendeform och lägenhetstyp, 2018.

Historisk utveckling av hyresnivåer

Under 2018 uppgick den genomsnittliga hyresförändringen för bostadslägenheter till 1,1 procent, vilket sett över en tioårsperiod är en relativt låg ökning, dock större än 2017. För 2018 var den genomsnittliga månadshyran för en trerumslägenhet 6 904 kronor. En tvårumslägenhet har en hyra på i genomsnitt 5 591 kronor medan en lägenhet på ett rum kostade 4 027 kronor per månad. Lägenheter med fyra eller fler rum hade en genomsnittlig månadshyra på 8 710 kronor.

Tabellerna nedan visar hyra och hyresförändring efter region mellan 2017 och 2018, hyresförändringar under de senaste tio åren avseende hela riket och den genomsnittliga månadshyran för en trerumslägenhet under 2018 efter region och siffrorna avser medelvärde och redovisas i procent respektive i kronor per kvm. Gränsen mellan större och mindre kommuner går vid 75 000 invånare.[30]

Hyra och hyresförändring efter region mellan 2017 och 2018.[31]

	%	kr
Stor-Stockholm	1,1	105
Stor-Göteborg	1,1	96
Stor-Malmö	1,0	100
Övriga större kommuner	1,2	91
Övriga mindre kommuner	1,0	81
Hela riket	1,1	92

Hyresförändringen under de senaste tio åren avseende hela riket.[32]

År	Hyresförändring, procent (medelvärde)
2018	1,1
2017	0,8
2016	0,8
2015	1,3
2014	1,7
2013	2.2
2012	2,8
2011	2,4
2010	1,6
2009	3,3

Genomsnittlig ny månadshyra för trerumslägenhet 2018 efter region.[33]

Region	Genomsnittlig månadshyra 2018
Stor-Stockholm	7 705
Stor-Göteborg	6 859
Stor-Malmö	7 520
Övriga större kommuner	6 893
Övriga mindre kommuner	6 249
Riket	**6 904**

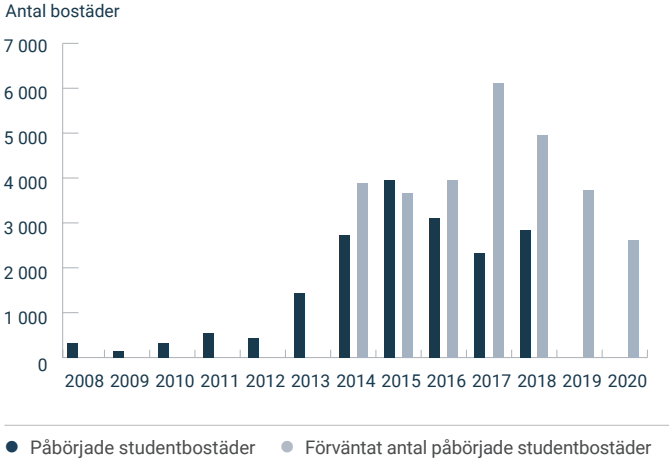
Studentbostäder

Med studentbostäder menas studentlägenheter, korridorsrum eller liknande som är avsedda för studerande vid universitet eller högskola. Upplåtelseformen för studentlägenheter är hyresrätt med begränsad besittningsrätt, som är kopplad till hyresgästens studier. Studentbostäder kan uppkomma genom nybyggnation eller ombyggnation.

Antalet påbörjade studentbostäder ökade kraftigt under åren 2013 – 2015, följt av en liten minskning 2016. Under 2018 förväntades det att cirka 5 000 studentbostäder skulle påbörjas genom nybyggnation. Av dessa påbörjades endast nybyggnation av cirka 2 900 studentbostäder.[34]

För 2018 uppgav 21 av 38 högskolekommuner att de hade ett underskott på studentbostäder. Utöver högskolekommunerna finns det ytterligare 48 kommuner som erbjuder särskilda bostäder till studenter och av dessa bedömde 24 kommuner att det finns ett underskott på studentbostäder. Den vanligaste orsaken till underskottet på bostäder för studenter är att det generellt finns för få bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden.[35] Boverkets bostadsmarknadsenkät visar ett fortsatt underskott på studentbostäder i landets högskolekommuner. Totalt förväntas cirka 6 900 studentbostäder påbörjas under 2019 och 2020. I figuren nedan visas utvecklingen av antalet påbörjade och antalet förväntade nybyggda studentlägenheter. Av kommunerna i Stockholms län svarade samtliga, utom sex kommuner, att det råder obalans på bostadsmarknaden för studenter, vilket främst ansågs bero på att (i) lediga lägenheter är för dyra för studenter; (ii) det finns för få små lägenheter; och (iii) att det generellt finns få lediga bostäder.

30) Statistik från SCB.
31) Statistik från SCB.
32) Statistik från SCB.
33) Statistik från SCB.
34) Boverket – Bostadsmarknadsenkäten 2019.
35) Boverket – Bostadsmarknadsenkäten 2019.



Utvecklingen av antalet påbörjade och antalet förväntade nybyggda studentlägenheter i Sverige[36]

Det är främst på de större universitets- och högskoleorterna som bristen är stor. Det totala behovet av nya studentbostäder i landet uppskattas till mellan 17 000 och 20 000.[37] Vid årsslutet 2018 fanns det sammanlagt cirka 86 400 studentbostäder i hela Sverige. Det största utbudet av studentlägenheter finns i de kommuner som klassas som högskolekommuner[38], där cirka 83 700 av studentbostäderna finns. I Stockholm, Uppsala och Lund är kötiderna för att få en studentbostad i genomsnitt mellan ett och två år, vilket motsvarar 30-60 procent av studietiden. I mindre studentstäder erbjuder många kommuner en bostadsgaranti för studenter medan det i andra är en kötid på cirka sex månader.[39] Bolaget anser att anledningen till att det finns ett underskott av studentlägenheter, där Bolaget är verksamt, är brist på attraktiv mark i kombination med höga produktionskostnader och långdragna planprocesser som gör det svårt att bygga. Nya högskoleorter som exempelvis Örebro, Gävle och Växjö är kommuner där det är möjligt att bygga attraktiva studentbostäder, då det är lägre markpriser och ett stort behov av mindre och billiga lägenheter med närhet till campusområdena.

För de orter som K2A agerar på råder det, enligt Boverkets marknadsundersökning, balans för studentbostäder i Kiruna, Västerås och Örebro medan övriga orter har underskott.

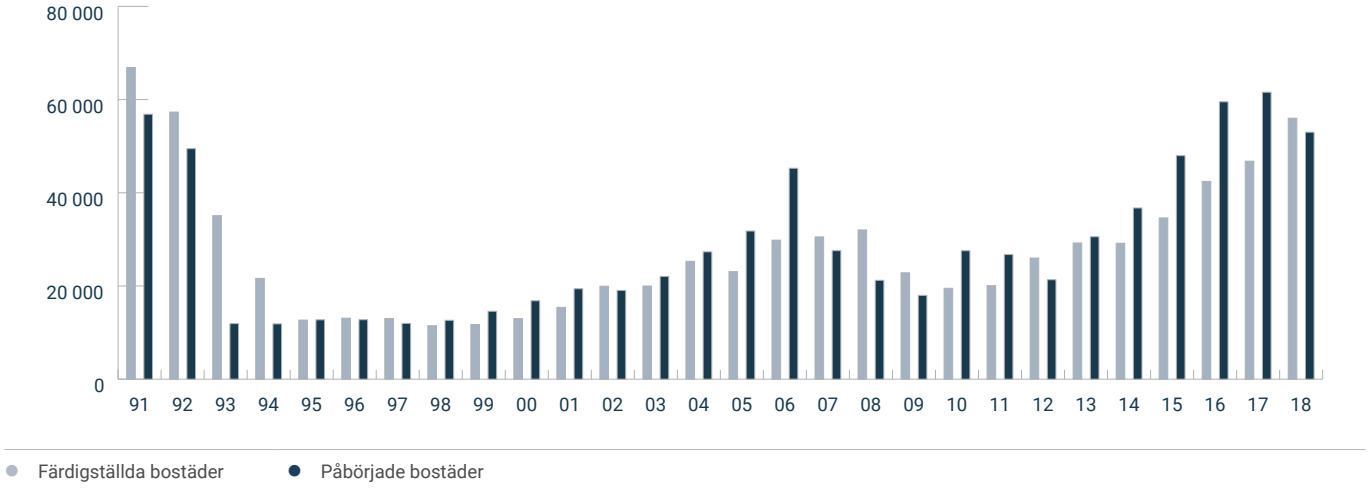
Särskilda boendeformer

Bostadsmarknadsenkäten visar även på ett relativt stort behov av särskilda boendeformer. För boenden för personer med funktionsnedsättningar uppgav 162 kommuner att det saknas tillräckligt med bostäder. För boenden för äldre rapporterade 127 kommuner ett underskott.[40]

Ökning av nybyggnation

Tillgången på bostäder i tillväxtregionerna har länge legat på nivåer under efterfrågan. Den höga befolkningstillväxten sätter ytterligare press på stat och kommuner att bättre möta efterfrågan. Olika stimulanser har presenterats för att öka nybyggnationen av bostäder. Nyproduktionen har ökat relativt kraftigt, vilket framgår av det första stapeldiagrammet nedan. Dock bröts tillväxttakten under 2018 då antalet påbörjade bostäder minskade för första gången sedan 2012. Under 2018 påbörjades byggnation av cirka 53 000 nya bostäder i Sverige och nästan 56 000 bostäder färdigställdes. 30 procent av den totala påbörjade byggnationen kunde hänföras till Stor-Stockholm.[41] I figuren nedan visas en sammanställning av färdigställda och påbörjade bostäder i Sverige under åren 1991 till 2018.

Påbörjade och färdigställda bostäder, antal

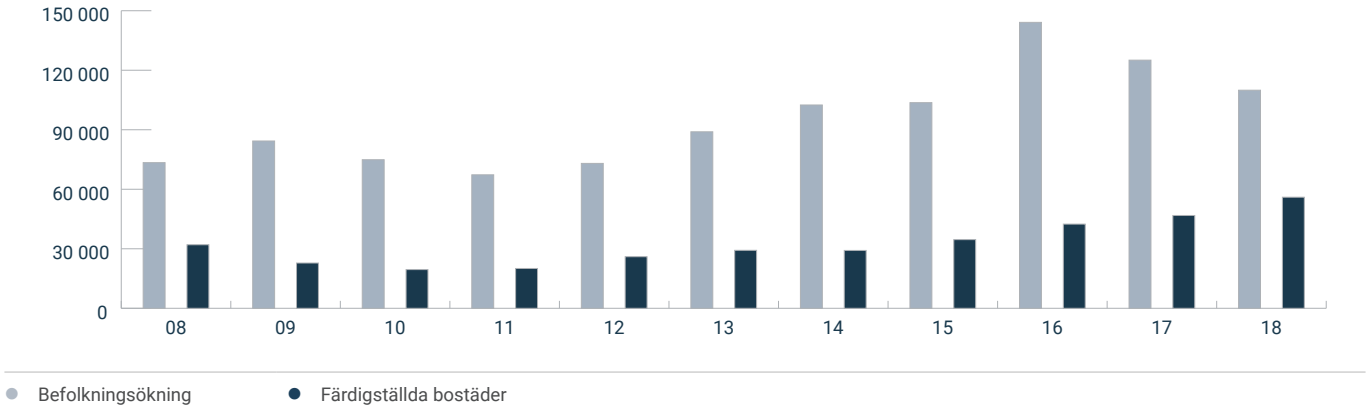


Sammanställning av färdigställda och påbörjade bostäder i Sverige under åren 1991 till 2018[42]

36) Boverket - Bostadsmarkandsenkäten 2019.
37) Studentbostadsföretagen – Studboguiden 2018.
38) Högskolekommuner är lokaliserade i och utanför storstadsregionerna och har fler än 300 studenter på högskola eller universitet.
39) Studentbostadsföretagen – Studboguiden 2018.
40) Boverket – Bostadsmarknadsenkäten 2019.
41) Statistik från SCB.
42) Statistik från SCB.

Trots ökad nyproduktion och färdigställande av bostäder, så sker ökningen från relativt låga nivåer samtidigt som befolkningsökningen varit stark, se figuren nedan för utvecklingen av befolkningsökningen jämfört med färdigställda bostäder från 2008 till 2018.

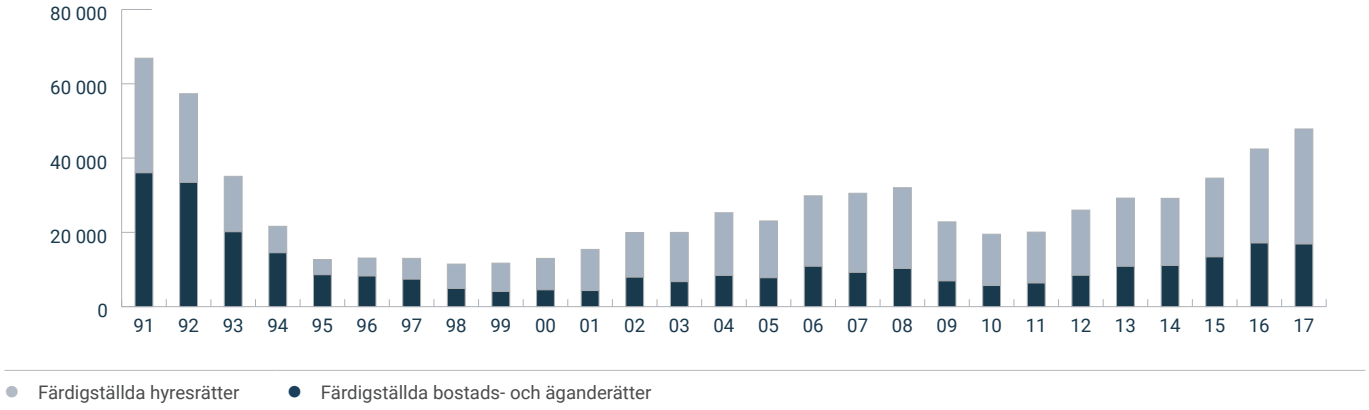
Befolkningsökning och färdigställda bostäder, antal



Befolkningsökning jämfört med färdigställda bostäder från 2008 till 2018[43]

Under 2018 minskade antalet påbörjade bostadsrätter. Stor-Stockholm avvek med ett större fall än genomsnittet för landet under 2018, medan antalet påbörjade bostadsrätter ökade med 35 procent i Stor-Göteborg under samma period. Antalet inkomna ansökningar om investeringsstöd för hyresrätter och studentbostäder var 138 procent fler under tremånadersperioden till och med november 2018 än motsvarande period 2017. Boverket bedömer att en delförklaring kan vara regeringens beslut om att utöka både stödnivån och den tillåtna normhyresnivån. Dessutom har en så kallad påbyggnadsbonus införts som innebär att den som bygger nya hyres- och studentbostäder genom att utöka antalet våningsplan i en befintlig byggnad kan få en bonus utöver grundstödet. Antalet påbörjade hyresrätter har i stort sett varit oförändrat under de senaste åren. Utvecklingen för hyresrätter skiljer sig dock markant åt mellan kommungrupperna[44].[45] Se figuren nedan för en sammanställning över färdigställda hyresrätter jämfört med bostadsrätter.

Färdigställda hyres- och bostadsrätter, antal



Sammanställning över färdigställda hyresrätter jämfört med bostadsrätter under 1991-2017.[46]

43) Statistik från SCB.
44) Avser Boverkets indelning av landets kommuner i sju grupper - a) Stor-Stockholm, b) Stor-Göteborg, c) Stor-Malmö, d) Högskolekommuner med fler än 75 000 invånare, e) Högskolekommuner med färre än 75 000 invånare, f) Övriga kommuner med fler än 25 000 invånare, och g) Övriga kommuner med färre än 25 000 invånare.
45) Statistik från SCB.
46) Statistik från SCB.

VERKSAMHETSBESKRIVNING

INTRODUKTION TILL K2A

K2A grundades 2013 och är ett fastighetsbolag med fokus på välplanerade, yteffektiva och hållbara hyresbostäder för alla typer av boenden. Bolagets affärsidé är att äga, utveckla och långsiktigt förvalta hyresrätter och samhällsfastigheter i Stockholm, Mälardalen samt i ett antal universitets- och högskoleorter i Sverige där efterfrågan på hyresbostäder är hög. K2A:s hyreslägenheter utvecklas i samverkan med berörda kommuner i lägen med bra kommunikationer och närhet till city och service. De studentbostäder K2A äger och förvaltar återfinns i attraktiva lägen på, eller i direkt anslutning till, universitets- och högskoleområdena.

K2A har ett tydligt hållbarhetsperspektiv på Bolagets fastighetsutveckling och bygger Svanenmärkta hus där bostäder huvudsakligen produceras i trä. Trä är ett förnybart material som även gör det möjligt att tillverka lägenheter i en resurs- och energieffektiv industriell process med lägre klimatbelastning och bättre arbetsmiljö jämfört med konventionell husproduktion. K2A:s företagskultur präglas av starkt engagemang och ansvarstagande för medarbetare, boende och omvärlden i stort.

Per 31 mars 2019 bestod K2A:s fastighetsportfölj av 17 förvaltningsobjekt med 2 087 lägenheter under förvaltning. Den totala uthyrbara ytan för förvaltningsobjekten uppgick till 73,0 tkvm. Studentbostäder utgjorde den största kategorin, motsvarande cirka 45 procent av hyresvärdet, medan hyresbostäder utgjorde cirka 42 procent av hyresvärdet och samhällsfastigheter cirka 13 procent. Geografiskt utgjorde Stockholm/Mälardalen K2A:s största marknad med 51 procent av hyresvärdet, medan universitets- och högskoleorter utgjorde 34 procent av hyresvärdet och övriga orter utgjorde 15 procent av hyresvärdet. K2A hade per 31 mars 2019 en projektportfölj med byggrätter för att utveckla 3 277 bostäder. Av dessa var 411 bostäder i produktion och resterande 2 866 bostäder var byggrätter i projekt som ej hade byggstartats. Per 31 mars 2019 omfattade K2A:s fastighets- och projektportfölj 5 364 bostäder och det totala bokförda fastighetsvärdet uppgick till 3 305 Mkr. För mer information om Bolagets fastigheter och projekt, se avsnitt ”*Fastighetsbestånd*” nedan.

K2A:S HISTORIA

2013 K2A grundades i oktober 2013 av Johan Knaust, Christer Andersson och Olle Knaust, alla tre med lång erfarenhet från fastighetsbranschen. Under 2013 bearbetades ett stort antal universitets- och högskolekommuner för att erhålla kommunal marktilldelning i anslutning till respektive campusområde.

2014 Under 2014 inleddes ett samarbete avseende studentbostäder och ett befintligt bestånd av studentbostäder i Gävle förvärvades från det kommunala bostadsbolaget Gavlegårdarna. Bostadsbyggrätter för cirka 500 bostadshyreslägenheter i Haninge kommun förvärvades under året. Bolaget erhöll även marktilldelning för nyproduktion av 270 studentbostäder på Umeå universitets campusområde. Under 2014 skapades sammanlagt förutsättningar för en bostadsportfölj på 1 500 bostadshyreslägenheter, varav 1 000 studentbostäder.

2015 Bolaget genomförde en nyemission av 700 000 preferensaktier som tillförde K2A 160 Mkr efter emissionskostnader. Den 2 april 2015 började K2A:s preferensaktie handlas på Nasdaq First North Premier. Under 2015 påbörjades även produktion av 270 bostäder i Umeå och 285 bostäder i Örebro, medan 95 nyproducerade bostäder färdigställdes i Gävle och cirka 200 befintliga bostäder i Gävle renoverades och uppgraderades.

2016 K2A avyttrade 25 procent av aktierna i dotterbolaget Svenska Studenthus till en samarbetspartner och förvärvade resterande 30 procent av Kolartorp Holding med byggrätter i Haninge. Lund, Växjö och Karlstad fattade beslut om markanvisning till K2A om sammantaget cirka 400 bostäder. Bolaget genomförde en nyemission av 400 000 preferensaktier som tillförde K2A 108 Mkr före emissionskostnader.

2017 Under 2017 ingick K2A markanvisningsavtal om utveckling av 400 studentbostäder i Gävle och förvärvade 306 studentbostäder från det kommunala bolaget ÖBO samt ingick markanvisningsavtal om utveckling av 290 hyresbostäder i Örebro. Bolaget förvärvade även byggrätter från SBB för att utveckla 350 bostäder i Västerhaninge Centrum samt förvärvade möjlighet att ingå markanvisningsavtal för utveckling av 150 bostäder i Arenastaden i Växjö.

2018 Bolaget förvärvade två fastigheter i västra Uppsala respektive centrala Västerås genom ett JV-bolag som ska driva detaljplanearbete för att utveckla bostadsbyggrätter. Under 2018 beviljades även K2A som första företag i Sverige ett grönt företagslån av Nordea för projektet Parasollet 1 i Lund. Bolaget kommunicerade dessutom att man avser att notera Bolagets B-aktier och preferensaktier på Nasdaq Stockholm under 2019.

2019 K2A genomförde en riktad nyemission om 307 144 preferensaktier och tillfördes 88 Mkr efter emissionskostnader. K2A genomförde även förvärv av utestående minoritetsandel om 25 procent i dotterbolaget Svenska Studenthus AB, varigenom Svenska Studenthus AB blev ett av K2A helägt dotterbolag.

2016 *(forts.)*

AFFÄRSIDÉ

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

MÅL FÖR VERKSAMHETEN

K2A har som övergripande strategi att successivt, utifrån ett hållbarhetsperspektiv, utveckla fastighetsbeståndet med attraktiva bostäder på rätt marknader för att uppnå Bolagets övergripande, operativa och finansiella mål. Bolaget offentliggjorde den 8 mars 2019 nya operationella och finansiella mål samt riktlinjer för finansiella riskbegränsningar. Målen ska fungera som riktlinjer för verksamhetens utveckling.

De operationella och finansiella målen utgår ifrån K2A:s per dagen för Prospektet gällande affärsplan med fokus på fortsatt hög tillväxt med kontrollerad finansiell risk genom huvudsakligen utveckling och produktion av hyresbostäder, studentbostäder och samhällsfastigheter för långsiktigt eget ägande och förvaltning.

Operationella mål

- K2A ska byggstarta minst 500 bostäder per år under 2019 och 2020.
- Därefter har K2A som långsiktigt mål att byggstarta mellan 700 och 1 000 bostäder per år.
- K2A ska vid utgången av år 2024 förvalta minst 5 000 bostäder.
- K2A:s mål är att all nyproduktion av bostäder från och med 2018 ska vara Svanenmärkt eller motsvarande.

Finansiella mål

- Driftsöverskottet ska, i genomsnitt under åren 2019 till och med 2024, öka med minst 25 procent per år.
- EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare ska, i genomsnitt under åren 2019 till och med 2024, öka med minst 20 procent per år.

Finansiella riskbegränsningar

- Belåningsgrad för Koncernen ska långsiktigt ej överstiga 70 procent.
- Belåningsgrad för förvaltningsverksamheten ska långsiktigt ej överstiga 65 procent.
- Räntetäckningsgraden för Koncernen ska långsiktigt ej understiga 1,5 gånger.

Utdelningspolicy

Utdelningen ska långsiktigt uppgå till högst en tredjedel av det genomsnittliga totalresultatet för de tre senaste räkenskapsåren. K2A kommer de närmaste åren prioritera tillväxt före utdelning, vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på stamaktier. Utdelning på preferensaktier ska ske enligt bolagsordningens bestämmelser.

Strategi

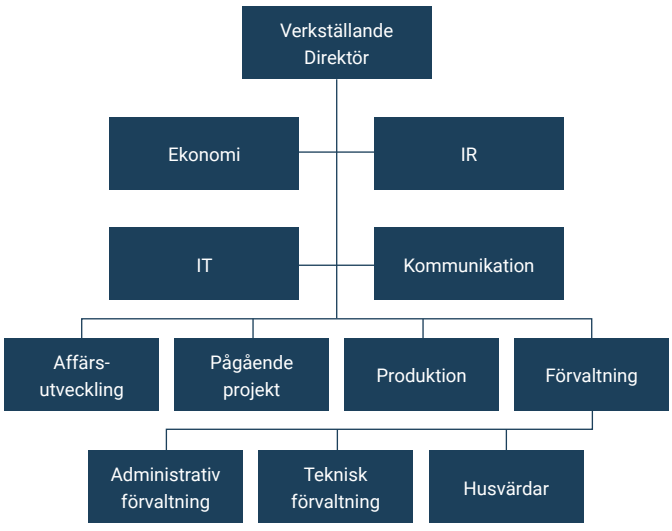
Bra bostadslägen och campusnära studentbostäder är centralt i Bolagets strategi. Vid nyproduktion fokuserar K2A på kompletta, välplanerade mindre hyresbostäder lämpade för industriellt producerade byggnadsvolymer. Bolaget strävar efter ändamålsenliga markanvisningar som ska erhållas genom bearbetning av berörda kommuner och campusägare.

K2A har utvecklat moderna stödsystem och administrativa verktyg för förvaltningsadministration som samtidigt ökar kundnyttan. Genom samverkan med partners med starka incitament säkerställs tillgång till kvalificerade personella resurser för utveckling, produktion och förvaltning.

ORGANISATION

Per 31 mars 2019 var totalt 126 personer anställda i K2A. 21 medarbetare, varav sex kvinnor, arbetade med projektutveckling, ekonomi, kommunikation och förvaltning med placering på K2A:s huvudkontor i Stockholm eller i orter där K2A har förvaltningsobjekt. Resterande 105 medarbetare, varav elva kvinnor, avser personal i dotterbolaget Grännäs Trähus, Bolagets fabriker för tillverkning av lägenhetsenheter i trä.

K2A:s operativa verksamhet bedrivs genom funktionerna Affärsutveckling, Pågående projekt, Produktion och Förvaltning, med stöd av de koncerngemensamma funktionerna Ekonomi, IR, Kommunikation och IT, vilket visas i bilden nedan. Koncernledningen har det övergripande ansvaret för bland annat strategifrågor och affärsutveckling, finansiering, ekonomistyrning och resultatuppföljning samt kommunikation.



Affärsutveckling

Affärsutvecklingsenheten ansvarar för att säkerställa att nya projekt anskaffas och utvärderar kontinuerligt potentiella affärer avseende såväl förvaltningsfastigheter som mark med projektutvecklingsmöjligheter. Vidare bidrar affärsutvecklingsenheten med stöd i projektutveckling och vid transaktioner, vilka är viktiga inslag i K2A:s verksamhet. Inom affärsutvecklingsenheten bedrivs även kvalificerad produktutveckling för att utveckla yteffektiva lägenhetsenheter som lämpar sig för rationell industriell produktion. Funktionen utvecklar produkter och tjänster för att skapa mervärde för de boende. När ett projekt ska genomföras övergår ansvaret för projektet till enheten Pågående projekt.

Affärsutvecklingsenheten leds av en affärsutvecklingschef (för närvarande Bolagets VD) med stöd av två medarbetare.

Pågående projekt

Pågående projekt innefattar fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter, samt markanvisningar med tillhörande byggrätter. Enheten pågående projekt tar över ett projekt från affärsutvecklingsenheten när projektet ska genomföras. Arbets- och ansvarsområden för enheten avser att säkerställa effektivt genomförande av pågående projekt samt säkerställa god kontroll och uppföljning. Projektgenomförande omfattar framtagande av kalkyler, detaljplanearbete, projektering, upprättande av underlag för bygglovsansökan, projektledning, upprättande av projektbudget, upphandling av entreprenadavtal (markentreprenad och husentreprenad), projektledning under produktionstid (styrning, övervakning, kontroll och ändringar etc.), färdigställande och besiktning samt överlämning av projektdokumentation till förvaltningsenheten när projektet har färdigställts och projektet övergår till att betraktas som ett förvaltningsobjekt.

Enheten leds av en ansvarig för pågående projekt (för närvarande Bolagets CFO) med stöd av tre medarbetare.

Produktion

Enheten produktion avser dotterbolaget Grännäs Trähus. Grännäs Trähus ansvarar för att K2A har tillgång till egen produktionskapacitet, vilket är ett strategiskt beslut för att säkerställa leverans och genomförandeförmåga av nyproducerade bostäder under Koncernens expansionsfas.

Grännäs Trähus omfattar två produktionsanläggningar för lägenhetsenheter i trä, i Valdemarsvik och Gävle. Den sammanlagda produktionskapaciteten, vid fullt utnyttjande, uppgår till cirka 1 000 enheter per år. Produktionen sker i en kontrollerad industriell process med standardisering som grundprincip. Detta innebär att varje tillverkad lägenhetsenhet bygger på en yteffektiv klimatsmart baslägenhet.

Grännäs Trähus verksamhet är inriktad på industriell produktion av prefabricerade trävolymer. Dock ansvarar Grännäs Trähus normalt för hela husentreprenaden, vilket utöver tillverkning av prefabricerade trävolymer även inkluderar transporter till byggarbetsplatsen, montage av trävolymer samt färdigställande. Markentreprenad (vilket avser markarbeten och grund), transporter, montage och färdigställande utförs av underentreprenör eller tredje part.

Enheten produktion leds av VD för Grännäs Trähus. Per 31 mars 2019 uppgick antalet anställda i Grännäs Trähus till 105 personer, varav 50 personer var placerade i Valdemarsvik och 55 personer i Gävle. För mer information om Bolagets produktionsanläggningar, se avsnittet ”*Produktion i egen regi*” nedan.

Förvaltning

Förvaltningsobjekt består av färdigbyggda fastigheter med inget eller begränsat projektinslag. Arbets- och ansvarsområden för förvaltningsverksamheten avser uthyrning av bostäder och lokaler till hyresgäster samt säkerställa effektiv drift och underhåll av fastigheterna.

Förvaltningsenheten ansvarar för den löpande förvaltningen av Bolagets fastigheter. Förvaltningens huvudsakliga arbetsuppgifter är att tillse en bra skötsel av husen och att underhåll sker när detta krävs för att upprätthålla fastigheternas långsiktiga värde.

Administrativ förvaltning

Avdelningen administrativ förvaltning ansvarar för den egna kundtjänsten, uthyrning, hyresavisering och felanmälan.

Teknisk förvaltning

Avdelningen teknisk förvaltning ansvarar för att styra och övervaka de tekniska installationerna (värme, el, vatten) så att de fungerar optimalt utifrån ett ekonomiskt och trivselperspektiv.

Husvärdar

Husvärdarna ansvarar för rondering av fastigheterna och utför enklare löpande underhåll samt på vissa orter även den utvändiga skötseln av grönytor. Husvärdarna ansvarar även för besiktning av lägenheterna vid byte av hyresgäst.

Förvaltningsenheten leds av fastighetschef med stöd av totalt sex medarbetare.

Ekonomi

Ekonomifunktionen ansvarar för att fastställa de administrativa rutinerna avseende K2A:s ekonomiprocesser och att se till att de efterlevs. Ekonomifunktionen ansvarar även för att operativt hantera Koncernens finansiella risker och avge finansiell rapportering till ledning och styrelse.

Ekonomifunktionen leds av CFO med stöd av ekonomichef, koncernredovisningsansvarig, verksamhetscontroller samt två redovisningsassistenter.

Kommunikation

Kommunikationsavdelningen utgörs av kommunikationsansvarig som ansvarar för Bolagets profilering på sociala medier, deltagande i marknadsföringsaktiviteter samt PR.

IT

IT-ansvarig ansvarar internt för styrning, ansvar och kontroll av IT-verksamheten enligt fastställd IT-policy. IT-ansvarig ansvarar även för utveckling av IT-miljön samt support till samtliga enheter inom K2A som arbetar med IT-relaterade frågor.

IR

IR-ansvarig ansvarar för den interna och externa kommunikationen på daglig basis och är, tillsammans med VD och CFO de som uttalar sig för Bolagets räkning. IR-ansvarig ansvarar för innehållet på Bolagets IR-sida och för den övergripande samordningen av Bolagets medierelationer samt utformning och distribution av pressmeddelanden.

Antal anställda

I sammanställningen nedan visas utvecklingen av antalet anställda från den 31 december 2016 till den 31 mars 2019.

	31 mars 2019	31 mars 2018	31 dec 2018	31 dec 2017	31 dec 2016
Antal anställda i Koncernen	126	89	97	54	49

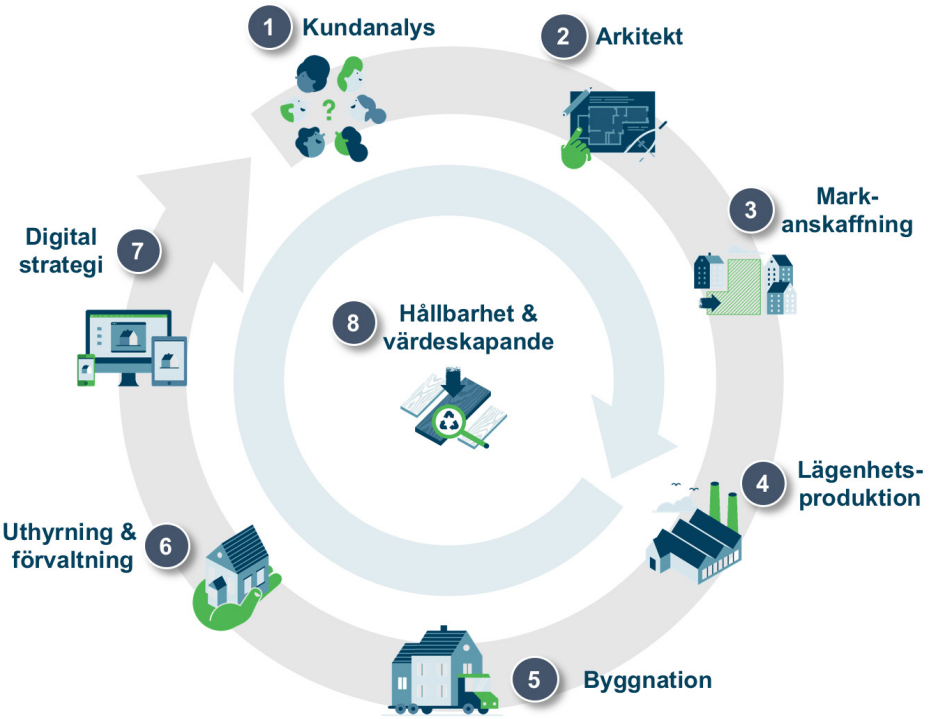
Per 31 mars 2019 var totalt 126 personer anställda i K2A. 21 medarbetare, varav sex kvinnor, arbetade med affärs- och projektutveckling, ekonomi, kommunikation/IR och förvaltning med placering på K2A:s huvudkontor i Stockholm eller i orter där K2A har förvaltningsobjekt. Resterande 105 medarbetare, varav elva kvinnor, avser personal i dotterbolaget Grännäs Trähus, Bolagets fabriker för tillverkning av lägenhetsenheter i trä.

AFFÄRSMODELL

K2A erbjuder hyresrätter för alla typer av boenden i attraktiva lägen i Stockholm, Mälardalen och utvalda universitets- och högskoleorter i övriga Sverige, där Bolagets främsta målgrupp är mindre hushåll med en till två personer – en hushållstyp som utgör den största hushållskategorin i Sverige.

Utgångspunkten för K2A:s affär och värdeskapande är att utveckla attraktiva bostäder, anpassade till kundernas behov och förväntningar, och erbjuda dessa på marknader med hög tillväxt och efterfrågan. Därigenom bedöms goda förutsättningar skapas för en gynnsam utveckling för Bolaget.

K2A är verksamt i alla delar av värdekedjan – från den initiala kundanalysen och samarbeten med arkitekter till markanskaffning, produktion och byggnation av lägenheterna och slutligen uthyrning och förvaltning. Som ett led i Bolagets digitala strategi strävar K2A mot att redan på förhand identifiera och attrahera rätt hyresgäster, vilket bedöms minimera antalet omflyttningar och leda till långsiktiga kundrelationer. I figuren nedan visas en sammanfattande bild av Bolagets affärsmodell som är uppdelad i åtta delar. Dessa delar beskrivs mer i detalj i nedanstående avsnitt.



Kundanalys och samarbeten med arkitekter

Genom undersökningar strävar Bolaget efter att ta reda på vad som är viktigast för den som söker en bostad. Resultatet från sådana undersökningar har visat att en välplanerad yta och hög funktionalitet normalt sett är viktigare än storleken på lägenheten.

Som ett led i den första projektfasen samarbetar K2A även med arkitekter för att utveckla lägenheter efter kundernas önskemål.

Markanskaffning

K2A bearbetar kontinuerligt kommuner, campusägare och andra fastighetsägare för att ta fram byggbar mark. Som ett led i Bolagets affärsidé att äga, utveckla och långsiktigt förvalta hyresrätter samt samhällsfastigheter i Stockholm, Mälardalen och på ett antal universitets- och högskoleorter i Sverige fokuseras identifieringsarbetet till dessa områden.

K2A anskaffar normalt mark på två olika sätt:

1. **Markanvisnings- och exploateringsavtal.** Markanvisningsavtal innebär att kommunen fördelar mark till olika intressenter inför planering av ny bebyggelse. Den eller de byggherrar som erhåller en markanvisning får normalt ensamrätt att förhandla med kommunen om ny exploatering av marken. Kommunernas beslut om markanvisning kan fattas såväl före som efter detaljplan har fastställts. Om avtal om förvärv av fastighet genom markanvisning ingås, träffas normalt även ett exploateringsavtal som reglerar fördelning av ansvar och kostnader för exploateringen av fastigheten och intilliggande allmänna platser.
2. **”Off-market”-transaktioner.** Markanskaffningen sker inom ramen för privat förhandlade transaktioner.

Produktion och byggnation

I Koncernens fabriker i Gävle och Valdemarsvik produceras typlägenheter som kan anpassas efter olika miljöer och krav. Den standardiserade produktionen av typlägenheter skapar förutsättningar för en effektiv produktionsprocess. De egna fabrikerna tillåter vidare att produktionskapaciteten kan anpassas, vilket skapar förutsättningar för bättre kontroll vad avser leveranser och produktionskostnader.

De färdiga lägenhetsenheterna transporteras till platsen för byggnationen och monteras för att bli inflyttningsklara bostadshus.

Uthyrning och förvaltning

K2A anser att lokal närvaro på respektive ort är en förutsättning för en väl fungerande fastighetsförvaltning. Bolagets mål är därför att ha en egen förvaltning, teknisk personal och husvärdar på de orter där Bolaget är verksamt. För att K2A ska uppnå en ekonomiskt effektiv förvaltning strävar Bolaget efter en förvaltningsvolym om minst 800-1 000 lägenheter på de orter där Bolaget är och kommer att vara verksamt.

K2A:s administrativa förvaltning ska vara rationell, effektiv och kundanpassad. Bolaget använder en webbplattform för kundtjänsten. På det sättet kan K2A:s hyresgäster snabbt få svar på frågor och även sköta enklare ärenden på de tider som passar dem bäst.

På webbsidan kan hyresgästerna till exempel:

- anmäla intresse för bostad;
- teckna och säga upp hyreskontrakt;
- hantera elektroniska nycklar;
- hämta hyresavi;
- få svar på de vanligaste frågorna; och
- felanmäla och få uppföljning av gjord felanmälan.

Studentbostäder

Bolaget har valt att etablera sig på ett antal universitets- och högskoleorter där det finns stor efterfrågan på hyresrätter för studenter. Inom studentbostadssegmentet är Bolaget den aktör som finns på flest orter i Sverige.

Många kommuner har en uttalad studentvänlig inställning, då det finns ett samband mellan kommuners ekonomiska tillväxt och tillgången på universitets- och högskoleutbildningar. Ett konkret uttryck för detta är att kommunerna prioriterar tillgång till bra studentbostäder.

Genom Bolagets dotterbolag Svenska Studenthus AB riktar Bolaget sig till studentbostadsmarknaden där såväl produktion som förvaltning anpassas till studentbostädernas specifika förutsättningar. K2A strävar efter att erbjuda den mest attraktiva bostaden under studenttiden.

Bolaget har utvecklat två koncept i samband med produktion av studentlägenheter som kallas Student21an och StudBoLyftet. I samband med framtagande av koncepten utgick Bolaget från studier och forskning om studenternas levnadsvanor och önskemål. Förutom studenternas preferenser har K2A tagit hänsyn till hyresnivåer, rationellt och effektivt byggande, transporter, miljöpåverkan, hållbarhet samt förvaltningseffektivitet. Utöver detta anser K2A att det är viktigt att en studentbostad ska vara komplett, fullvärdig och funktionell, vilket innebär att studentbostäderna måste vara dimensionerade för dessa ändamål och därmed uppfylla krav på en viss storlek.

Nedan följer några av de viktigaste förutsättningarna för de studentbostäder som K2A producerar och förvaltar.

- Studentbostäderna ska byggas med robusta material som tål hårt slitage och den relativt höga omflyttningstakt som präglar studentbostäder. Lägenheterna ska samtidigt samtidigt kännas ombonade och hemtrevliga.
- Studentbostäderna ska förvaltas genom lokalt närvarande personal från Bolaget och administreras genom 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 mest efterfrågade boendeformen.
- Det geografiska läget rankas högst i undersökningar om studenternas bostadsönskemål, där närhet till universitet och högskolan rankas högre än närhet till stadens centrum. K2A satsar i första hand på studentbostäder nära campusområdena på respektive universitets- och högskoleort.
- Lägre produktionskostnader för studentbostäderna ska leda till en månadshyra som studenter har råd att betala.

Student21an är ett koncept som är framtaget för nyproduktion av studentlägenheter och utmärks av ”*det lilla köket med de stora möjligheterna*” och ”*det stora badrummet med tvätt- och torkmaskin*”. I köket finns bland annat en fullhög kyl/frys och en inbyggd spishäll medan det i badrummet skapas plats för en kombinerad tvätt- och torkmöjlighet. Materialen är valda med omsorg för att uppnå en känsla av hög kvalitet. Varje studentlägenhet har två fönster, varav det ena är helhögt och släpper in rikligt med ljus. I den fasta inredningen ingår rikligt med förvaringsutrymmen och ett skrivbord med bokhylla.

StudBoLyftet är ett renoveringskoncept som innebär att äldre studentlägenheter och korridorsrum 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 högre hyra. Standardhöjningen är dock efterfrågad av en stor del av de befintliga hyresgästerna. Renoveringen tar normalt mindre än en vecka och hyresgästen kan bo kvar under tiden.

Samhällsfastigheter

I K2A:s fastighetsportfölj återfinns även ett antal samhällsfastigheter, såsom vårdfastigheter, äldreboenden, utbildningsfastigheter och LSS-boenden, där hyresgästerna direkt eller indirekt är samhällsfinansierade. Denna kategori hyresgäster medför generellt låg motpartsrisk.

Digital strategi

K2A strävar efter att på förhand identifiera och attrahera rätt hyresgäster. Genom riktad kundbearbetning, sökordsoptimering och användning av sociala medier strävar Bolaget efter minimerad omflyttning och långvariga kundrelationer. Bolaget använder sig även av digitala verktyg för att effektivisera förvaltningen, såsom elektroniska namnskyltar, nycklar samt en webbplattform för kundtjänst.

Hållbarhet och värdeskapande

K2A ska ur ett ekonomiskt, miljömässigt och socialt perspektiv utvecklas i en långsiktigt hållbar riktning. Genom att använda resurserna på ett effektivt sätt och bidra till en positiv utveckling i de samhällen där Bolaget är verksamt, skapas värden i alla tre dimensionerna. För mer information om Bolagets hållbarhetsarbete, se avsnittet ”*K2A:s hållbarhetsarbete*” nedan.

K2A:S HÅLLBARHETSARBETE

K2A är en fastighetsägare som har ett långsiktigt perspektiv och som tar ansvar för Bolagets påverkan på människor och miljö, samt bidrar till att samhället utvecklas i en hållbar riktning. K2A:s hållbarhetsstrategi utgår från en helhetssyn och bygger på långsiktighet och ekonomiskt, miljömässigt och socialt värdeskapande.

Hållbarhetspolicy

K2A:s styrelse fastställer den övergripande hållbarhetspolicyn. K2A:s verkställande direktör är ytterst ansvarig för implementering av hållbarhetsarbetet. Genom en lönsam affärsmodell, en ansvarsfull syn på omvärlden och Bolagets påverkan på densamma, samt en medvetenhet om betydelsen av en god och hälsosam boendemiljö, skapas värden och möjligheter till en kontinuerligt positiv utveckling av Bolaget.

Ansvarsfulla affärer

Uppförandekod för ansvarsfulla affärer

I K2A:s verksamhet, såväl produktion som förvaltning, följer Bolaget gällande lagar och aktuellt regelverk. K2A:s uppförandekod utgör ett centralt och grundläggande regelverk. Uppförandekoden har sin grund i Bolagets kärnvärden, kundfokus, nytänkande och långsiktighet, men speglar också principerna i FN:s Global Compact och målen i FN:s Agenda 2030. Uppförandekoden omfattar K2A:s relevanta intressenter: medarbetare, ledning, styrelse, samarbetspartners, leverantörer, entreprenörer och underentreprenörer.

K2A har även en policy och rutin för visselblåsning som är nära kopplad till hållbarhetspolicyn och uppförandekoden. Vid misstanke om oegentligheter kan detta anmälas, även anonymt, via en särskild rutin. För Bolaget är det viktigt att brott mot kärnvärdena, uppförandekod eller lagstiftning motverkas genom effektiva rutiner. Om överträdelser sker ska detta uppmärksammas och utredas så tidigt som möjligt.

Intressentdialog utvecklar verksamheten

K2A för en löpande dialog med Bolagets intressenter och viktigaste målgrupper för att fortsätta utveckla och förbättra verksamheten. Genom dialog med intressenterna identifieras väsentliga hållbarhetsaspekter inom K2A:s strategiska hållbarhetsområden som är viktiga för Bolagets långsiktiga värdeskapande och hjälper Bolaget att göra rätt prioriteringar. Dialog sker strukturerat genom enkäter, bland annat kundundersökningar, samt vid direkta kontakter och möten löpande under året. Utfallet från dialoger analyseras från ett perspektiv där både risker och möjligheter vägs in och ligger tillsammans med övrig omvärldsbevakning till grund för det pågående hållbarhetsarbetet.

Motverka korruption

K2A:s bolagskultur bygger på förtroende och affärsmässighet. Bolaget ska göra hållbara affärer och K2A:s uppförandekod utgör ett viktigt styrdokument som omfattar Bolagets intressenter och innehåller riktlinjer för att säkerställa ett ansvarsfullt beteende och hög affärsetik. K2A använder lämpliga medel för att främja insyn, ansvarstagande individuellt ledarskap och företagsansvar.

Digital strategi

Innovation är ett nyckelord i utvecklingen av K2A. Bolaget har från start varit medvetet om att den accelererande och genomgripande digitaliseringen av samhället ställer nya krav på alla som bedriver affärsverksamhet. K2A har därför arbetat enligt en tydlig digital strategi, integrerad i Bolagets hållbarhetsarbete, där ett starkt varumärke och mervärde för kunderna varit centrala begrepp.

K2A vill redan på förhand identifiera och attrahera rätt kund för att skapa förutsättningar för långvariga, hållbara kundrelationer och minimera omflyttning. Genom internet och sociala medier bygger Bolaget kundlojalitet och ser till att förmedla kunskap och erbjuda digitala tjänster som kan hjälpa kunderna i deras vardag. K2A:s administration och förvaltning erbjuder även tekniskt stöd för att utföra ett resurseffektivt arbete.

Grön finansiering

Hållbarhetsarbetet påverkar K2A:s affärer och finansieringen av K2A:s verksamhet på ett konkret och positivt sätt. K2A har som första företag i Sverige beviljats ett grönt lån för projektet Parasollet 1 i Lund. Med K2A:s Svanenmärkta husproduktion, tillsammans med Bolagets långsiktiga hållbarhetsperspektiv, vill Bolaget attrahera investerare som vill placera kapital och få avkastning från dokumenterat gröna investeringar. Det gröna lånet har förmånligare villkor än traditionell finansiering och K2A avser att öka andelen gröna lån i förhållande till den totala kreditportföljen.

Hållbara bostäder

Modernt energieffektivt fastighetsbestånd

K2A:s fastighetsbestånd består till övervägande del av bostäder som uppförts de senaste fem åren. Därutöver har flera äldre fastigheter renoverats och uppgraderats till modern standard. Energieffektiva lösningar återfinns således i både nya och äldre fastigheter.

K2A bygger majoriteten av lägenheterna i egna fabriker i Valdemarsvik och Gävle och använder närproducerat trä. K2A har stor erfarenhet av att bygga i trä och K2A utnyttjar därför resurserna på ett effektivt sätt. Genom att bygga bostäder i en kontrollerad industriell miljö, det vill säga i en fabrik, kan Bolaget också erbjuda en bättre arbetsmiljö än traditionella byggarbetsplatser.

Hyresbostäder

K2A erbjuder fullfunktionella mindre hyresbostäder med effektivt utnyttjad yta för alla typer av boenden. Bostadsbrist råder i en majoritet av Sveriges kommuner, främst i storstadsregionerna och på universitets- och högskoleorter där befolkningsökningen är starkast. Brist råder framför allt på mindre hyresrätter och studentbostäder. Bristen på hyreslägenheter drabbar flera grupper som gärna skulle välja hyresrättsboende om det fanns tillgängligt till rimlig kostnad, till exempel ungdomar, studenter, ensamstående föräldrar och äldre som söker en mindre bostad.[1]

K2A:s affärsmodell innebär inte bara att Bolaget ska identifiera intressanta marknader utan också att Bolaget ska kunna erbjuda attraktiva, välplanerade och miljövänliga hyreslägenheter till en rimlig hyra.

1) Boverket – Bostadsmarknadsenkäten 2019.

K2A bygger i trä – för miljön och rationell produktion

K2A har ett hållbarhetsperspektiv på såväl produktion av lägenheter som förvaltning av fastigheter. Bolaget bygger sina lägenheter huvudsakligen i trä, vilket är ett mångsidigt råmaterial och det enda förnybara byggmaterialet. Andra material, som betong och stål, förbrukar mycket energi vid framställningen och ger höga utsläpp av koldioxid.

Genom att K2A använder trä för konstruktionen av sina lägenheter kan Bolaget också rationalisera produktionen. Lägenhetsenheterna kan byggas i industriell miljö för att sedan, eftersom de är relativt lätta, transporteras till och monteras på platsen för byggnaden.

K2A tillämpar en långt driven standardisering av bostadsprodukten och har utvecklat fyra baslägenheter – en studentetta på 21 kvm, en etta på 25 kvm, en tvåa på 44 kvm och en trea på 55 kvm. Dessa lägenheter går att spegelvända och använda i olika kombinationer för att skapa rätt erbjudande till olika marknadssegment. Baslägenheterna har utvecklats för att utgöra grunden för samtliga bostäder som K2A bygger. Genom systematisk repetition av en noggrant utformad lägenhet uppnås ett optimalt resursutnyttjande. K2A har två husfabriker – en i Valdemarsvik och en i Gävle – för tillverkning av standardiserade bostadsenheter i trä till Bolagets bostadsprojekt.

Svanenmärkt produktion av bostäder

K2A:s enskilt största bidrag till en miljömässigt hållbar utveckling av fastighetsmarknaden är dess produktionsmetod. I denna produktionsmetod använder K2A trä som insatsvara, vilket Bolaget bedömer är den miljömässigt mest fördelaktiga råvaran. K2A:s mål är att all nyproduktion av bostäder från och med 2018 ska vara Svanenmärkt eller motsvarande.

Svanenmärkningen finns till för att hjälpa konsumenter göra bra val för miljön. Miljömärkning Sverige AB har på uppdrag av regeringen det övergripande ansvaret för miljömärket Svanen i Sverige och ägs till 100 procent av svenska staten. Verksamheten har inget ekonomiskt vinstsyfte och finansieras dels genom en avgift från de företag som har miljömärkningslicenser, dels genom ett statligt bidrag.[2]

De nybyggnadsprojekt i trä som Bolaget bedriver sker i egen regi genom dotterbolaget Grännäs Trähus. I fabrikerna i Valdemarsvik och Gävle tillverkas lägenhetsenheter med trästommar som sedan monteras till färdiga hus. Miljömärkning Sverige har granskat produktionen i Valdemarsvik på plats och konstaterat att K2A uppfyller alla krav för att erhålla Svanenlicens. Därmed är K2A den första tillverkaren av prefabricerade lägenhetsenheter i trä som har fått licens att bygga Svanenmärkta hus.

Ett Svanenmärkt boende innebär en kvalitetssäkrad hälsosam boendemiljö, utan gifter och hälsovådliga kemikalier. Vidare uppfyller Svanenmärkta bostäder höga krav på ventilation, uppvärmning och energiförbrukning. Även byggprocessen bakom bostäderna har granskats mot Svanens kriterier. För att få Svanenlicens räcker det inte med att bygga en hälsosam boendemiljö, även själva produktionen utvärderas och byggnaderna studeras övergripande ur ett livscykelperspektiv.

Miljöpolicy

K2A utvecklar, producerar och förvaltar hyresbostäder för alla typer av boenden. Bolaget arbetar utifrån ett hållbarhetsperspektiv och strävar efter att skapa hälsosamma miljöer där resursanvändningen blir så effektiv som möjligt. Bolaget har som mål att utveckla hållbarhetsarbetet, så att Bolaget erbjuder lösningar och produkter som överträffar gällande lagar och krav. Detta visar sig exempelvis genom att K2A har licens för att bygga Svanenmärkta hus. K2A har det övergripande miljömålet att Svanenmärka all nyproduktion och strävar efter att:

- producera bostäderna med rationell, energieffektiv industriell byggteknik, som medför färre transporter och kortare byggtid;
- bygga med trästommar som medför mindre klimatbelastning över fastighetens hela livscykel;
- ytterligare minska klimatpåverkan och energiförbrukning i alla K2A:s fastigheter och övrig verksamhet;
- i samverkan med partners ständigt förbättra och vidareutveckla K2A:s miljöarbete; och
- välja fossilfria alternativ för uppvärmning.

Egen bilpool med elbilar

I anslutning till K2A:s lägenheter i Haninge, Umeå, Västerås, Lund och Örebro erbjuder Bolaget en elbilspool som kallas för Bobil. Tanken med Bobil är att hyresgästerna, efter godkännande av Bolaget, ska kunna använda bilen så länge de behöver den och betala för den tid som bilen används.

Hyresgästen hyr bilen via en applikation som nås via AppStore eller Google Play. Bilpoolerna är en attraktiv del i en modern delningsekonomi och innebär miljövinster i och med att flera hushåll delar på färre antal bilar, som dessutom drivs med el. Bolagets målsättning är att bilarna ska kunna drivas med egengenererad solcellsenergi. En bilpool är värdeskapande för bostadsutvecklingen eftersom den genererar intäkter, är ett attraktivt erbjudande till de boende samt att behovet av parkeringsplatser minskar, vilket skapar förutsättningar för att bygga fler eller större bostäder eller på annat sätt optimera användningen av den yta som står till Bolagets förfogande.

Attraktiv arbetsgivare

Innovation och långsiktighet

K2A ska vara ett hållbart, resurseffektivt företag som det är attraktivt att arbeta för. Hos K2A ska medarbetarna trivas och utvecklas. Varje medarbetare är viktig för företagets utveckling och K2A:s kärnvärden kundfokus, nytänkande och långsiktighet ska vara vägledande i arbetet, tillsammans med styrdokument som hållbarhetspolicy och uppförandekod. K2A:s anställda uppmuntras att tänka i nya banor och att utnyttja ny teknik för bästa kvalitet i arbetet och effektivast möjliga förvaltning.

2) (www.)svanen.se/Om-oss/Om-foretaget/.

K2A är ett snabbt växande bolag och utbildning och kompetensutveckling är avgörande framgångsfaktorer. K2A:s blivande anställda ska känna sig hemma i Bolagets miljö och företagskultur.

Jämställdhet

K2A ska vara en inkluderande arbetsplats avseende ålder, kön, etnicitet och sexuell läggning. Inom K2A råder nolltolerans mot diskriminering eller kränkande särbehandling. K2A förväntar sig att Bolagets leverantörer och entreprenörer också tar ansvar för detta i sina organisationer.

Under 2018 var andelen kvinnor inom moderbolaget, med koncerncentrala funktioner, 39 procent. I K2A:s produktionsmiljö, det vill säga Grännäs Trähus där en stor andel av Koncernens anställda finns, var andelen kvinnliga medarbetare 11 procent. K2A strävar efter jämnare könsfördelning och har för produktionen som ett första steg satt målet att andelen kvinnliga medarbetare år 2023 ska uppgå till 17 procent. Eftersom K2A tillverkar prefabricerade lägenhetsenheter i industriell miljö kan Bolaget erbjuda en arbetsplats med färre tunga lyft och mindre risk för förslitningsskador än en traditionell byggarbetsplats.

Arbetsmiljö

Hälsa och säkerhet står i centrum för Bolagets arbetsmiljöarbete. Arbetsplatsen ska vara trygg och säker. Under 2018 hade Bolaget sex arbetsplatsolyckor, vilket K2A strävar efter att minimera. K2A arbetar med systematiskt och proaktivt arbetsmiljöarbete och hälsofrämjande åtgärder som regelbundna läkarundersökningar. Under 2018 uppgick sjukfrånvaron till 1,8 procent för tjänstemän och 3,1 procent för medarbetare i produktion.

Organisationsutveckling

K2A:s organisation och verksamhet har vuxit under de senaste åren, från en handfull medarbetare till 126 personer per 31 mars 2019, främst genom expansion inom Grännäs Trähus. Detta ställer höga krav på anpassning och flexibilitet. K2A:s operativa verksamhet bedrivs genom funktionerna Affärsutveckling, Pågående projekt, Produktion och Förvaltning, vilket illustreras i avsnittet ”*Organisation*” ovan. Därutöver sker produktion av lägenhetsenheter i trä vid två husfabriker inom Grännäs Trähus, som ingår i Koncernen.

Nya arbetstillfällen och sund arbetsmiljö

I Valdemarsvik är K2A en betydande arbetsgivare genom dotterbolaget Grännäs Trähus, där Bolagets lägenhetsenheter tillverkas. Genom etableringen i Gävle bidrar Grännäs Trähus till ökad sysselsättning i en kommun med högre arbetslöshet än genomsnittet i Sverige. Grännäs fabrik i Gävle är den största privata etableringen på orten de senaste fem åren. Fabrikstillverkade bostäder leder till en bättre arbetsmiljö i jämförelse med produktion av platsbyggda hus. Arbetsmiljön är värdeskapande för den anställde som kan utföra ett fysiskt krävande arbete med mindre risk för förslitningsskador och minskad sjukfrånvaro.

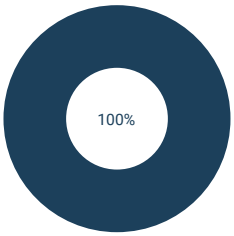
Samarbete med Mattecentrum

K2A har ambitionen att utveckla ett engagemang i de lokalsamhällen där Bolaget har bostäder. Som ett led i detta har K2A inlett ett samarbete med den ideella föreningen Mattecentrum. Tillsammans med föreningen har Bolaget öppnat så kallade räknestugor i K2A:s lokaler i studentboendena i Umeå och Örebro där grundskole- och gymnasieungdomar erbjuds gratis läxhjälp i matematik. Därigenom kan också fler ungdomar inspireras att välja högre utbildningar i framtiden. Samarbetet med Mattecentrum bidrar till att förstärka kunskaper och intresset för matematik, vilket är ett viktigt område i en kunskapsbaserad arbetsmarknad och uthållig tjänsteekonomi.

Sammanställning ansvarsfullt värdeskapande

EKONOMISK

K2A strävar efter att vara hållbara och långsiktiga i alla led, från produktion till förvaltning. Hållbarhetsarbetet är inkluderat i affärsmodellen och ett sätt att framtidssäkra Bolaget genom riskminimering.

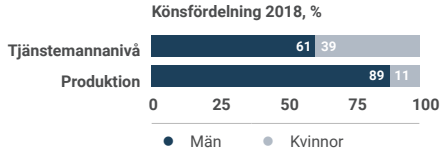
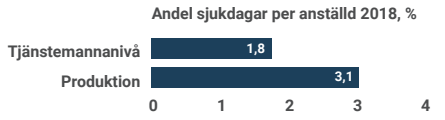
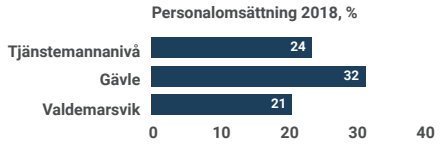
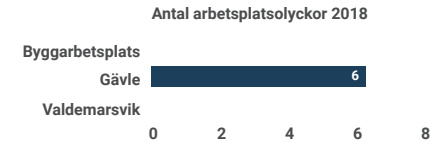
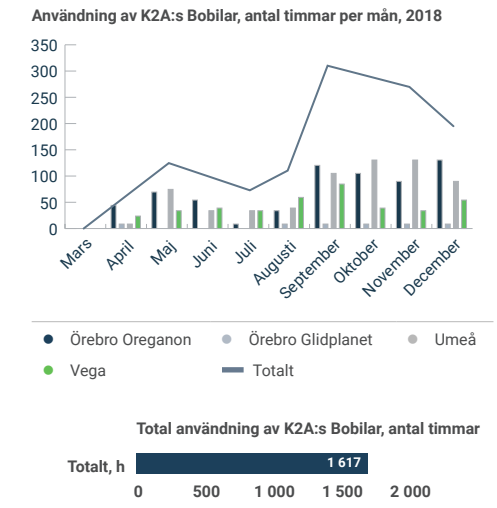
	Samhällsbidrag	Verksamhetsmål	Utfall 2018
Grön affärsmodell	K2A har en hög och uthållig tillväxt under lönsamhet. Erbjuder hållbara och prisvärda hyresbostäder till en bred kundgrupp.	K2A strävar efter att vara ansvarstagande och värdeskapande i alla led samt ständigt utveckla innovativa hållbarhetslösningar.	
Grön Finansiering	Ökar finansmarknadens engagemang för hållbara investeringar.	Som första bolag i Sverige fick K2A ett grönt lån 2018. Målet är att all ny finansiering ska vara grön, som medger bättre finansieringsvillkor.	

*Av ny finansiering 2018 tecknades genom så kallade gröna lån. Avser projekten Parasollet, Havsmannen och Vega Park etapp 3.

Sammanställning ansvarsfullt värdeskapande (forts.)

SOCIAL

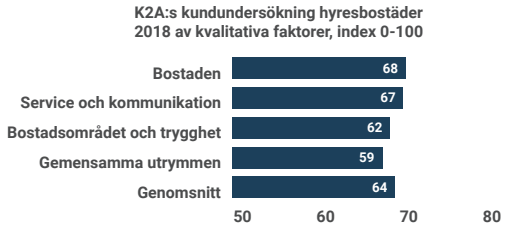
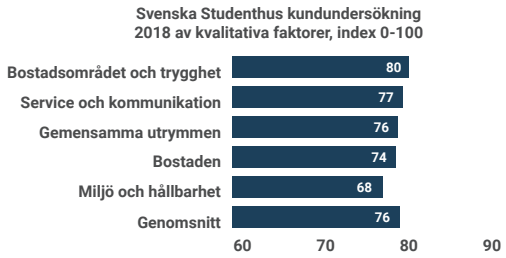
K2A strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare som månar om anställda, kunder och leverantörer. K2A har ett utvecklat socialt hållbarhetsarbete med innovativa lösningar för Bolagets kunder.

	Samhällsbidrag	Verksamhetsmål	Utfall 2018
Jämställdhet	K2A är en arbetsplats präglad av jämställdhet. Produktionsmiljön ska utgöra en attraktiv arbetsplats för kvinnor och män.	K2A strävar efter en jämnare könsfördelning. Andelen kvinnliga medarbetare i produktion ska uppgå till 17 procent år 2023.	
Antal sjukdagar per år	K2A strävar efter en låg sjukfrånvaro genom ett proaktivt, systematiskt arbetsmiljöarbete och ett bra företagsklimat.	Minska antalet sjukdagar som är arbetsrelaterade.	
Personalomsättning	K2A skapar nya arbetstillfällen och har en sund arbetsmiljö. Genom skatter, löneutbetalningar och inköp från leverantörer bidrar K2A till samhället i stort och skapar lokala värden.	K2A är en eftertraktad arbetsgivare som låter människor utvecklas och bidra till värdeskapande.	 *Många nyanställningar har skett under året
Antal arbetsplatsolyckor	K2A tar samhällsansvar och bidrar till en trygg och säker arbetsplats för såväl anställda som leverantörer.	K2A bidrar till att skapa en arbetsplats med bra och säker arbetsmiljö. Målet är att inga arbetsplatsolyckor ska inträffa.	
Bobilar – K2A:s egen elbilpool	K2A strävar efter att ständigt utveckla klimatsmarta lösningar för kunderna. Elbilpool bidrar till delningsekonomi där en bil per hushåll inte är nödvändig samt minskade koldioxidutsläpp.	Kunder använder frekvent Bobilarna samt självförsörjande laddning från solceller.	

Sammanställning ansvarsfullt värdeskapande (forts.)

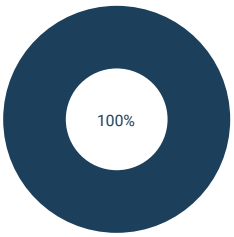
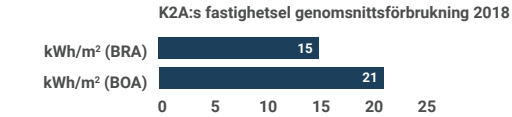
SOCIAL

K2A strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare som månar om anställda, kunder och leverantörer. K2A har ett utvecklat socialt hållbarhetsarbete med innovativa lösningar för Bolagets kunder.

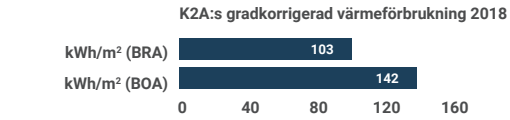
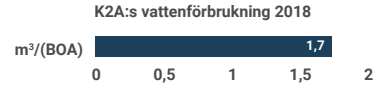
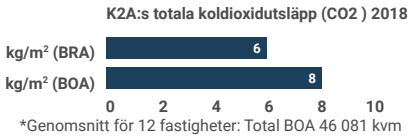
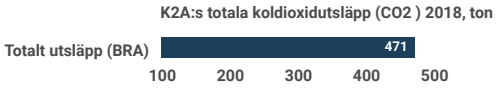
	Samhällsbidrag	Verksamhetsmål	Utfall 2018
Kundundersökning K2A hyresbostäder	K2A strävar efter nöjda kunder vars upplevelse är att de bor i den bästa tänkbara bostaden i ett bra och tryggt bostadsområde.	Öka med 1-2 enheter årligen på genomsnittsresultatet till 2021.	
Kundundersökning Svenska Studenthus	Svenska Studenthus strävar efter nöjda kunder som upplever att de bor i den bästa tänkbara studentbostaden. Bostadsområdet upplevs som bra, tryggt och kunderna blir erbjudna mervärde i form av ”communitykänsla”.	Öka med 1-2 enheter årligen på genomsnittsresultatet till 2021.	

MILJÖ

Bygg- och fastighetsbranschen står för en stor del av utsläppen av växthusgaser. K2A arbetar aktivt för att minimera Bolagets klimatpåverkan. K2A bygger samtliga hus i trä från svenskt certifierat skogsbruk och är sedan 2018 Svanenmärkt. Genom K2A:s Svanenmärkning säkerställs att de material som används vid produktion av bostäder inte har någon negativ inverkan på miljön, människor eller boendemiljön. K2A ställer även krav på fastighetens förvaltning, avfallshantering, buller och utsläpp av förorenande ämnen avseende vatten, luft och mark.

	Samhällsbidrag	Verksamhetsmål	Utfall 2018
Svanenmärkta bostäder	Svanenmärkt produktion innebär att Miljömärkning Sverige kvalitetssäkrat K2A:s produktion, byggprocess och hur fastigheterna ska förvaltas ur ett livscykelperspektiv.	100 procent av all nyproduktion som byggstartas i egen produktion ska vara Svanenmärkt. Trä ska fortsätta användas som huvudsaklig råvara vid bostadsutveckling.	
Elförbrukning	K2A använder endast el från förnybara källor vilket minskar klimatpåverkan.	100 procent el märkt med Bra Miljöval från förnyelsebara källor. K2A ska, i den mån det är möjligt, installera solceller på nyproduktionsprojekt. K2A ska alltid välja vitvaror med låg energianvändning.	 *Genomsnitt för 12 fastigheter: Total BOA 46 081 kvm: Total BRA 63 480 kvm

Sammanställning ansvarsfullt värdeskapande (forts.)

MILJÖ	Samhällsbidrag	Verksamhetsmål	Utfall 2018
Värmeförbrukning	K2A väljer bästa möjliga uppvärmningsalternativ för att värna om naturtillgångar.	Minskad värmeförbrukning med 5 procent till år 2021. K2A ska utveckla fastighetsautomation i samtliga fastigheter för att lättare kunna reglera värmeförbrukningen.	 *Genomsnitt för 12 fastigheter: Total BOA 46 081 kvm: Total BRA 63 480 kvm
Vattenförbrukning	K2A arbetar för en minskad vattenförbrukning och värnar om vatten som naturtillgång.	Sträva efter att minimera vattenförbrukningen bland annat genom val av snålspolande toaletter, duschmunstycken och kranar.	 *Genomsnitt för 12 fastigheter: Total BOA 46 081 kvm
Koldioxidutsläpp	K2A strävar efter att minska klimatpåverkan bland annat genom att använda trä från hållbart svenskt skogsbruk som byggmaterial. Trä är ett förnybart material som minskar koldioxidutsläppen under byggprocessen och materialet binder koldioxid.	Minska koldioxidutsläppen med 1 procent årligen till 2021. Kartlägga K2A:s totala koldioxidutsläpp under produktion av bostäder.	 *Genomsnitt för 12 fastigheter: Total BOA 46 081 kvm  *Genomsnitt för 13 fastigheter: Total BRA 71 518 kvm

PRODUKTION I EGEN REGI

Grännäs Trähus, med fabriker i Valdemarsvik och Gävle, är K2A:s industriella verksamhet för prefabricerade bostäder i trä och en viktig del av Koncernen. De två produktionsanläggningarna kan i en Svanenmärkt produktionsmetod tillsammans tillverka cirka 1 000 bostadsenheter per år vid fullt kapacitetsutnyttjande. Två fabriker medför en riskspridning samt möjliggör effektivare och optimerade transporter i kombination med bättre tillgång på arbetskraft.

Erfaren trähusproducent

Grännäs Trähus i Valdemarsvik är en väl inarbetad verksamhet som började tillverka bostadsenheter i trä för 20 år sedan. Fabriken förvärvades av K2A 2015 och ett par år senare etablerades ytterligare en produktionsanläggning i Gävle. Fabrikerna sysselsätter totalt cirka 105 personer på de båda orterna.

Standardisering ger resurseffektivitet

K2A tillämpar en långt driven standardisering av bostadsprodukten med hög upprepningsfaktor. I en kontrollerad industriell process tillverkar K2A bostadsenheter som bygger på ett antal välplanerade, yteffektiva och klimatsmarta baslägenheter, som inte gör avkall på funktion och kvalitet.

K2A har utvecklat flera baslägenheter av olika storlekar som går att spegelvända och använda i olika kombinationer. Baslägenheterna utgör grunden för samtliga bostäder som produceras. Genom systematisk repetition av en noggrant utformad lägenhet uppnås ett optimalt resursutnyttjande. De färdiga flerbostadshusen uppvisar däremot mångfald i gestaltningen. Även om de enskilda lägenheterna har en gemensam grund kan fasaderna ha många olika utföranden med skilda material.

Grännäs bygger med Svanenlicens

Grännäs Trähus, som använder närproducerat trä i tillverkningen, utgör en viktig del i K2A:s miljö och hållbarhetsarbete. Från och med 2018 har K2A – som första tillverkare av prefabricerade lägenheter i trä – licens för att bygga Svanenmärkta hus.

Flerbostadshus byggda i trä allt vanligare

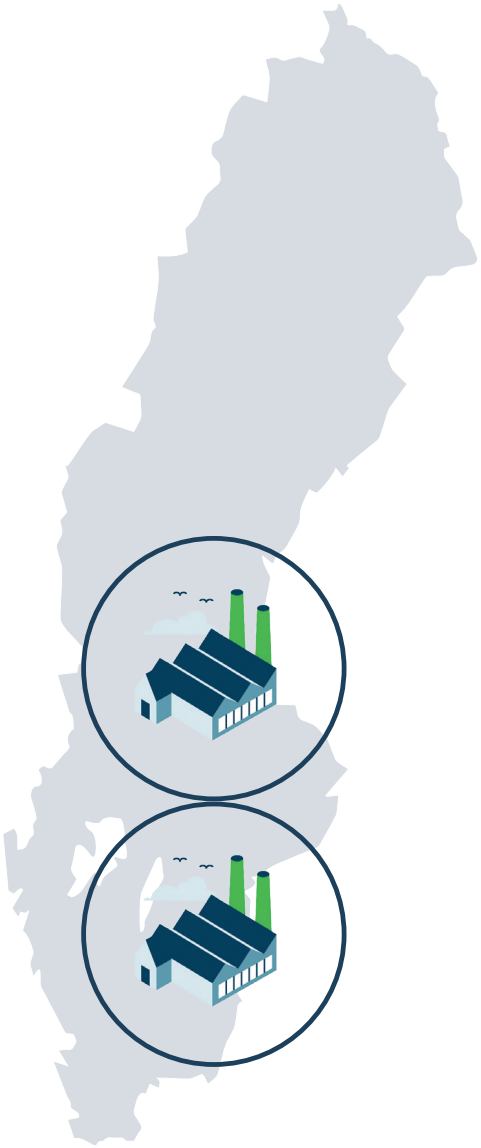
Bolaget bedömer att allt fler flerbostadshus byggs med trästommar. Insikten om att industriellt träbyggande har stora miljö- och klimatfördelar, och kan utgöra en viktig del av omställningen till ett mer hållbart byggande med minskad klimatpåverkan, har fått bred förankring. Att bygga med trä stimuleras därför såväl lokalt genom kommunala träbyggnadsstrategier, som centralt genom regeringens nationella träbyggnadsstrategi som ska

bidra till att de nationella klimatmålen nås. Vid universitet och forskningsinstitut utvecklas viktig kompetens inom hållbart träbyggande, optimering av kostnader, energihushållning i bostäder, begränsning av växthusgasutsläpp med mera.

För K2A innebär detta inte bara bekräftelse på Bolagets konsekventa hållbarhetsarbete och visionen om att bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle, utan också att den miljöcertifierade produktionsmetoden vid Grännäs Trähus kan ge Bolaget konkurrensfördelar vid exempelvis markanvisningstävlingar där kommuner vill se mer byggnation i trä.

JOINT VENTURES

En del av Bolagets projekt sker i samarbete med andra fastighetsägare genom delägda JV-bolag, där Bolaget till exempel kan bidra med produktionskapacitet och samarbetspartnern äger mark. Pågående och planerade joint ventures utgör en mindre del av Bolagets totala fastighets- och projektportfölj, men Bolaget avser att fortsätta genomföra sådana om möjlighet till förvaltning av fastigheter uppenbaras på för Bolaget attraktiva byggrätter och under fördelaktiga samarbetsformer.



Gävle

7 500
kvm produktionsyta

55
anställda

~650
enheter i årlig kapacitet

Valdemarsvik

4 000
kvm produktionsyta

50
anställda

~350
enheter i årlig kapacitet

ÖVERSIKT ÖVER BOLAGETS GEOGRAFISKA NÄRVARO

Nedan följer en översikt över de geografiska områden K2A är aktivt på, uppdelat per stad från söder till norr, tillsammans med information om K2A:s marknadsförutsättningar och konkurrenssituation för respektive stad.

I följande avsnitt baseras uppgifterna om respektive stad från statistik från Statistiska Centralbyrån (SCB), om inte annat anges, inklusive uppgifterna i tabellerna ”Kommunfakta” och ”Befolkningsutveckling 10 år”

Jägarskolan, Kiruna

Jägarskolan omfattar 72 studentlägenheter fördelade på tre hus, belägna i anslutning till Kirunas nya centrum.

Grännäs Trähus

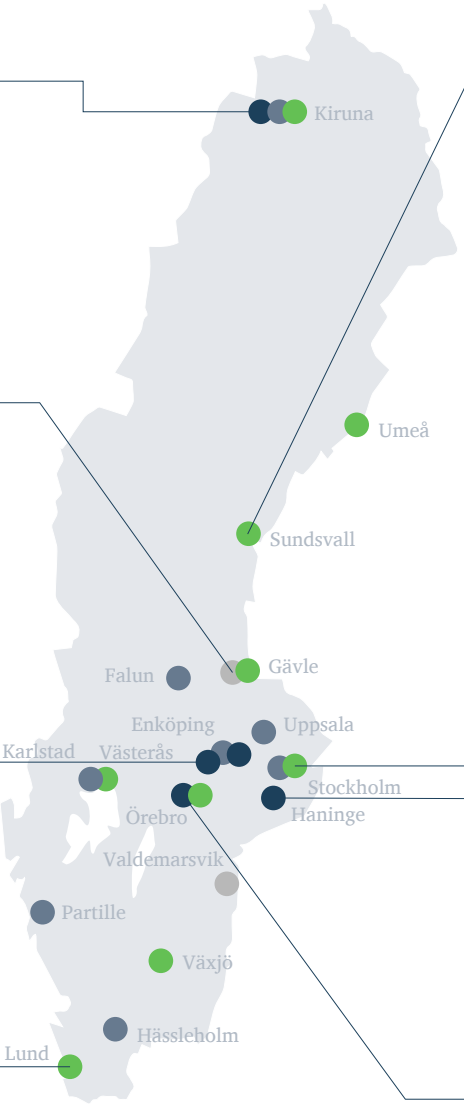
K2A har två fabriker, Grännäs Trähus i Valdemarsvik och Gävle, för tillverkning av lägenhetsenheter i trä. Grännäs är en viktig del i K2A:s värdekedja.

Havsmannen 1, Västerås

K2A:s första projekt i Västerås omfattar 116 hyresbostäder. Inflyttning skedde i början av 2019.

Parasollet 1, Lund

I början av 2019 färdigställde K2A 120 studentbostäder i den nya stadsdelen Brunnshög i Lund – de första Svanenmärkta studentlägenheterna i Sverige.



Förrådet 4 och 9, Sundsvall

Projektet omfattar 300 studentlägenheter i centrala Sundsvall, med gångavstånd till universitetet.

Barkarbystaden, Järfälla

K2A ska utveckla 200 studentbostäder, en förskola och ett LSS-boende i nära anslutning till tunnelbana.

Vega Park, Haninge

Med totalt 485 hyresbostäder, som uppförs i tre etapper, är Vega Park Sveriges största byggprojekt avseende flerbostadshus med trästommar. Lägenheterna har utrustning och material i klass med nybyggda bostadsrätter.

Glidplanet 5, Örebro

Under 2018 färdigställde K2A 88 hyresbostäder på Södra Ladugårdsängen, Örebros mest populära nybyggnadsområde.

Våra fastigheter och projekt

● Studentbostäder ● Hyresbostäder ● Samhällsfastigheter ● Husfabrik

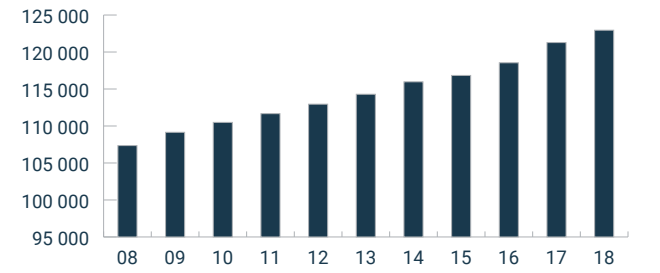
LUND

Allmänt

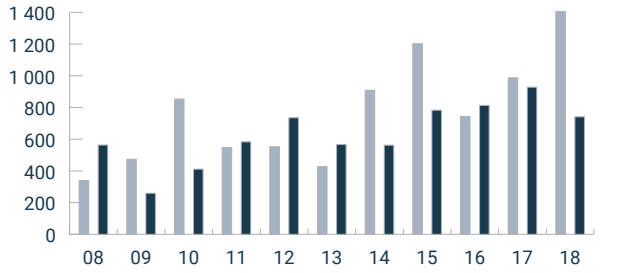
Lund är beläget i södra Skåne med närhet och goda kommunikationer till hela Öresundsregionen och är med sina 123 000 invånare Sveriges tolfte största kommun. Befolkningsökningen har varit högre än för riksgenomsnittet. Lund är präglat av sitt universitet och ett flertal betydande företag är sprungna ur den akademiska forskningsmiljön. Bland de största företagen i Lund kan nämnas Tetra Pak, Axis, Alfa Laval och Sony Mobile. Se tabellen ”*Kommunfakta*” och figuren nedan för detaljerad information.

Kommunfakta	Lund	Riket/Genomsnittet
Folkmängd (2018), antal	122 948	35 277
Storlek på kommun, ranking 1–290	12 av 290	-
Befolkningsökning, 10 år, %	14,5	9,5
Befolkningsökning, 5 år, %	7,6	6,0
Befolkningsökning, 3 år, %	5,2	3,8
Medianlön (2017), kkr per år	259,5	278,9
Arbetslöshet (2018), %	6,3	7,0
Studenter (2018), antal	40 000	-

Befolkningsutveckling 10 år, antal



Nyproduktion 10 år, antal



Nyproduktion av bostäder

Det har påbörjats byggnation av cirka 8 500 bostäder i Lunds kommun under de senaste tio åren, varav cirka 6 900 har färdigställts. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder underskott av såväl student- som hyresbostäder.

Konkurrenssituation

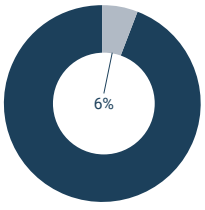
Bolaget bedömer att de största bostadsfastighetsägarna i Lund är Lunds Kommuns Fastigheter, AF Bostäder och Akelius Fastigheter.

K2A:s färdigställda och pågående fastighetsprojekt

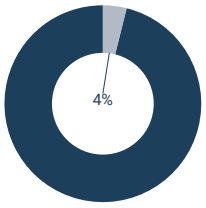
Per 31 mars 2019 förvaltade K2A totalt 120 studentbostäder. Dessutom har K2A ett pågående projekt om 78 hyresbostäder. Tillsammans utgör dessa båda projekt fyra procent av K2A:s totala fastighets- och projektportfölj om 5 364 bostäder. Figurerna till höger visar andel av förvaltade bostäder respektive andel av total fastighets- och projektportfölj.

Lund tillhör Sveriges mest centrala orter för högre utbildning och Lunds universitet har cirka 40 000 studerande, vilket gör det till Sveriges tredje största lärosäte. Det innebär att Lund, på sikt, kan bli en av K2A:s viktigaste marknader för studentbostäder.

Andel av förvaltade bostäder



Andel av total fastighets- och projektportfölj



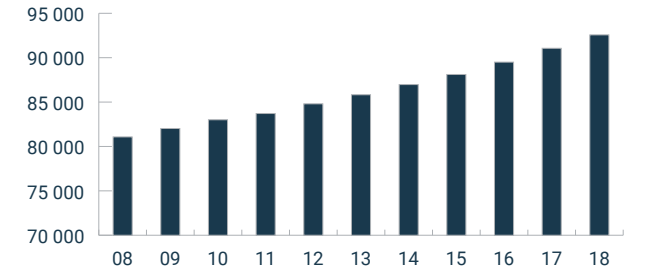
VÄXJÖ

Allmänt

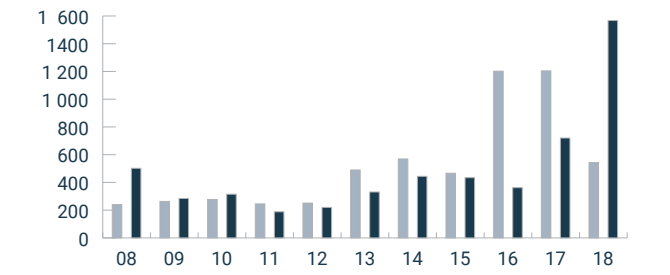
Växjö är regionstad i Kronobergs län med goda kommunikationer åt alla håll och är med sina 93 000 invånare Sveriges 22:a största kommun. Befolkningsökningen har varit högre än för riksgenomsnittet. Näringslivet är differentierat och bland de största arbetsgivarna kan nämnas Volvo Construction Equipment, Visma, Combitech/Saab och Atea. K2A har etablerat sig i Växjö eftersom Linnéuniversitetet i Växjö är Sveriges femte största lärosäte. Se tabellen ”*Kommunfakta*” och figuren nedan för detaljerad information.

Kommunfakta	Växjö	Riket/Genomsnittet
Folkmängd (2018), antal	92 567	35 277
Storlek på kommun, ranking 1–290	22 av 290	-
Befolkningsökning, 10 år, %	14,2	9,5
Befolkningsökning, 5 år, %	7,9	6,0
Befolkningsökning, 3 år, %	5,1	3,8
Medianlön (2017), kkr per år	279,5	278,9
Arbetslöshet (2018), %	7,9	7,0
Studenter (2018), antal	26 000	-

Befolkningsutveckling 10 år, antal



Nyproduktion 10 år, antal



Nyproduktion av bostäder

Det har påbörjats cirka 5 800 bostäder i Växjö kommun de senaste tio åren varav cirka 5 400 färdigställts. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder underskott av såväl student- som hyresbostäder.

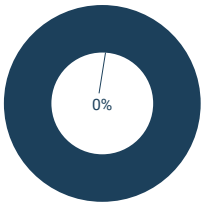
Konkurrenssituation

Bolaget bedömer att de största bostadsfastighetsägarna i Växjö är Vidingehem, Stubor Studentbostäder, Växjöbostäder och CA Fastigheter.

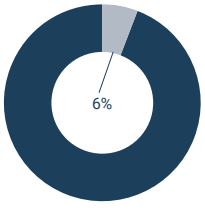
K2A:s färdigställda och pågående fastighetsprojekt

Per 31 mars 2019 förvaltade K2A inga bostäder i Växjö, men driver två pågående projekt som innebär nyproduktion av totalt 350 bostäder, vilket vid färdigställandet kommer att motsvara sex procent av K2A:s totala fastighets- och projektportfölj om 5 364 bostäder. Figurerna till höger visar andel av förvaltade bostäder respektive andel av total fastighets- och projektportfölj.

Andel av förvaltade bostäder



Andel av total fastighets- och projektportfölj



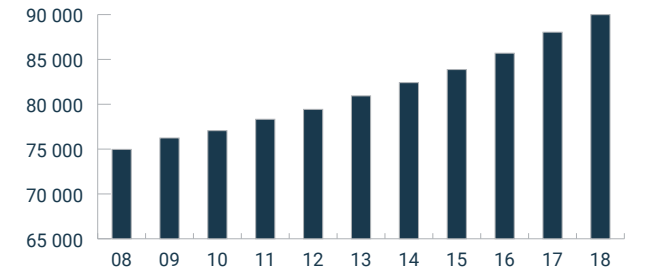
HANINGE

Allmänt

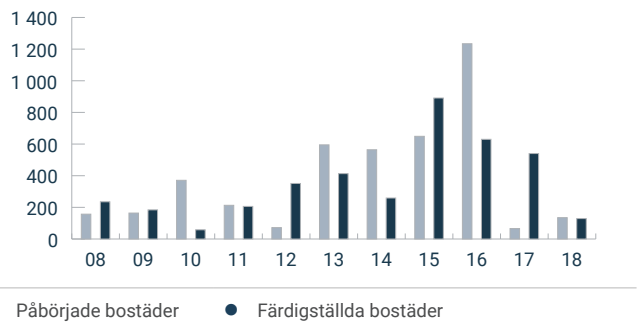
Haninge är en förortskommun till Stockholm och ligger i den södra delen av Stockholms län med goda kommunikationer till centrala Stockholm med buss och pendeltåg. Haninge är med sina 90 000 invånare Sveriges 24:e största kommun. Befolkningsökningen har varit högre än för riksgenomsnittet. Haninge är en bostadskommun där många invånare arbetspendlar till en annan kommun, till exempel Stockholm. Närheten till Stockholm bidrar sannolikt till att medianlönen är högre och att arbetslösheten lägre än för Sverige som helhet. Se tabellen ”*Kommunfakta*” och figuren nedan för detaljerad information.

Kommunfakta	Haninge	Riket/Genomsnittet
Folkmängd (2018), antal	89 989	35 277
Storlek på kommun, ranking 1–290	24 av 290	-
Befolkningsökning, 10 år, %	20,0	9,5
Befolkningsökning, 5 år, %	11,2	6,0
Befolkningsökning, 3 år, %	7,3	3,8
Medianlön (2017), kkr per år	289,9	278,9
Arbetslöshet (2018), %	6,9	7,0
Studenter (2018), antal	0	-

Befolkningsutveckling 10 år, antal



Nyproduktion 10 år, antal



Nyproduktion av bostäder

Det har påbörjats byggnation av cirka 4 200 bostäder i Haninge kommun under de senaste tio åren, varav cirka 3 900 har färdigställts. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder underskott för såväl student- som hyresbostäder.

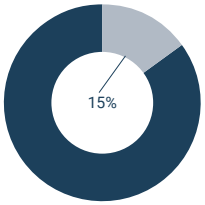
Konkurrenssituation

Bolaget bedömer att de största bostadsfastighetsägarna i Haninge kommun är Stena Fastigheter, Victoria Park, Heimstaden och Hembla.

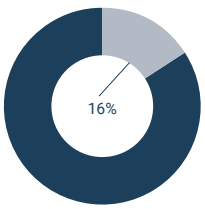
K2A:s färdigställda och pågående fastighetsprojekt

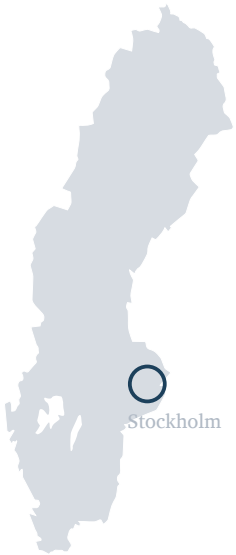
Per 31 mars 2019 förvaltade K2A 308 hyresbostäder i Vega Park i Haninge, vilket motsvarar 15 procent av antalet färdigställda bostäder i K2A:s fastighetsportfölj. K2A driver dessutom projekt med totalt 177 hyresbostäder i Vega Park, som ska färdigställas under 2019. K2A har byggrätter motsvarande ytterligare 350 hyresbostäder i Västerhaninge Centrum. Det innebär att 835 bostäder av K2A:s totala fastighets- och projektportfölj om 5 364 bostäder ligger i Haninge kommun, vilket motsvarar 16 procent. FIgurerna till höger visar andel av förvaltade bostäder respektive andel av total fastighets- och projektportfölj.

Andel av förvaltade bostäder



Andel av total fastighets- och projektportfölj





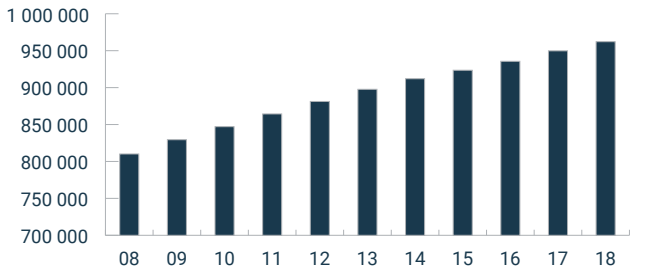
STOCKHOLM

Allmänt

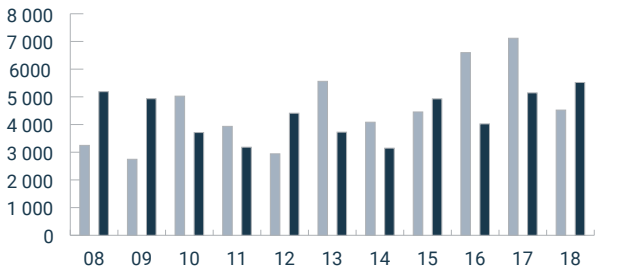
Stockholm är med sina 960 000 invånare Sveriges största kommun. Befolkningsökningen har varit högre än för riksgenomsnittet. Näringslivet i Stockholm är starkt inriktat mot kunskapsintensiva tjänster, med en större andel än övriga Sverige i finanssektor, inom utbildning och forskning, i konsultbranschen och olika företagstjänster. Stockholm anses vara Sveriges ekonomiska nav med en stark arbetsmarknad med högre medianlön och lägre arbetslöshet än riksgenomsnittet. Se tabellen ”*Kommunfakta*” och figuren nedan för detaljerad information.

Kommunfakta	Stockholm	Riket/Genomsnittet
Folkmängd (2018), antal	962 154	35 277
Storlek på kommun, ranking 1–290	1 av 290	-
Befolkningsökning, 10 år, %	18,8	9,5
Befolkningsökning, 5 år, %	7,2	6,0
Befolkningsökning, 3 år, %	4,2	3,8
Medianlön (2017), kkr per år	316,2	278,9
Arbetslöshet (2018), %	5,9	7,0
Studenter (2018), antal	80 000	-

Befolkningsutveckling 10 år, antal



Nyproduktion 10 år, antal



Nyproduktion av bostäder

Under de senaste tio åren har det i Stockholms kommun påbörjats byggnation för cirka 50 000 bostäder, varav cirka 48 000 bostäder har färdigställts. I Stockholm finns förutom Stockholms universitet (Sveriges största lärosäte) ett flertal högskolor, bland annat Kungliga Tekniska Högskolan (Sveriges nionde största lärosäte) och Handelshögskolan (Sveriges 26:e största lärosäte). Boverkets marknadsundersökning visar att det råder underskott för såväl student- som hyresbostäder.

Konkurrenssituation

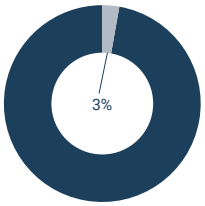
Bolaget bedömer att de största privata bostadsfastighetsägarna i Stockholms kommun är Einar Mattsson AB, Olov Lindgren AB, Ikano Invest och Stockholms Kooperativa bostadsförening.

K2A:s färdigställda och pågående fastighetsprojekt

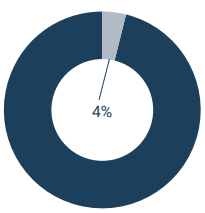
Per 31 mars 2019 förvaltade K2A 54 studentbostäder, samt sex gruppbostäder i Vällingby i Stockholm, vilket motsvarar tre procent av K2A:s färdigställda bostäder. K2A driver dessutom ett pågående projekt med totalt 176 student- och forskarlägenheter i Slakthusområdet i Stockholm. Det innebär att 236 bostäder av K2A:s totala fastighets- och projektportfölj om 5 364 bostäder ligger i Stockholm, vilket motsvarar fyra procent. Figurerna till höger visar andel av förvaltade bostäder respektive andel av total fastighets- och projektportfölj.

Stockholm ska bli en av K2A:s största marknader. Bolaget bedömer att Stockholm är en svår marknad att bygga hyresrätter på då markpriserna är höga. Stockholm är en marknad där i stort sett alla mikrolägen är intressanta att äga bostäder i.

Andel av förvaltade bostäder



Andel av total fastighets- och projektportfölj



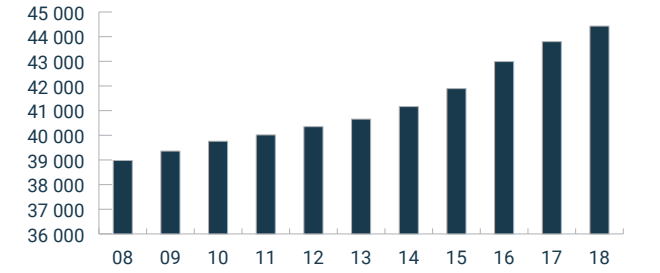
ENKÖPING

Allmänt

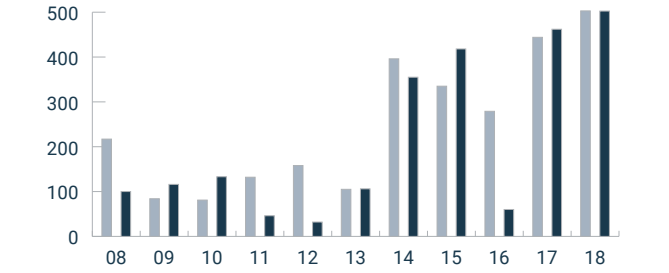
Enköping har ett centralt läge i den expansiva regionen Mälardalen med Stockholm, Västerås och Uppsala inom bekvämt pendlingsavstånd, och har fått epitetet ”Sveriges närmaste stad”. Enköping är med sina 44 000 invånare Sveriges 58:e största kommun. Befolkningsökningen har varit högre än riksgenomsnittet. De dominerande näringsgrenarna är tjänste- och servicenäringar, logistik, ventilation och lantbruksnära verksamheter. Andelen sysselsatta inom lantbruksnäringarna är betydligt större än riksgenomsnittet. Enköping är en bostadskommun där många invånare arbetspendlar till en annan kommun. Se tabellen ”*Kommunfakta*” och figuren nedan för detaljerad information.

Kommunfakta	Enköping	Riket/Genomsnittet
Folkmängd (2018), antal	44 429	35 277
Storlek på kommun, ranking 1–290	58 av 290	-
Befolkningsökning, 10 år, %	11,7	9,5
Befolkningsökning, 5 år, %	9,3	6,0
Befolkningsökning, 3 år, %	6,1	3,8
Medianlön (2017), kkr per år	282,3	278,9
Arbetslöshet (2018), %	6,1	7,0
Helårsstudenter (2018), antal	0	-

Befolkningsutveckling 10 år, antal



Nyproduktion 10 år, antal



Nyproduktion av bostäder

Det har påbörjats byggnation av cirka 2 800 bostäder, varav cirka 2 500 bostäder har färdigställts, i Enköpings kommun de senaste tio åren. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder överskott av student-bostäder, men underskott av hyresbostäder.

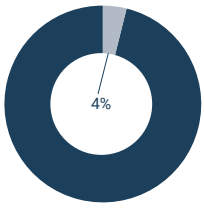
Konkurrenssituation

Bolaget bedömer att de största bostadsfastighetsägarna i Enköpings kommun är Enköpings Hyresbostäder, Akelius och ENA.

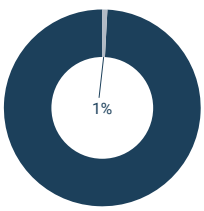
K2A:s färdigställda och pågående fastighetsprojekt

Per 31 mars 2019 förvaltade K2A ett hyresbostadshus i Enköping om totalt 80 hyresbostäder, vilket motsvarar fyra procent av K2A:s totala fastighets- och projektportfölj om 5 364 bostäder. K2A driver även ett pågående projekt med uppförande av en förskola i Enköping. Figurerna till höger visar andel av förvaltade bostäder respektive andel av total fastighets- och projektportfölj.

Andel av förvaltade bostäder



Andel av total fastighets- och projektportfölj



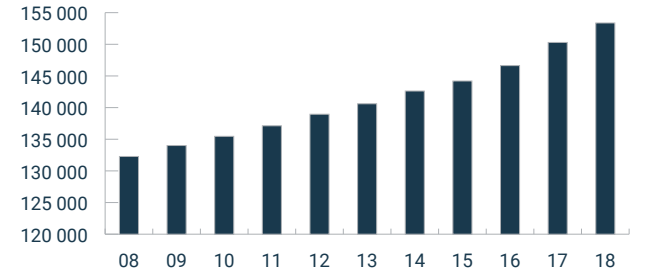
ÖREBRO

Allmänt

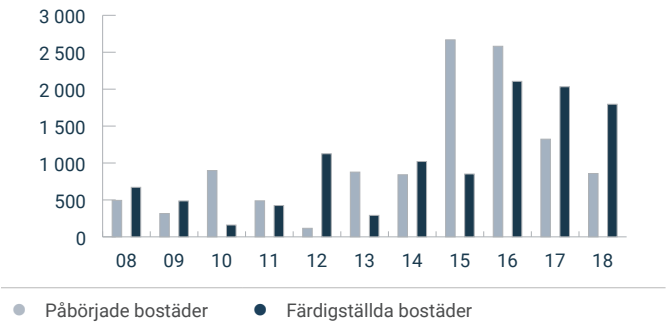
Örebro är regionstad i Örebro län och är tillsammans med Västerås de största städerna i Mälardalen. Örebro är med sina 153 000 invånare Sveriges sjätte största kommun där befolkningsökningen har varit betydligt högre än för riksgenomsnittet. Örebro har ett brett näringsliv med såväl tung industri som högteknologisk forskning och kvalificerad tjänsteproduktion. Se tabellen ”*Kommunfakta*” och figuren nedan för detaljerad information.

Kommunfakta	Örebro	Riket/Genomsnittet
Folkmängd (2018), antal	153 367	35 277
Storlek på kommun, ranking 1–290	6 av 290	-
Befolkningsökning, 10 år, %	16,0	9,5
Befolkningsökning, 5 år, %	9,1	6,0
Befolkningsökning, 3 år, %	6,4	3,8
Medianlön (2017), kkr per år	273,3	278,9
Arbetslöshet (2018), %	7,6	7,0
Studenter (2018), antal	15 000	-

Befolkningsutveckling 10 år, antal



Nyproduktion 10 år, antal



Nyproduktion av bostäder

Det har påbörjats byggnation av cirka 11 500 bostäder, varav cirka 11 000 bostäder har färdigställts, i Örebro kommun under de senaste tio åren. Nyproduktionstakten har varit hög de senaste åren varför Boverkets marknadsundersökning visar att det råder balans avseende utbud och efterfrågan för såväl student- som hyresbostäder. K2A har märkt av att utbudet av hyresbostäder ökat och uthyrning tar något längre tid än förväntat. Majoriteten av K2A:s färdigställda bostäder i Örebro är studentbostäder för vilka Bolaget anser att marknaden ser bättre ut.

Konkurrenssituation

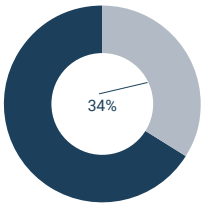
Bolaget bedömer att de största privata bostadsfastighetsägarna i Örebro kommun är L E Lundberg, Melin Fastighetsförvaltning, Asplunds Fastigheter och LG Söderberg.

K2A:s färdigställda och pågående fastighetsprojekt

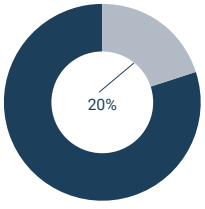
Per 31 mars 2019 förvaltade K2A 700 bostäder i Örebro, vilket motsvarar 34 procent av K2A:s färdigställda bostäder. K2A driver dessutom tre pågående projekt med totalt 388 bostäder i Örebro. Det innebär att 1 088 bostäder av K2A:s totala fastighets- och projektportfölj om 5 364 bostäder ligger i Örebro, vilket motsvarar 20 procent. Figurerna till höger visar andel av förvaltade bostäder respektive andel av total fastighets- och projektportfölj.

Örebro universitet har cirka 15 000 studenter, vilket gör det till det 13:e största lärosätet. Örebro kommun har även varit bra på att ta fram detaljplaner för bostadsutveckling, vilket är den främsta anledningen till att K2A:s bestånd i Örebro har en så betydande andel färdigställda bostäder. I Örebro har K2A kommit längst i ambitionen att uppnå ett bestånd för effektiv förvaltning.

Andel av förvaltade bostäder



Andel av total fastighets- och projektportfölj



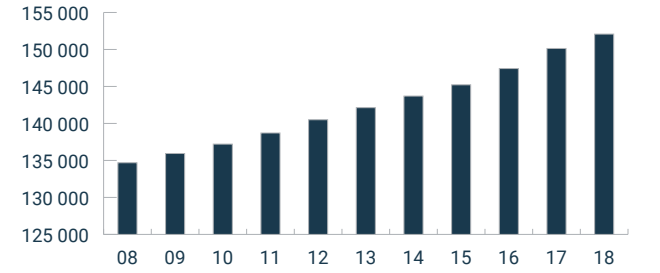
VÄSTERÅS

Allmänt

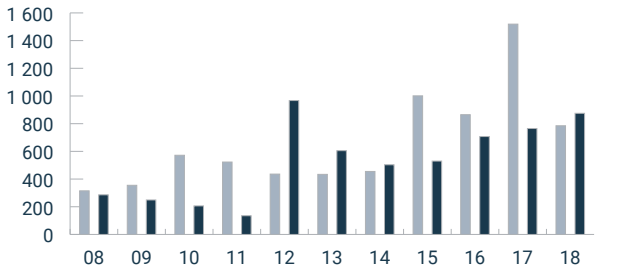
Västerås är regionstad i Västmanlands län och är tillsammans med Örebro den största staden i Mälardalen. Med sina 152 000 invånare är Västerås Sveriges sjunde största kommun. Befolkningsökningen har varit högre än riksgenomsnittet. Den högteknologiska exportindustrin är basen för näringslivet i Västerås med företag som ABB, Westinghouse och Bombardier. Mälardalens högskola, som har sitt huvudcampus i Västerås, utgör med sina 15 000 studenter Sveriges 15:e största lärosäte. Se tabellen ”*Kommunfakta*” och figuren nedan för detaljerad information.

Kommunfakta	Västerås	Riket/Genomsnittet
Folkmängd (2018), antal	152 078	35 277
Storlek på kommun, ranking 1–290	7 av 290	-
Befolkningsökning, 10 år, %	12,9	9,5
Befolkningsökning, 5 år, %	7,0	6,0
Befolkningsökning, 3 år, %	4,7	3,8
Medianlön (2017l), kkr per år	282,2	278,9
Arbetslöshet (2018), %	8,5	7,0
Studenter (2018), antal	10 000	-

Befolkningsutveckling 10 år, antal



Nyproduktion 10 år, antal



Nyproduktion av bostäder

Det har påbörjats byggnation för cirka 6 700 bostäder, varav cirka 5 300 bostäder har färdigställts, i Västerås kommun under de senaste tio åren. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder balans för student-bostäder men underskott av hyresbostäder.

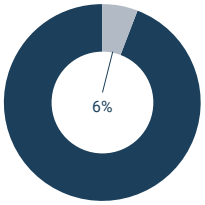
Konkurrenssituation

Bolaget bedömer att de största bostadsfastighetsägarna i Västerås kommun är Bostads AB Mimer, Ikano Bostad, Bostjärnan och Aroseken.

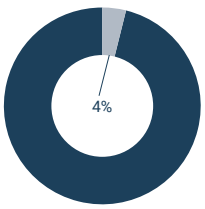
K2A:s färdigställda och pågående fastighetsprojekt

Per 31 mars 2019 förvaltade K2A 116 hyres- och vårdbostäder i Västerås som färdigställts under första kvartalet 2019. Dessutom samäger K2A ett projekt tillsammans med SBB där 112 hyresbostäder utgör K2A:s andel. Totalt motsvarar dessa projekt fyra procent av K2A:s sammanlagda fastighets- och projektportfölj om 5 364 bostäder. Figurerna till höger visar andel av förvaltade bostäder respektive andel av total fastighets- och projektportfölj.

Andel av förvaltade bostäder



Andel av total fastighets- och projektportfölj



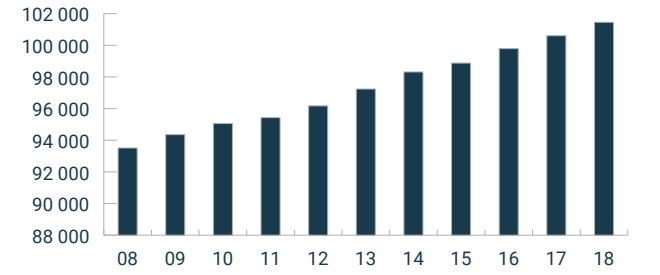
GÄVLE

Allmänt

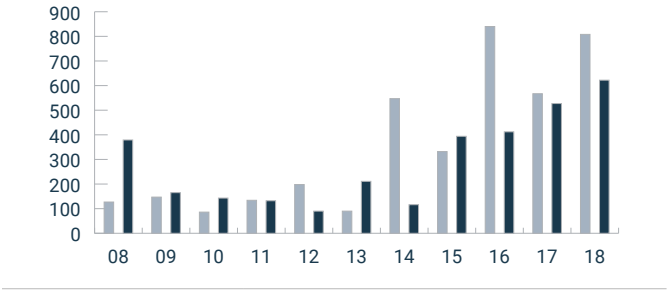
Gävle är regionstad i Gävleborgs län i mellersta Sverige och är med sina 101 000 invånare Sveriges 17:e största kommun. Befolkningsökningen har varit lägre än för riksgenomsnittet. Gävle har varit en betydande industristad sedan slutet av 1800-talet och har idag bland annat omfattande verksamhet inom skogs- och stålindustrin. Se tabellen ”*Kommunfakta*” och figuren nedan för detaljerad information.

Kommunfakta	Gävle	Riket/Genomsnittet
Folkmängd (2018), antal	101 455	35 277
Storlek på kommun, ranking 1–290	17 av 290	-
Befolkningsökning, 10 år, %	8,5	9,5
Befolkningsökning, 5 år, %	4,3	6,0
Befolkningsökning, 3 år, %	2,6	3,8
Medianlön (2017), kkr per år	278,3	278,9
Arbetslöshet (2018), %	9,4	7,0
Studenter (2018), antal	16 000	-

Befolkningsutveckling 10 år, antal



Nyproduktion 10 år, antal



Nyproduktion av bostäder

Det har påbörjats byggnation av cirka 3 800 bostäder, varav cirka 3 200 har färdigställts, i Gävle kommun under de senaste tio åren. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder underskott för såväl student- som hyresbostäder.

Konkurrenssituation

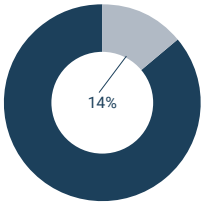
Bolaget bedömer att de största privata bostadsfastighetsägarna i Gävle kommun är Heimstaden, HSB, Balder och Diös.

K2A:s färdigställda och pågående fastighetsprojekt

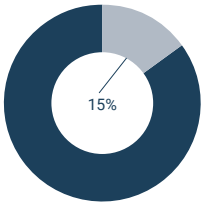
Per 31 mars 2019 förvaltade K2A 295 studentbostäder i Gävle, vilket motsvarar 14 procent av K2A:s färdigställda bostäder. K2A driver dessutom tre pågående projekt omfattande totalt 495 bostäder i Gävle. Det innebär att 790 bostäder av K2A:s totala fastighets- och projektportfölj om 5 364 bostäder ligger i Gävle, vilket motsvarar 15 procent. Figurerna till höger visar andel av förvaltade bostäder respektive andel av total fastighets- och projektportfölj.

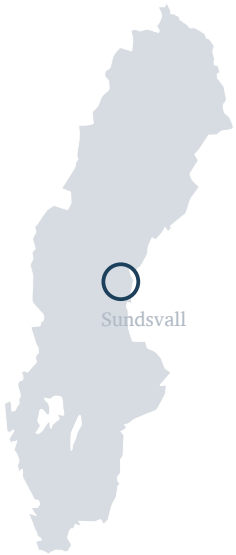
Högskolan i Gävle är med 16 000 studerande Sveriges tionde största lärosäte. Gävle kommun har även varit framgångsrik med att skapa möjligheter för bostadsutveckling och var en av K2A:s första marknader.

Andel av förvaltade bostäder



Andel av total fastighets- och projektportfölj





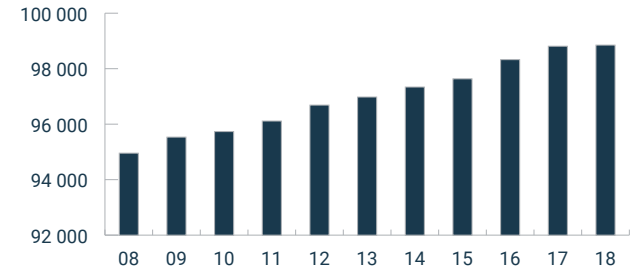
SUNDSVALL

Allmänt

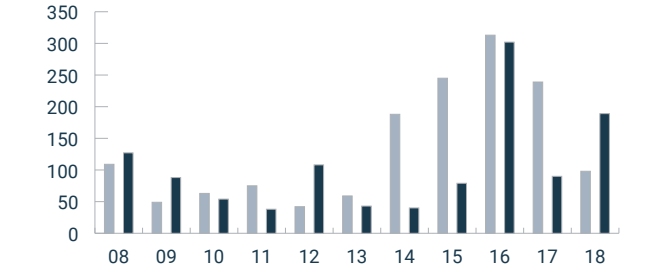
Sundsvall är regionstad i Västernorrlands län och är med sina 99 000 invånare Sveriges 19:e största kommun. Befolkningsökningen har varit lägre än för riksgenomsnittet. Sundsvall har historiskt sett varit synonymt med skogsindustri, idag är näringslivet mer diversifierat, dock är SCA fortfarande en betydande arbetsgivare i kommunen. Se tabellen ”*Kommunfakta*” och figuren nedan för detaljerad information.

Kommunfakta	Sundsvall	Riket/Genomsnittet
Folkmängd (2018), antal	98 850	35 277
Storlek på kommun, ranking 1–290	19 av 290	-
Befolkningsökning, 10 år, %	4,1	9,5
Befolkningsökning, 5 år, %	1,9	6,0
Befolkningsökning, 3 år, %	1,2	3,8
Medianlön (2017), kkr per år	289,2	278,9
Arbetslöshet (2018), %	7,3	7,0
Studenter (2018), antal	4 200	-

Befolkningsutveckling 10 år, antal



Nyproduktion 10 år, antal



Nyproduktion av bostäder

Det har påbörjats byggnation av cirka 1 500 bostäder, varav cirka 1 000 bostäder har färdigställts, i Sundsvalls kommun under de senaste tio åren. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder underskott för såväl student- som hyresbostäder.

Konkurrenssituation

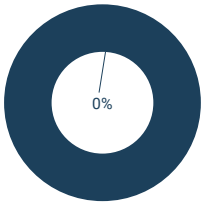
Bolaget bedömer att de största bostadsfastighetsägarna i Sundsvalls kommun är Mitthem, Sundsvalls Bostäder, Balder och Faculta Bostäder.

K2A:s färdigställda och pågående fastighetsprojekt

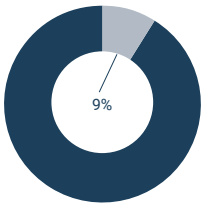
Per 31 mars 2019 förvaltade K2A inga bostäder i Sundsvall men driver två pågående projekt som innebär nyproduktion av totalt 483 studentbostäder, vilket motsvarar nio procent av K2A:s totala fastighets- och projektportfölj om 5 364 bostäder. Figurerna till höger visar andel av förvaltade bostäder respektive andel av total fastighets- och projektportfölj.

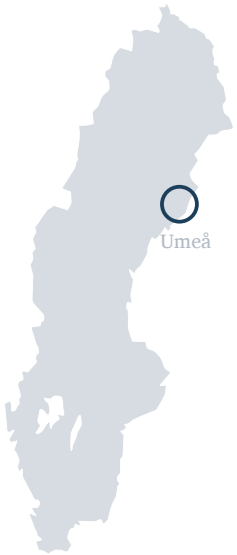
Mittuniversitetet, med totalt cirka 13 500 studenter och campus i bland annat Sundsvall, är Sveriges elfte största lärosäte. K2A:s två projekt har även särskilt attraktiva lägen i centrala Sundsvall.

Andel av förvaltade bostäder



Andel av total fastighets- och projektportfölj





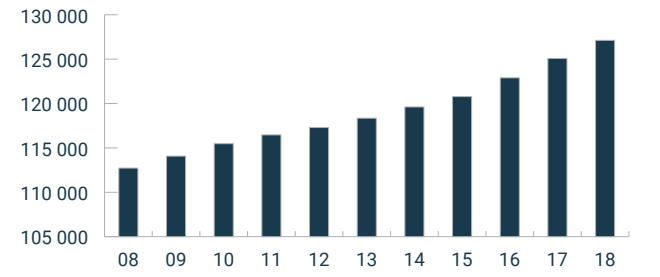
UMEÅ

Allmänt

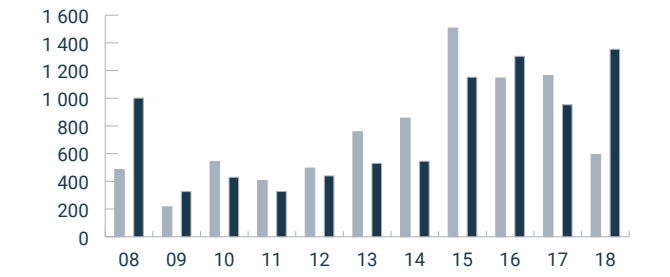
Umeå är regionstad i Västerbottens län i norra Sverige och är med sina 127 000 invånare norra Sveriges folkrikaste kommun och Sveriges befolkningsmässigt elfte största kommun. Befolkningsökningen har varit högre än för riksgenomsnittet. Umeå har ett diversifierat näringsliv med företag inom bland annat bioteknik, medicin, informationsteknologi, miljö och energi. Se tabellen ”*Kommunfakta*” och figuren nedan för detaljerad information.

Kommunfakta	Umeå	Riket/Genomsnittet
Folkmängd (2018), antal	127 119	35 277
Storlek på kommun, ranking 1–290	11 av 290	-
Befolkningsökning, 10 år, %	12,8	9,5
Befolkningsökning, 5 år, %	7,4	6,0
Befolkningsökning, 3 år, %	5,3	3,8
Medianlön (2017), kkr per år	280,7	278,9
Arbetslöshet (2018), %	5,2	7,0
Studenter (2018), antal	32 000	-

Befolkningsutveckling 10 år, antal



Nyproduktion 10 år, antal



Nyproduktion av bostäder

Det har färdigställts cirka 8 000 bostäder i Umeå kommun under de senaste tio åren. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder underskott för såväl student- som hyresbostäder.

Konkurrenssituation

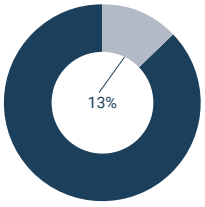
Bolaget bedömer att de största privata bostadsfastighetsägarna i Umeå kommun är Global (Lerstenen), Hyresbostäder i Sverige AB, Akelius och Riksbyggen.

K2A:s färdigställda och pågående fastighetsprojekt

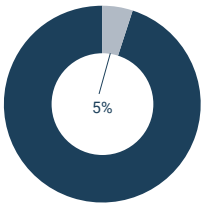
Per 31 mars 2019 förvaltade K2A 277 studentbostäder i Umeå, vilket motsvarar 13 procent av K2A:s färdigställda bostäder och fem procent av K2A:s totala fastighets- och projektportfölj om 5 364 bostäder. Figurerna till höger visar andel av förvaltade bostäder respektive andel av total fastighets- och projektportfölj.

Umeå universitet har cirka 32 000 studerande, vilket gör det till Sveriges sjätte största lärosäte.

Andel av förvaltade bostäder



Andel av total fastighets- och projektportfölj



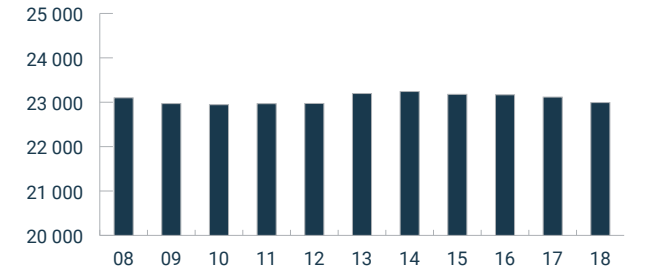
KIRUNA

Allmänt

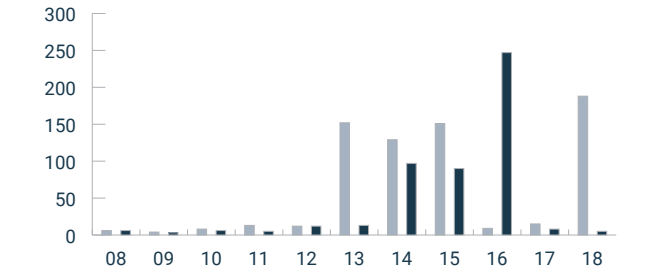
Kiruna är Sveriges till ytan största kommun och befolkningen har inte ökat de senaste tio åren utan har varit stabil kring 23 000 invånare, vilket gör Kiruna till den 113:e största kommunen i Sverige. Kiruna är ett utpräglat gruvsamhälle och det pågår en flytt av centrala Kiruna för att göra plats för den expanderande gruvverksamheten. Arbetsmarknaden är stark i Kiruna med Sveriges högsta medianlöner samt låg arbetslöshet i jämförelse med genomsnittet för Sverige. Luleå tekniska universitet har flera högskoleprogram i Kiruna, bland annat i rymdvetenskap och rymdteknik. Se tabellen ”*Kommunfakta*” och figuren nedan för detaljerad information.

Kommunfakta	Kiruna	Riket/Genomsnittet
Folkmängd (2018), antal	22 992	35 277
Storlek på kommun, ranking 1–290	113 av 290	-
Befolkningsökning, 10 år, %	-0,4	9,5
Befolkningsökning, 5 år, %	-0,9	6,0
Befolkningsökning, 3 år, %	-0,8	3,8
Medianlön (2017), kkr per år	316,2	278,9
Arbetslöshet (2018), %	4,3	7,0
Studenter (2018), antal	200	-

Befolkningsutveckling 10 år, antal



Nyproduktion 10 år, antal



Nyproduktion av bostäder

Nyproduktionen av bostäder har varit låg under relativt lång tid, men har ökat de senaste åren till följd av att stora delar av centrala Kiruna flyttas och befintliga bostäder ska ersättas av nya bostäder. Boverkets marknadsundersökning visar att det råder balans för studentbostäder, men för övriga bostadskategorier råder bostadsbrist.

Konkurrenssituation

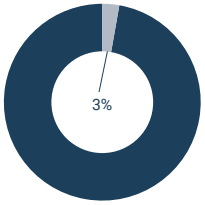
Bolaget bedömer att de största bostadsfastighetsägare i Kiruna kommun är Norrbottens Läns Landsting och LKAB.

K2A:s färdigställda och pågående fastighetsprojekt

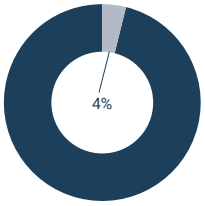
Per 31 mars 2019 förvaltade K2A 72 studentbostäder i det nya Kiruna, vilket motsvarar tre procent av K2A:s färdigställda bostäder. K2A driver dessutom pågående projekt med totalt 165 hyresbostäder i Kiruna. Det innebär att 237 bostäder av K2A:s totala projektportfölj om 5 364 bostäder ligger i Kiruna, vilket motsvarar 4 procent. K2A äger dessutom samhällsfastigheter i Kiruna där Sveriges rymdcentrum med bland andra Institutet för rymdfysik (IRF) är hyresgäst. Figurerna till höger visar andel av förvaltade bostäder respektive andel av total fastighets- och projektportfölj.

Efterfrågan på nya bostäder förväntas vara stor under lång tid framöver på grund av stadsflytten.

Andel av förvaltade bostäder



Andel av total fastighets- och projektportfölj



FASTIGHETSBESTÅND

ÖVERSIKT

Per 31 mars 2019 bestod K2A:s fastighetsportfölj av 17 förvaltningsobjekt med 2 087 lägenheter under förvaltning. Den totala uthyrbara ytan för förvaltningsobjekten uppgick till 73,0 tkvm med ett bedömt sammanlagt hyresvärde på årstakt om cirka 158 Mkr. Studentbostäder utgjorde den största kategorin, motsvarande cirka 45 procent av hyresvärdet, medan hyresbostäder utgjorde cirka 42 procent av hyresvärdet och samhällsfastigheter cirka 13 procent. Geografiskt utgjorde Stockholm/Mälardalen K2A:s största marknad med 51 procent av hyresvärdet, medan universitets- och högskoleorter utgjorde 34 procent av hyresvärdet och övriga orter utgjorde 15 procent av hyresvärdet.

K2A hade per 31 mars 2019 en projektportfölj med byggrätter för att utveckla 3 277 bostäder. Av dessa var 411 bostäder i produktion och resterande 2 866 bostäder var byggrätter i projekt som ej hade byggstartats.

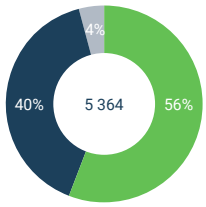
K2A:s fastighets- och projektportfölj omfattade, per 31 mars 2019, 5 364 bostäder. För det fall K2A skulle färdigställa de 3 277 bostäderna i projektportföljen bedöms det sammanlagda hyresvärdet för de 5 364 bostäderna och samhällsfastigheterna på årstakt uppgå till cirka 491 Mkr. Av hyresvärdet skulle hyresbostäder utgöra den största kategorin med cirka 50 procent av hyresvärdet, medan studentbostäder skulle utgöra cirka 41 procent av hyresvärdet och samhällsfastigheter cirka 9 procent. Geografiskt skulle Stockholm/Mälardalen fortsatt utgöra K2A:s största marknad med 51 procent av hyresvärdet, medan universitets- och högskoleorter skulle utgöra 36 procent av hyresvärdet och övriga orter 13 procent av hyresvärdet.

Det totala bokförda fastighetsvärdet uppgick per 31 mars 2019 till 3 305 Mkr med ett långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) om 1 178 Mkr.

Översikt per den 31 mars 2019

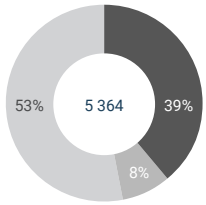
3 305 Mkr fastighetsvärde	**73,1 tkvm** uthyrbar yta	**411 st** lägenheter i byggnation
2 087 st lägenheter i förvaltning	**2 866 st** lägenheter i projekt	**1 178 Mkr** EPRA NAV[1]

Fördelning per bostadskategori 2019-03-31, antal lägenheter



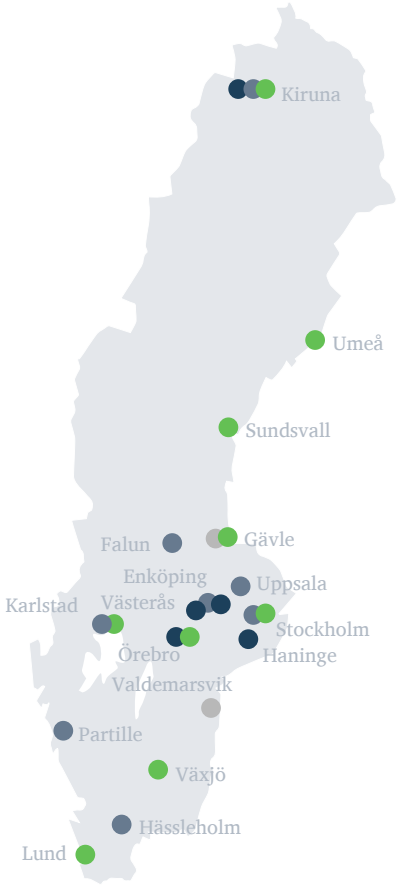
Studentbostäder · Hyresbostäder · Samhällsfastigheter

Fastighets- och projektportfölj 2019-03-31, antal lägenheter



Förvaltning · Pågående projekt i produktion · Övriga pågående projekt

Geografisk närvaro per 31 mars 2019



Fastigheter och projekt

Studentbostäder · Hyresbostäder · Samhällsfastigheter · Husfabrik

1) Varav 760,5 Mkr hänförligt till stamaktieägare.

FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ

Information om förvaltningsobjekt i tabellen nedan är baserad på bedömningar och antaganden om hyresvärde, ekonomisk uthyrningsgrad och fastighetskostnader. Uppgifter om hyresvärde och fastighetskostnader är bedömningar och avser helår. Fastighetskostnader inkluderar inte fastighetsadministration. Antaganden om ekonomisk uthyrningsgrad avser långsiktig vakans rensat från projektvakans och tillfällig initial vakans under inflyttningsperiod i samband med färdigställande. Uppgifter om fastighetsvärde avser verkligt värde per 31 mars 2019. Bedömningarna och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer och uppgifterna nedan ska inte ses som en prognos.

K2A:s verksamhet med förvaltningsobjekt och projekt bedrivs i Stockholm, Mälardalen och ett antal universitets och högskoleorter i övriga landet. Förvaltningsobjekten, med totalt 2 087 lägenheter, var per 31 mars 2019 belägna i Gävle, Haninge, Hässleholm, Kiruna, Partille, Stockholm, Umeå, Uppsala och Örebro. Den uthyrbara ytan uppgick till 73,0 tkvm, varav 56,8 tkvm avsåg bostäder.

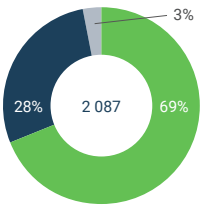
FÖRVALTNINGSOBJEKT PER 31 MARS 2019

Förvaltningsobjekt uppdelat per katergori	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, m²		Fastighetsvärde²		Hyresvärde³		Fastighetskostnader³		Driftsöverskott³	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/m²	Mkr	kr/m²	Mkr	kr/m²	Mkr	kr/m²
Hyresbostäder	592	26 481	614	1 293	47 721	66	2 447	11	411	54	1 999
Studentbostäder	1 436	30 359	763	1 204	38 689	72	2 303	19	603	51	1 634
Samhällsfastigheter	59	6 809	8 038	258	17 344	20	1 329	4	239	16	1 091
Summa/snitt	**2 087**	**63 649**	**9 415**	**2 755**	**37 701**	**158**	**2 158**	**33**	**458**	**121**	**1 659**

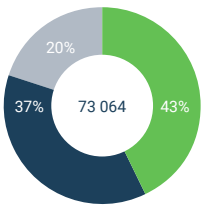
Förvaltningsobjekt uppdelat geografiskt	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, m²		Fastighetsvärde²		Hyresvärde³		Fastighetskostnader³		Driftsöverskott³	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/m²	Mkr	kr/m²	Mkr	kr/m²	Mkr	kr/m²
Stockholm/Mälardalen	958	33 525	1 074	1 507	43 559	80	2 323	17	504	62	1 799
Universitets- och högskoleorter	998	21 781	303	932	42 202	53	2 420	11	498	41	1 853
Övriga orter	131	8 343	8 038	316	19 260	24	1 457	5	306	19	1 143
Summa/snitt	**2 087**	**63 649**	**9 415**	**2 755**	**37 701**	**158**	**2 158**	**33**	**458**	**121**	**1 659**

FÖRVALTNINGSOBJEKT PER KATEGORI

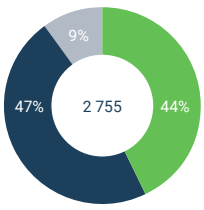
Antal förvaltade bostäder



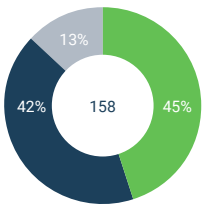
Uthyrbar yta, m²



Fastighetsvärde, Mkr²



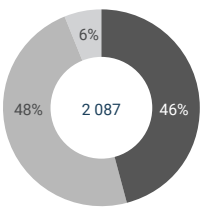
Hyresvärde, Mkr³



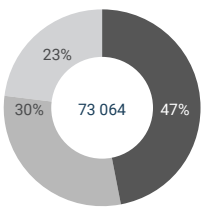
● Studentbostäder ● Hyresbostäder ● Samhällsfastigheter

FÖRVALTNINGSOBJEKT UPPDELAT GEOGRAFISKT

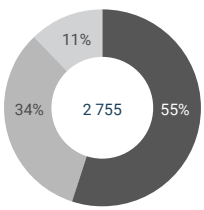
Antal förvaltade bostäder



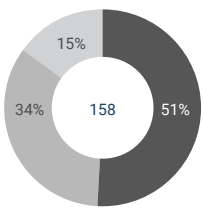
Uthyrbar yta, m²



Fastighetsvärde, Mkr²



Hyresvärde, Mkr³



● Stockholm/Mälardalen ● Universitets- och högskoleorter ● Övriga orter

2) Fastighetsvärdet avser förvaltningsobjekt. Totalt värde för samtliga förvaltningsfastigheter, det vill säga inklusive värdet av pågående projekt, uppgick per 31 mars 2019 till 3 305 Mkr.
3) Avser årstakt.

PROJEKTPORTFÖLJ PER 31 MARS 2019

I detta avsnitt redogörs för Koncernens projektportfölj per 31 mars 2019. Information om pågående projekt i Prospektet är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av pågående projekt samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde. Bedömningarna och antaganden ska inte ses som en prognos. Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidsplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om pågående projekt omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras.

För projekt som ej byggstartats har finansiering ej upphandlats, vilket innebär att finansiering av pågående projekt är en osäkerhetsfaktor.

K2A hade per 31 mars 2019 3 277 lägenheter i produktions- och projektportföljen, varav 411 lägenheter under produktion och 2 866 i projekt som ej hade byggstarts. K2A:s pågående projekt var belägna i Enköping, Falun, Gävle, Haninge, Järfälla, Karlstad, Kiruna, Lund, Stockholm, Sundsvall, Uppsala, Västerås, Växjö och Örebro. Pågående projekt delas in i:

I. Produktion: projekt där byggstart har skett
II. Projekt: projekt som inte byggstartats.

PÅGÅENDE PROJEKT I PRODUKTION

						Uthyrbar yta, m²		Bedömt hyresvärde				
Fastighetsbeteckning	**Kommun**	**Kategori[1]**	**Byggstart**	**Inflytt**	**Antal lägenheter**	**Bostäder**	**Lokaler**	**Mkr**	**kr/m²**	**Bedömd inv., Mkr**	**Upparbetad inv., Mkr**	**Verkligt värde, Mkr**
Vega Park etapp 3	Haninge	H	Kv 4, 2017	Kv 3, 2019	177	6 957	0	20[4]	2 672[4]	307	173	
Kungsbäck 2:28 etapp 1	Gävle	St	Kv 4, 2018	Kv 3, 2020	136	3 439	935[3]	11	2 406	170	30	
Bottenhavet 21[2]	Örebro	St	Kv 4, 2018	Kv 3, 2022	404[2]	8 371	0	19[2]	2 244	130	15	
Summa					**717**	**18 767**	**935**	**49**	**2 502**	**607**	**217**	**326[5]**

SAMTLIGA PÅGÅENDE PROJEKT

		Uthyrbar yta, m²		Bedömt hyresvärde				
Pågående projekt uppdelat per katergori	**Antal lägenheter**	**Bostäder**	**Lokaler**	**Mkr**	**kr/m²**	**Bedömd inv., Mkr**	**Upparbetad inv., Mkr**	**Verkligt värde, Mkr**
Hyresbostäder	1 555	72 361	3 095	180	2 388	2 827	192	313
Studentbostäder	1 588	40 992	6 470	130	2 746	1 815	61	204
Samhällsfastigheter	134	4 824	4 725	23	2 415	345	2	12
Summa/snitt	**3 277**	**118 177**	**14 290**	**334**	**2 518**	**4 987**	**255**	**530**

SAMTLIGA PÅGÅENDE PROJEKT

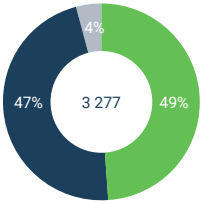
		Uthyrbar yta, m²		Bedömt hyresvärde				
Pågående projekt uppdelat geografiskt	**Antal lägenheter**	**Bostäder**	**Lokaler**	**Mkr**	**kr/m²**	**Bedömd inv., Mkr**	**Upparbetad inv., Mkr**	**Verkligt värde, Mkr**
Stockholm/Mälardalen	1 409	56 609	8 300	172	2 649	2 446	196	404
Universitets- och högskoleorter	1 549	49 015	2 330	124	2 407	1 949	52	107
Övriga orter	319	12 552	3 660	38	2 344	592	7	18
Summa/snitt	**3 277**	**118 177**	**14 290**	**334**	**2 518**	**4 987**	**255**	**530**

1) H = hyresbostäder, St = studentbostäder, Sa = samhällsfastigheter
2) Konvertering och standardhöjning av 306 korridorrum till bostäder samt till- och ombyggnation av totalt 98 studentbostäder. Bedömt hyresvärde inkluderar 9,1 Mkr hänförligt till hyresvärde för 306 befintliga korridorrum och 9,7 Mkr avser hyresvärde som tillkommer till följd av investeringar. Under tiden för konvertering/ombyggnation kommer Bottenhavet 21 att ha betydande vakanser.
3) Avser livsmedelsbutik.
4) Hyresvärde i Mkr inkluderar parkeringsintäkter. Hyresvärde kr/kvm är exklusive parkeringsintäkter.
5) Verkligt värde avser balansdagen och återges endast summerat för samtliga pågående projekt i produktion.

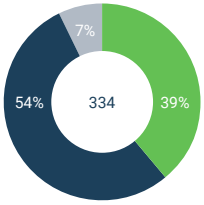
PÅGÅENDE PROJEKT UPPDELAT PER KATEGORI SAMT GEOGRAFISKT

Pågående projekt per kategori

Antal bostäder i pågående projekt



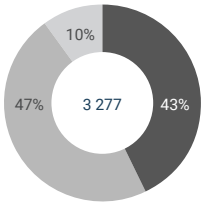
Bedömt hyresvärde för pågående projekt, Mkr



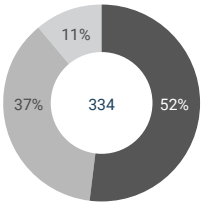
● Studentbostäder ● Hyresbostäder ● Samhällsfastigheter

Pågående projekt uppdelat geografiskt

Antal bostäder i pågående projekt



Bedömt hyresvärde för pågående projekt, Mkr



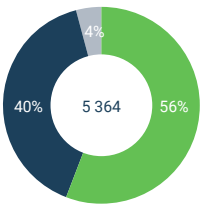
● Stockholm/Mälardalen ● Universitets- och högskoleorter ● Övriga orter

Rendering över projektet i Barkarbystaden i Järfälla kommun där K2A ska utveckla 200 studentbostäder, förskola samt ett LSS-boende i närheten av den planerade tunnelbanestationen.

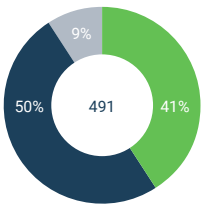
TOTAL FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ PER 31 MARS 2019

Total fastighets- och projektportfölj per kategori

Totalt antal bostäder



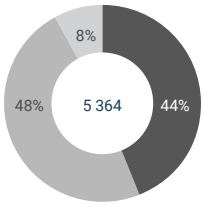
Bedömt hyresvärde, Mkr



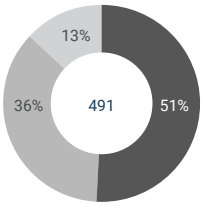
● Studentbostäder ● Hyresbostäder ● Samhällsfastigheter

Total fastighets- och projektportfölj uppdelat geografiskt

Totalt antal bostäder



Bedömt hyresvärde, Mkr



● Stockholm/Mälardalen ● Universitets- och högskoleorter ● Övriga orter

FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ PER 31 MARS 2019

FÖRVALTNINGSOBJEKT	Kommun	Kategori[7]	Status	Färdigställt, år	Total yta, m²	Bostads-lägenheter, st	Hyres-värde, Mkr
Rymdcampus Kiruna 1:304-309	Kiruna	Sa	●	2000	8 038		12,0
Olsbacka 50:6	Gävle	St	●	1998/2017	4 774	200	9,7
Kungsbäck 2:21	Gävle	St	●	2015	2 024	95	4,8
LSS Uppsala[8]	Uppsala	Sa	●	2014	840	10	2,7
LSS Partille[9]	Partille	Sa	●	2015	572	6	1,9
LSS Hässleholm[10]	Hässleholm	Sa	●	1992 till 2003	5 397	43	3,1
Vega Park, etapp 1[11]	Haninge	H	●	2016	5 753	123	14,0
Roten 1	Umeå	St	●	2016	6 084	277	15,8
Oreganon 1	Örebro	St	●	2017/2018	6 634	306	17,1
Jägarskolan 8:6	Kiruna	St	●	2017	1 534	72	4,1
Kopiepennan 1	Stockholm	St, Sa	●	2017	1 610	60	4,8
Bottenhavet 21	Örebro	St	●	1968	5 894	306	9,2
Glidplanet 5	Örebro	H	●	2018	3 845	88	9,1
Vega Park, etapp 2[11]	Haninge	H	●	2018	7 905	185	20,5
Gånsta 2:3	Enköping	H	●	2019	4 448	80	10,1
Havsmannen 1	Västerås	H	●	2019	5 144	116	12,5
Parasollet 1	Lund	St	●	2019	2 568	120	6,0
SUMMA					**73 064**	**2 087**	**157,7**

PÅGÅENDE PROJEKT	Kommun	Kategori[7]	Status	Byggstart, år	Färdigställt, år	Total yta, m²	Bostads-lägenheter, st	Hyres-värde, Mkr
Vega Park, etapp 3[11]	Haninge	H	●6	Kv 4, 2017	Kv 3, 2019	6 957	177	20,0
Kungsbäck 2:28 (etapp 1)	Gävle	St	●6	Kv 4, 2018	Kv 3, 2020	4 374	136	10,5
Bottenhavet 21 (konvertering/tillbyggnation)	Örebro	St	●6	Kv 4, 2018	Kv 1, 2021	1 385	48	6,8
Bottenhavet 21 (nybyggnation)	Örebro	St	●6	Kv 1, 2021	Kv 2, 2022	1 065	50	2,7
Kungsbäck 2:10 (etapp 2)	Gävle	H	●6	2019	2020	2 324	53	
Näcken 1	Lund	H	●6	2019	2020	3 276	78	
Förrådet 4 och 9[12]	Sundsvall	St	●6	2019	2023	6 890	300	
Kungsbäck 2:10 (etapp 3)	Gävle	H	●6	2019	2022	2 148	60	
Arenastaden Växjö[13]	Växjö	H	●5	2019	2021	6 300	150	
Barkarbystaden[13]	Järfälla	St	●6	2019	2022	6 000	206	
Bredsand 1:282	Enköping	Sa	●6	2020	2021	1 350	-	
Åkroken 1	Sundsvall	St	●6	2020	2022	4 013	183	
Godisfabriken[13]	Gävle	H	●6	2020	2022	5 495	120	
Kungsbäck 2:28 (etapp 4)	Gävle	St	●6	2020	2022	2 865	126	
Hortonomen 1	Växjö	St	●6	2020	2023	4 300	200	
Slakthusområdet[13]	Stockholm	St	●3	2021	2022	6 784	176	
Slakthusområdet[13]	Stockholm	Sa	●3	2021	2022	1 250	-	
Nikolai 3:63	Örebro	H	●6	2021	2022	3 850	90	
Sommarro 1:3	Karlstad	Sa	●6	2021	2022	4 824	100	
Sommarro 1:3	Karlstad	St	●6	2021	2022	426	20	
Linbanan 1 (Nya Kiruna)	Kiruna	H	●6	2021	2023	8 838	165	
Västerhaninge Centrum[13] (etapp 1)	Haninge	H	●3	2021	2022	8 750	175	
Västerhaninge Centrum[13] (etapp 2)	Haninge	H	●3	2022	2023	8 750	175	
Ekersvägen[13]	Örebro	H	●1	2022	2024	10 500	200	
SUMMA						**112 714**	**2 988**	**40,1**

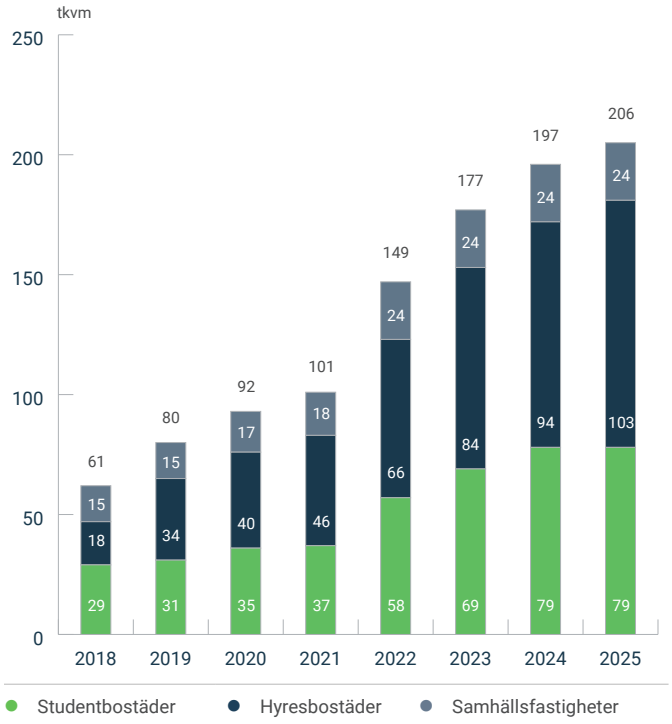
SAMÄGDA PROJEKT	Kommun	Kategori[7]	Status	Byggstart, år	Färdigställt, år	Total yta, m²	Bostads-lägenheter, st	Hyres-värde, Mkr
Falun 9:22[14]	Falun	Sa	●	2019	2020	2 125	34	
Flogsta 22:3[14]	Uppsala	St	●	2022	2024	9 360	143	
Ångpannan 12[14]	Västerås	H	●	2023	2025	8 268	112	
SUMMA						**19 753**	**289**	
TOTALT						**205 531**	**5 364**	**197,7**

● **Förvaltning:** förvaltningsobjekt där slutbesked erhållits. ● **Produktion:** nybyggnadsprojekt där mark och/eller bygglov beviljats.
● Projekt: projekt där mark och/eller bygglov ej beviljats men där kommunalt beslut om markanvisning fattats eller förvärvsavtal tecknats.
1 = Planbesked (25%), 2 = start-PM (50%), 3 = Planprogram (50%), 4 = Plansamråd (75%), 5 = Utställning (75%), 6 = Detaljplan fastställd (100%)

7) Sa = Samhällsfastigheter, St = Studentbostäder, H = Hyresbostäder.
8) Avser fastigheterna Uppsala Vaksala-Lunda 28:2 och Vaksala-Lunda 29:1.
9) Avser fastigheten Partille Ugglum 14:217.
10) Avser fastigheterna Hässleholm Hantverkaren 5, Möbelfabriken 8, Mästaren 1 och Mästaren 6.
11) Vega Park etapp 1 avser fastigheten Kolartorp 1:296. Vega Park etapp 2 avser fastigheterna Kolartorp 1:8 och 1:365. Vega Park etapp 3 avser fastigheterna Kolartorp 1:47, 1:372 och 1:373.
12) Projektet kommer att genomföras i två etapper.
13) Projektet avser markområde som inkluderar delar av flera fastigheter och där fastighetsbildning inte har genomförts varför den slutgiltiga fastighetsbeteckningen ännu inte är känd.
14) Fastigheterna ägs av ett JV-bolag som samägs av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (50%) och K2A (50%). I tabellen framgår endast det antal lägenheter, yta samt hyresvärde som är hänförlig till K2A

Diagrammet till höger visar K2A:s bedömning av utvecklingen av Bolagets fastighetsportfölj fram till utgången av 2024, då cirka 96 procent av projektportföljen förväntas vara färdigställd, motsvarande 197,3 tkvm i uthyrbar yta och 5 252 lägenheter. Informationen nedan är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av pågående projekt samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde. Bedömningarna och antaganden ska inte ses som en prognos. Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidsplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om pågående projekt omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras. För projekt som ej byggstartats har finansiering ej upphandlats, vilket innebär att finansiering av pågående projekt är en osäkerhetsfaktor.

Bedömd utveckling av K2A:s fastighetsportfölj fram till 2025



INTÄKTSFÖRDELNING MELLAN K2A:S VERKSAMHETSOMRÅDEN

Nedan följer en sammanställning av Bolagets intäkter uppdelat mellan Bolagets två verksamhetsområden förvaltningsobjekt och pågående projekt. Sammanställningen omfattar räkenskapsåren 2018, 2017 och 2016 samt perioden 1 januari – 31 mars 2019 och jämförelsesiffror för motsvarande period 2018.

	Förvaltningsobjekt					*Pågående projekt*				
Mkr	**2019 jan-mar**	**2018 jan-mar**	**2018 helår**	**2017 helår**	**2016 helår**	**2019 jan-mar**	**2018 jan-mar**	**2018 helår**	**2017 helår**	**2016 helår**
Hyresintäkter	30,7	27,8	112,2	84,4	38,2	3,2	0,0	0,4	0,0	11,1
Fastighetskostnader	-12,1	-10,6	-36,2	-28,7	-12,3	-1,6	-1,5	-2,7	-3,1	-4,3
Driftsöverskott	**18,6**	**17,2**	**75,9**	**55,6**	**25,8**	**1,7**	**-1,5**	**-2,3**	**-3,1**	**6,8**

Nedan följer en sammanställning av K2A:s hyresintäkter och fastighetskostnader fördelat på Bolagets student- och hyresbostäder samt samhällsfastigheter för räkenskapsåren 2018 och 2017 inklusive perioden 1 januari - 31 mars 2019 med jämförande information för motsvarande period föregående år.

	Studentbostäder				*Hyresbostäder*				*Samhällsfastigheter*			
Mkr	**2019 jan-mar**	**2018 jan-mar**	**2018 helår**	**2017 helår**	**2019 jan-mar**	**2018 jan-mar**	**2018 helår**	**2017 helår**	**2019 jan-mar**	**2018 jan-mar**	**2018 helår**	**2017 helår**
Hyresintäkter	16,3	15,8	59,2	50,4	12,6	7,1	33,9	14,6	5,0	4,9	19,4	19,4
Fastighetskostnader	-6,6	-5,4	-17,6	-11,9	-4,0	-2,0	-7,8	-3,1	-1,3	-1,2	-3,7	-3,8
Driftsöverskott	**9,7**	**10,4**	**41,6**	**38,5**	**8,6**	**5,1**	**26,1**	**11,5**	**3,7**	**3,7**	**15,7**	**15,6**

VÄRDERING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

Nedanstående värderingsutlåtande avseende Bolagets förvaltningsfastigheter har utfärdats av oberoende sakkunniga värderare på uppdrag av Bolaget. Värderingsutlåtandet har upprättats av Nordier Property Advisors AB (”**Nordier**”) med kontorsadress: Hamngatan 15, 111 47 Stockholm, som har samtyckt till att värderingsintyget tagits in i Prospektet. Efter att värderingsutlåtandet utfärdats har inga materiella förändringar ägt rum. Sådan information som hämtats från tredje man har återgivits korrekt och såvitt Bolaget kan känna till och kan försvissa sig om, genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Totalt marknadsvärde för beståndet av förvaltningsfastigheter

Nordiers bedömning av marknadsvärdet för hela beståndet av förvaltningsfastigheter uppgick per 31 mars 2019 till 3 670 Mkr. Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna i Koncernens balansräkning per 31 mars 2019 uppgick till 3 305 Mkr. Skillnaden beror främst på att Nordiers värdebedömning (3 670 Mkr) inkluderar bedömt marknadsvärde för mark med potentiella byggrätter. K2A justerar ner marknadsvärdet för dessa utifrån var i planprocessen respektive projekt befinner sig i.

VÄRDERINGSUTLÅTANDE

VÄRDERINGSINTYG

På uppdrag av K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB, genom Johan Knaust har Nordier Property Advisors AB bedömt marknadsvärdet för 36 värderingsobjekt ur bolagets fastighetsbestånd. Värdetidpunkt är 31 mars 2019.

De 36 värderingsobjektet utgörs sammanlagt av 58 fastigheter varav sju av dessa är upplåtna med tomträtt. Fastigheterna är belägna i sammanlagt 17 olika kommuner vilka utgörs av Borås, Enköping, Gävle, Haninge, Hässleholm, Järfälla, Karlstad, Kiruna, Lund, Partille, Stockholm, Sundsvall, Umeå, Uppsala, Västerås, Växjö, och Örebro. Av de 36 värderingsobjekten utgörs 19 av dessa av förvaltningsobjekt bestående av bostads-, studentbostads-, utbildnings-, LSS-, livsmedels-, kontors/industrikontorsfastigheter. Av de 36 värderingsobjekten utgörs 17 av dessa av byggrätter för bostads-, studentbostads-, förskolefastigheter. Den totala uthyrbara arean för de 17 förvaltningsobjekten uppgår till 80 464 m², medan den totala arean för de 19 byggrätterna uppgår till 189 843 m² BTA. Nordier har åsatt ett marknadsvärde för respektive värderingsobjekt. Värdebedömningen i detta värderingsintyg utgörs av summan av samtliga värderingsobjekts marknadsvärden.

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

Metodik

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

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

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

Underlag

Uppdraget är utfört enligt av uppdragsgivaren givna förutsättningar. Samtliga förvaltningsobjekt i detta uppdrag har inspekterats inom en treårsperiod av Nordiers värderingsavdelning.

Värdebedömning

På begäran intygas härmed att de aktuella fastigheternas sammanlagda marknadsvärde vid värdetidpunkten 31 mars 2019 och mot givna förutsättningar, har bedömts till
3 670 050 000 KRONOR (TREMILJARDER SEXHUNDRASJUTTIO MILJONER FEMTIOTUSEN KRONOR)

- De i kassaflödesanalyserna bedömda direktavkastningskraven för förvaltningsobjektet (som underlag för restvärdet och kalkylräntan) varierar mellan 3,97 till 6,25 %. Detta motsvarar en initial direktavkastning om 4,48 % för de värderade förvaltningsobjekten.
- Det genomsnittliga bedömda marknadsvärdet för förvaltningsobjekten varierar mellan ca 9 100 – 53 300 kr/kvm samt ett genomsnitt om ca 36 750 kr/kvm.
- Det genomsnittliga bedömda marknadsvärdet för byggrätterna varierar mellan ca 350 – 9 900 kr/kvm BTA samt ett genomsnitt om ca 3 7 50 kr/kvm BTA.

Förvaltningsobjekten Enköping Gånsta 2:106, Gävle Kungsbäck 2:21 och Stockholm Kopiepennan 1 innehas med tomträtt för vilka det sammanlagda värdet uppgår till 347 000 000 kronor, vilket är inkluderat i det sammanlagda värdet ovan. Byggrätterna del av Karlstad Sommaro 1:3, del av Stockholm Johanneshov 1:1, Enköping Bredsand 1:282, Gävle Kungsbäck 2:28 innehas med tomträtt för vilka det sammanlagda värdet uppgår till 117 050 000 kr, vilket är inkluderat i det sammanlagda värdet ovan.

Stockholm, 2019-05-20
Nordier Property Advisors AB

Tomas Nyström MRICS
AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE
SAMHÄLLSBYGGARNA

Nordier
Property
Advisors

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

BAKGRUND

Detta avsnitt innehåller framåtriktade uttalanden som avspeglar K2A:s planer, uppskattningar och bedömningar. Bolagets förvaltningsresultat kan komma att skilja sig väsentligt från det som uttrycks i dessa framtidsinriktade uttalanden. Faktorer som kan orsaka eller bidra till sådana skillnader inkluderar, men är inte begränsade till, de antaganden som ligger till grund för dessa uttalanden samt i andra delar av Prospektet inklusive avsnittet ”*Riskfaktorer*”. Intjäningsförmågan ska 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 projekt i produktion färdigställts.

Bolaget har i sin offentliggjorda delårsrapport för perioden 1 januari - 31 mars 2019 presenterat aktuell intjäningsförmåga, per 31 mars 2019, för Bolagets förvaltningsverksamhet i syfte att ge en bild av K2A:s framtida bedömda intjäningsförmåga. Den aktuella intjäningsförmågan som presenteras i detta avsnitt överensstämmer med den i delårsrapporten för perioden 1 januari -31 mars 2019 offentliggjorda aktuella intjäningsförmågan.

Informationen om aktuell intjäning har granskats av Bolagets revisor, se avsnittet ”*Revisors rapport avseende aktuell intjäningsförmåga*” i Prospektet.

REDOGÖRELSE AV DE VIKTIGASTE ANTAGANDEN SOM LIGGER TILL GRUND FÖR AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Följande information har utgjort underlag för den aktuella intjäningsförmågan.

Den aktuella intjäningsförmågan, som visar uppskattat förvaltningsresultat och presenteras i tabellen nedan, baseras utifrån Bolagets befintliga förvaltningsobjekt per 31 mars 2019 samt efter färdigställande av de pågående projekt som var i produktion per samma tidpunkt. Den aktuella intjäningsförmågan avspeglar intjäningsförmågan på årsbasis vilket innebär att intäkter och kostnader för fastigheter som inte förvaltats under 12 månader har räknats upp till årstakt. Intjäningsförmågan utgår från Bolagets förvaltningsobjekt samt intjäningsförmågan från dess pågående projekt i produktion efter att dessa färdigställts och inflyttning har skett.

- Hyresvärdet är bedömningar gjorda på helårsbasis. Hyresvärdet för respektive förvaltningsobjekt och pågående projekt i produktion som inkluderas i den aktuella intjäningsförmågan framgår av avsnittet ”*Fastighets- och projektportfölj*” i Prospektet.
- Med vakans avses ett antagande om långsiktig vakansgrad, vilket motsvarar en schablon om 3,0 procent ekonomisk vakansgrad som tillämpats avseende studentbostäder, 1,5 procent ekonomisk vakansgrad som tillämpats avseende hyresbostäder och ingen vakans har tillämpats på Bolagets samhällsfastigheter.
- Fastighetskostnader är bedömningar gjorda på helårsbasis och inkluderar drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt samt fastighetsadministration.
- Intjäningsförmågan avser förvaltningsverksamhet vilket inkluderar förvaltningsobjekt samt pågående projekt i produktion. Projekt som inte har byggstartats ingår inte. Av den anledningen ingår endast bedömda centrala administrationskostnader hänförliga till Bolagets förvaltningsverksamhet. Centrala administrationskostnader hänförliga till projektutveckling har därför exkluderats.
- Räntenettot baseras på antaganden om en genomsnittlig räntenivå under perioden multiplicerat med sammanlagda utestående lån per 31 mars 2019 med tillägg för de ytterligare lån som tas upp i samband med genomförande av pågående projekt i produktion.
- Tillkommande investeringar avser bedömningar av totala produktionskostnader, för de förvaltningsobjekt och pågående projekt i produktion som inkluderas i den aktuella intjäningsförmågan, reducerat med den upparbetade andel som K2A investerat fram till och med den 31 mars 2019. För mer information om tillkommande investeringar se avsnittet ”*Pågående projekt i produktion per 31 mars 2019*” i Prospektet.

I övrigt har inga väsentliga justeringar eller andra bedömningar gjorts avseende K2A:s bedömda aktuella intjäningsförmåga.

Väsentliga redovisningsprinciper

Den aktuella intjäningsförmågan har upprättats i enlighet med redovisningsprinciper som i allt väsentligt överensstämmer med de redovisningsprinciper som Koncernen tillämpar (IFRS) och som anges i Koncernens reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA PER 31 MARS 2019

Mkr (Årstakt)	Förvaltningsobjekt	Pågående projekt i produktion	Gemensamt Koncern	Summa
Hyresvärde	158	40	-	**198**
Vakans	-3	-1	-	**-4**
Hyresintäkter	155	39	-	**194**
Summa fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration	-43	-8	-	**-51**
Driftsöverskott	112	31	-	**144**
Central administration fastighetsförvaltning	-	-	-9	**-9**
Räntenetto	-	-	-69	**-69**
Förvaltningsresultat	-	-	-	**65**
Tillkommande investeringar	16	389	-	**405**

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%	+/-10
Uthyrningsgrad	+/-2 procentenheter	+/-4
Fastighetskostnader	+/-10%	+/-5
Räntekostnader	+/-1 procentenhet	+/-24

REVISORS RAPPORT AVSEENDE AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Till styrelsen i K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ), org. nr 556943-7600. Vi har utfört en revision av hur den prognos som framgår på s. 76-77 i K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ):s prospekt per 10 juni 2019 har upprättats.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsens och verkställande direktörens ansvar att upprätta prognosen och fastställa de väsentliga antaganden som prognosen 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 I p. 13.2. Vi har ingen skyldighet att lämna och lämnar inte heller något uttalande avseende möjligheten för K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) att uppnå prognosen eller de antaganden som ligger till grund för upprättandet av prognosen. Vi tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av prognosen 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. Det innebär att vi följer FARs etiska regler och har planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att de finansiella rapporterna inte innehåller några väsentliga felaktigheter. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vårt arbete har innefattat att bedöma styrelsens och verkställande direktörens tillvägagångssätt och tillämpade redovisningsprinciper vid upprättandet av prognosen jämfört med de som normalt tillämpas av bolaget. Vi har planerat och utfört vårt arbete för att få den information och de förklaringar som vi bedömt nödvändiga för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att prognosen har upprättats i enlighet med de förutsättningar som anges på s. 76-77.

Då prognosen 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 redovisats i prognosen. Avvikelserna kan visa sig bli väsentliga.

UTTALANDE

Enligt vår uppfattning har prognosen sammanställts på ett riktigt sätt enligt de förutsättningar som anges på s. 76-77 och dessa förutsättningar överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Stockholm den 10 juni 2019
KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

UTVALD HISTORISK FINANSIELL INFORMATION

Nedan presenteras den utvalda historiska finansiella informationen för Koncernen avseende räkenskapsåren 2018, 2017 och 2016 samt delårsinformation avseende perioden 1 januari – 31 mars 2019 med jämförelsesiffror för motsvarande period 2018. Den finansiella informationen avseende räkenskapsåret 2018, 2017 och 2016 har hämtas från Bolagets reviderade årsredovisningar, vilka har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (”**IFRS**”) såsom det antagits av EU, årsredovisningslagen (1995:1554) samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Delårsinformationen avseende perioden 1 januari – 31 mars 2019, med finansiella jämförelsesiffror för motsvarande period 2018, är upprättade i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och har hämtats från Bolagets översiktligt granskade delårsrapport avseende perioden 1 januari – 31 mars 2019.

Angivna belopp i tabellerna nedan har avrundats medan beräkningarna är utförda med ett större antal decimaler. Avrundningarna kan därför medföra att vissa sammanställningar till synes inte summerar.

Informationen i detta avsnitt bör läsas tillsammans med informationen i avsnitten ”*Kommentarer till den finansiella utvecklingen*” samt ”*Kapitalstruktur, skuldsättning och annan finansiell information*”.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING[1]

Mkr	1 jan - 31 mar 2019	1 jan - 31 mar 2018	2018	2017	2016
Hyresintäkter	33,9	27,8	112,6	84,4	49,3
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-11,0	-8,1	-25,6	-15,9	-8,6
Underhåll	-0,9	-0,4	-2,2	-1,9	-2,4
Fastighetsskatt	-0,1	-0,1	-1,2	-0,9	-0,2
Fastighetsadministration	-1,6	-3,5	-9,9	-13,2	-5,4
Summa fastighetskostnader	**-13,6**	**-12,1**	**-38,9**	**-31,9**	**-16,6**
Driftsöverskott	**20,3**	**15,7**	**73,6**	**52,5**	**32,7**
Central administration, fastighetsförvaltning	-2,7	-0,9	-6,9	-4,7	-14,5
Central administration, projektutveckling	-8,3	-2,6	-20,6	-12,5	-
Resultat från gemensamt styrda bolag	4,1	-	-1,5	-	-
Räntenetto	-10,0	-8,1	-30,0	-18,9	-8,0
Förvaltningsresultat	**3,3**	**4,1**	**14,5**	**16,4**	**10,1**
Värdeförändringar					
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	66,3	45,8	196,4	270,1	88,9
Värdeförändring derivat, orealiserade	-0,1	-	0,2	-	-
Summa värdeförändringar	**66,2**	**45,8**	**196,6**	**270,1**	**88,9**
Resultat före skatt	**69,4**	**49,9**	**211,1**	**286,4**	**99,1**
Aktuell skatt	-	-0,9	-0,8	-0,5	-5,5
Uppskjuten skatt	-23,1	-9,7	-36,8	-66,0	-13,4
Periodens/Årets resultat[1]	**46,3**	**39,3**	**173,6**	**219,9**	**80,2**
Periodens/Årets resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	46,7	37,9	157,9	170,7	80,8
Innehav utan bestämmande inflytande	-0,4	1,4	15,7	49,2	-0,5
Resultat per aktie					
Resultat per stamaktie (före utspädning), kr[2]	3,31	2,91	13,00	17,05[3]	5,54[3]
Resultat per stamaktie (efter utspädning), kr[2]	3,31	2,91	13,00	17,05[3]	5,54[3]
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st[2]	11 807 200	11 607 200	11 607 200	11 607 200	11 607 200
Genomsnittligt antal utestående stamaktier efter utspädning, st[2]	11 807 200	11 607 200	11 607 200	11 607 200	11 607 200

1) Periodens/Årets resultat motsvarar periodens totalresultat varför endast en resultaträkning presenteras utan separat rapport för övrigt totalresultat.
2) Nyckeltalen har justerats för den fondemission av stamaktier som genomfördes i maj 2019. Fondemissionen innebar att varje befintlig stamaktie berättigade till 4 nya stamaktier. Det innebär att antal aktier har multiplicerats med 5 och respektive nyckeltal uttryckt per stamaktie har dividerats med 5. Justeringen har gjorts för att uppnå jämförbarhet samt att redogöra för nyckeltalen utifrån antal utestående aktier per dagen för Prospektet. Uppgifter om antal aktier och nyckeltal skiljer sig därmed från vad som återfinns i Bolagets finansiella rapporter för respektive period/år.
3) Nyckeltalet har beräknats enligt definition i Prospektet för att uppnå jämförbarhet. Nyckeltalet hade en annan definition i K2A:s årsredovisningar för räkenskapsåren 2017 och 2016.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Mkr	31 mars 2019	31 december 2018	31 december 2017	31 december 2016
TILLGÅNGAR				
Immateriella anläggningstillgångar				
Licenser	2,0	2,2	2,6	1,6
Summa immateriella anläggningstillgångar	**2,0**	**2,2**	**2,6**	**1,6**
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	3 305,5	3 104,8	2 350,5	1 428,4
Rörelsefastigheter	14,3	6,1	6,3	6,5
Inventarier	18,7	16,2	9,5	1,9
Summa materiella anläggningstillgångar	**3 338,5**	**3 127,1**	**2 366,3**	**1 436,8**
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i gemensamt styrda bolag	30,8	26,7	0,0	-
Andelar i andra bolag	26,2	26,2	26,2	-
Derivat	0,1	0,2	-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	**57,0**	**53,1**	**26,2**	**-**
Summa anläggningstillgångar	**3 397,5**	**3 182,3**	**2 395,2**	**1 438,4**
Omsättningstillgångar				
Varulager	15,8	15,1	12,6	1,5
Kundfordringar	0,6	0,4	0,3	0,6
Skattefordringar	1,9	6,6	0,7	-
Övriga fordringar	32,3	18,4	5,0	3,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9,9	8,7	4,8	2,4
Likvida medel	83,7	110,1	86,6	104,4
Summa omsättningstillgångar	**144,1**	**159,3**	**109,9**	**112,2**
SUMMA TILLGÅNGAR	**3 541,6**	**3 341,6**	**2 505,1**	**1 550,7**
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital	25,1	21,7	21,7	21,4
Övrigt tillskjutet kapital	475,6	287,9	287,9	277,8
Balanserad vinst	435,2	320,6	202,2	142,4
Periodens/Årets resultat	46,7	157,9	170,7	80,8
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	**982,6**	**788,0**	**682,5**	**522,4**
Kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	150,9	101,3	55,3
Totalt eget kapital	**982,6**	**938,9**	**783,8**	**577,7**
Långfristiga skulder				
Uppskjuten skatteskuld	195,8	172,6	135,9	69,9
Långfristiga leasingskulder	28,0	-	-	-
Långfristiga räntebärande skulder	2 189,2	2 059,7	1 328,1	831,0
Summa långfristiga skulder	**2 413,0**	**2 232,4**	**1 464,0**	**900,9**
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	27,9	28,0	129,3	4,6
Kortfristiga leasingskulder	3,8	-	-	-
Leverantörsskulder	36,0	70,3	43,6	43,7
Skatteskulder	2,0	3,0	7,0	5,2
Skulder till gemensamt styrda bolag	-	0,5	-	-
Övriga skulder	19,9	23,0	50,0	5,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	56,4	45,6	27,4	13,3
Summa kortfristiga skulder	**146,0**	**170,3**	**257,4**	**72,1**
Summa skulder	**2 559,0**	**2 402,7**	**1 721,3**	**973,0**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**3 541,6**	**3 341,6**	**2 505,1**	**1 550,7**

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN I SAMMANDRAG

Mkr	1 jan - 31 mar 2019	1 jan - 31 mar 2018	2018	2017	2016
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	3,3	4,1	14,6	16,4	10,1
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	0,6	0,6	1,5	1,6	0,8
Betald skatt	-	-	-0,8	-	-5,5
Förändring av varulager	-0,7	1,1	-2,5	-11,1	-0,6
Förändringar rörelsefordringar	-15,6	-1,8	-19,8	-4,5	-5,3
Förändringar rörelseskulder	-19,2	39,0	15,6	18,7	29,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-31,6**	**43,0**	**8,4**	**21,1**	**28,7**
Investeringsverksamheten					
Investering i förvaltningsfastigheter	-111,3	-179,6	-510,3	-518,9	-542,0
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-6,0	-17,3	-19,8	-128,2	-
Investeringar i gemensamt styrda bolag	-1,5	-	-26,6	0,0	-
Investeringar i övriga anläggningstillgångar[4]	-1,3	-7,8	-10,2	-36,2	-1,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-120,0**	**-204,7**	**-566,9**	**-683,3**	**-543,9**
Finansieringsverksamheten					
Nyemissioner	87,9	-	-	-	140,9
Upptagna lån	131,5	153,2	641,8	680,1	482,0
Lösen av derivat	-	-	-	-	-1,8
Amortering av lån	-2,1	-4,1	-11,6	-11,5	-64,5
Amortering av leasingskuld	-0,8	-	-	-	-
Aktieägartillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	7,0	-	-
Förvärv av andelar utan bestämmande inflytande	-83,9	-30,1	-30,1	-	-17,4
Utdelning, innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-2,6	-2,2	-
Utdelning, preferensaktier	-7,3	-5,5	-22,7	-22,0	-16,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**125,3**	**113,6**	**582,0**	**644,4**	**523,2**
Periodens/Årets kassaflöde	**-26,4**	**-48,0**	**23,5**	**-17,9**	**8,0**
Likvida medel vid periodens/årets början	110,1	86,6	86,6	104,4	96,4
Likvida medel vid periodens/årets slut	**83,7**	**38,5**	**110,1**	**86,6**	**104,4**

4) Posten ”Investeringar i övriga anläggningstillgångar” återfinns ej i K2A:s årsredovisningar avseende räkenskapsåren 2018, 2017 och 2016, då posten utgör en sammanläggning av tidigare separat redovisade poster.

KONCERNENS NYCKELTAL

Bolaget tillämpar European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om Alternativa Nyckeltal. Riktlinjerna syftar till att göra alternativa nyckeltal i finansiella rapporter mer begripliga, tillförlitliga och jämförbara och därmed främja deras användbarhet. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering; IFRS och årsredovisningslagen. Riktlinjerna är obligatoriska för finansiella rapporter som offentliggörs efter 3 juli 2016.

K2A bedömer att dessa alternativa nyckeltal ger en bättre förståelse för Bolagets ekonomiska trender samt att de i stor utsträckning används av Bolagets ledningsgrupp, investerare, värdepappersanalytiker och andra intressenter som kompletterande mått på resultatutveckling. Dessutom ska sådana alternativa nyckeltal, såsom K2A har definierat dem, inte jämföras med andra nyckeltal med liknande namn som används av andra företag. Detta beror på att ovannämnda nyckeltal inte alltid definieras på samma sätt och andra företag kan räkna fram dem på ett annat sätt än K2A. För definitioner och beskrivning av anledningen till användningen av finansiella nyckeltal, se ”*Definitioner av alternativa nyckeltal som inte är definierade enligt IFRS*”.

Nedanstående tabell visar Koncernens nyckeltal för räkenskapsåren 2018, 2017 och 2016 samt för delårsperioden 1 januari - 31 mars 2019 med jämförande information för motsvarande period föregående räkenskapsår. Koncernens nyckeltal har inte reviderats eller översiktligt granskats om inte särskilt anges i fotnoter.

Mkr (om ej annat anges)	1 jan - 31 mar 2019	1 jan - 31 mar 2018	2018	2017	2016
IFRS-nyckeltal					
Hyresintäkter[4]	33,9	27,8	112,6	84,4	49,3
Periodens resultat[4]	46,3	39,3	173,6	219,9	80,2
Resultat per stamaktie, kr[4, 5]	3,31	2,91	13,00	17,05[6]	5,54[6]
Alternativa nyckeltal					
Driftsöverskott[4]	20,3	15,7	73,6	52,5	32,7
Förvaltningsresultat[4]	3,3	4,1	14,6	16,4	10,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter[4]	66,3	45,8	196,4	270,1	88,9
Periodens/Årets resultat[4]	46,3	39,3	173,6	219,9	80,2
Belåningsgrad, %	64,5	60,5	63,7	58,3	51,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,4	1,6	1,5	1,9	2,3
Överskottsgrad, %	59,8	56,4	65,4	62,2	66,3
Justerad överskottsgrad, %	59,8	61,1	66,6	68,1	66,3
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	1 178,4	968,7	1 111,7	919,7	647,6
EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare	760,5	529,5	610,1	481,8	270,2
EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare, tillväxt, %	43,6	66,3	26,6	78,4	23,8
EPRA NAV per stamaktie, kr[5]	59,38	45,62	52,56	41,51	23,27
Avkastning på eget kapital, %	18,4	24,9	18,5	28,1	13,9
Soliditet, %	27,7	30,4	28,1	31,3	37,3
Genomsnittlig räntenivå, %	2,8	2,5	2,8	2,4	2,1
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr[5]	-0,34	-0,12	-0,70	-0,49	-0,50
Justerat resultat per stamaktie, kr[5]	3,34	2,79	11,65	12,81	5,58
Eget kapital[4]	982,6	823,1	938,9	783,8	577,7
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare	564,7	404,2	458,4	366,2	206,1
Eget kapital per stamaktie, kr[5]	44,09	34,82	39,49	31,55	17,76
Aktierelaterade nyckeltal					
Totalt antal utestående preferensaktier, st	1 453 572	1 100 000	1 146 428	1 100 000	1 100 000
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, st	1 351 191	1 100 000	1 127 083	1 100 000	800 000
Total utdelning preferensaktier	7,3	5,5	22,7	22,0	16,0
Utdelning per preferensaktie, kr	5,00	5,00	20,00	20,00	20,00
Totalt antal utestående stamaktier, st[5]	12 807 200	11 607 200	11 607 200	11 607 200	11 607 200
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st[5]	11 807 200	11 607 200	11 607 200	11 607 200	11 607 200

3) Nyckeltalet har reviderats för räkenskapsåren 2018, 2017 och 2016 och översiktligt granskats för perioden 1 januari - 31 mars 2019.
5) Nyckeltalen har justerats för den fondemission av stamaktier som genomfördes i maj 2019. Fondemissionen innebar att varje befintlig stamaktie berättigade till 4 nya stamaktier. Det innebär att antal aktier har multiplicerats med 5 och respektive nyckeltal uttryckt per stamaktie har dividerats med 5. Justeringen har gjorts för att uppnå jämförbarhet samt att redogöra för nyckeltalen utifrån antal utestående aktier per dagen för Prospektet. Uppgifter om antal aktier och nyckeltal skiljer sig därmed från vad som återfinns i Bolagets finansiella rapporter för respektive period/år.
6) Nyckeltalet har beräknats enligt definition i Prospektet för att uppnå jämförbarhet. Nyckeltalet hade en annan definition i K2A:s årsredovisningar för räkenskapsåren 2017 och 2016.

KONCERNENS NYCKELTAL (FORTS.)

Mkr (om ej annat anges)	1 jan - 31 mar 2019	1 jan - 31 mar 2018	2018	2017	2016
Operationella nyckeltal					
Lägenheter i förvaltning, antal	2 087	1 719	1 771	1 698[7]	477
Lägenheter i produktion, antal	411	545	714	560[7]	1 161
Lägenheter i projekt, antal	2 866	2 543	2 866	2 543	676
Totalt antal lägenheter, antal	5 364	4 807	5 351	4 801	2 314[8]
Uthyrbar bostadsyta (bostäder), tkvm	56,8	37,5	45,4	33,2	12,6
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	16,2	15,5	15,5	15,5	14,9
Total uthyrbar yta, tkvm	73,1	53,0	60,9	48,7	27,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,0	96,0	97,0	98,0	98,0
Räntebindningstid, antal månader	17	15	18	17	7
Kapitalbindningstid, antal månader	30	31	31	34	39
Kassaflöden från investeringsverksamhet					
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	111,3	179,6	510,3	518,9	542,0
Förvärv	6,0	17,3	19,8	128,2	-
Investeringar i gemensamt styrda bolag (JV)	1,5	-	26,6	0,0	-

DEFINITIONER AV ALTERNATIVA NYCKELTAL SOM INTE DEFINIERAS ENLIGT IFRS

Alternativt nyckeltal	Definition	Motiv
Belåningsgrad, %	Räntebärande skulder reducerat med likvida medel dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.	Bolaget använder nyckeltalet för att belysa Bolagets finansiella risk.
Räntetäckningsgrad, %	Driftsöverskott minus kostnader för central administration i förhållande till räntenetto (för de senaste 12 månaderna).	Bolaget använder nyckeltalet för att belysa hur känsligt Bolagets resultat är för ränteförändringar.
Överskottsgrad, %	Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.	Bolaget använder nyckeltalet för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att finansiella intäkter och kostnader samt orealiserade värdeförändringar beaktats.
Justerad överskottsgrad, %	Justerat driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter. Driftsöverskottet har justerats genom att återlägga fastighetsadministrationskostnader som från och med 2017 till och med första kvartalet 2018 redovisas som centrala administrationskostnader. Återläggningen innebär att driftsöverskottet ökar med motsvarande belopp, varför nyckeltalet benämns justerad överskottsgrad.	Bolaget använder nyckeltalet för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att finansiella intäkter och kostnader samt orealiserade värdeförändringar beaktats. Den justerade överskottsgraden ger en bättre jämförbarhet med nyckeltal från första kvartalet 2018 samt 2017.
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV). Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt. European Public Real Estate Association (EPRA), är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa, som bland annat sätter standards avseende den finansiella rapporteringen.	Bolaget använder nyckeltalet EPRA NAV för att ge intressenter information om Bolagets långsiktiga substansvärde beräknat på ett för noterade fastighetsbolag enhetligt sätt.
EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare	EPRA NAV reducerat med minoritetens andel av EPRA NAV samt värdet av samtliga utestående preferensaktier. Värdet av samtliga utestående preferensaktier har beräknats som 287,50 kronor multiplicerat med antalet preferensaktier per balansdagen. 287,50 kronor motsvarar det belopp per preferensaktie som innehavaren har företrädesrätt till, före stamaktier, vid Bolagets eventuella upplösning.	Bolaget använder nyckeltalet EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare för att förtydliga hur stor andel av EPRA NAV som bedöms vara hänförligt till stamaktieägare efter att andelen hänförlig till innehavare av preferensaktier och innehav utan bestämmande inflytande räknats bort.
EPRA NAV, tillväxt, %	Procentuell förändring av EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare mellan perioderna.	Bolaget använder nyckeltalet för att ge intressenter information om tillväxten i Bolagets långsiktiga substansvärde beräknat på ett för noterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

7) Inklusive 133 färdigställda lägenheter i Vega Park etapp 2 samt 88 färdigställda lägenheter i Glidplanet 5 som i tabellen anges som förvaltning och inte produktion.

8) Antalet lägenheter för perioden 1 januari - 31 december 2016 är inte jämförbar med övriga perioder eftersom definitionen av pågående projekt har ändrats.

DEFINITIONER AV ALTERNATIVA NYCKELTAL SOM INTE DEFINIERAS ENLIGT IFRS

Alternativt nyckeltal	Definition	Motiv
EPRA NAV per stamaktie, kr	EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare dividerat med antalet utestående stamaktier per balansdagen.	Bolaget använder EPRA NAV per stamaktie för att belysa stamaktieägarnas andel av Bolagets EPRA NAV hänförligt till stamaktieägarna utryckt per aktie.
Avkastning på eget kapital, %	Periodens resultat (för de senaste 12 månaderna) i procent av eget kapital per balansdagen.	Bolaget använder nyckeltalet för att belysa K2A:s förmåga att generera vinst på ägarnas kapital i Koncernen.
Soliditet, %	Eget kapital vid periodens utgång i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.	Bolaget använder nyckeltalet för att belysa K2A:s räntekänslighet och finansiella stabilitet.
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	Förvaltningsresultat reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning, i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden.	Bolaget använder nyckeltalet för att belysa stamaktieägarnas andel av förvaltningsresultat per aktie.
Justerat resultat per stamaktie, kr	Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning, i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden.	Bolaget använder nyckeltalet för att belysa moderbolagets aktieägares andel av Bolagets resultat efter skatt per aktie.
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare	Eget kapital reducerat med minoritetens andel av eget kapital samt värdet av samtliga utestående preferensaktier per balansdagen. Värdet av samtliga utestående preferensaktier har beräknats som 287,50 kronor multiplicerat med antalet preferensaktier per balansdagen. 287,50 kronor motsvarar det belopp per preferensaktie som innehavaren har företrädesrätt till, före stamaktier, vid Bolagets eventuella upplösning.	Bolaget använder nyckeltalet för att belysa stamaktieägarnas andel av Bolagets egna kapital.
Eget kapital per stamaktie, kr	Eget kapital hänförligt till stamaktieägare, i förhållande till antalet utestående stamaktier per balansdagen.	Bolaget använder nyckeltalet för att belysa stamaktieägarnas andel av Bolagets egna kapital uttryckt per aktie.

Avstämningstabeller

Mkr (om ej annat anges)	1 jan - 31 mar 2019	1 jan - 31 mar 2018	2018	2017	2016
Belåningsgrad, %					
Räntebärande skulder	2 217,5	1 606,6	2 088,0	1 457,4	835,6
(-) Likvida medel	83,7	38,5	110,1	86,6	104,4
Nettoskuld	2 133,8	1 568,1	1 977,9	1 370,8	731,2
(÷) Verkligt värde förvaltningsfastigheter	3 305,5	2 593,1	3 104,8	2 350,5	1 428,4
Belåningsgrad, %	**64,5**	**60,5**	**63,7**	**58,3**	**51,2**
Räntetäckningsgrad, ggr					
Driftsöverskott (rullande 12M)	78,2	54,7	73,6	52,5	32,7
(-) Centrala administrationskostnader (rullande 12M)	-35,1	-16,9	-27,5	-17,2	-14,5
(÷) Räntenetto (rullande 12M)	-32,0	-23,4	-30,0	-18,9	-8,0
Räntetäckningsgrad, ggr	**1,4**	**1,6**	**1,5**	**1,9**	**2,3**
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), Mkr					
Eget kapital	982,6	823,1	938,9	783,8	577,7
(+) Derivat	0,1	0,0	0,2	0,0	0,0
(+) Uppskjuten skatt	195,8	145,6	172,6	135,9	69,9
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	**1 178,4**	**968,7**	**1 111,7**	**919,7**	**647,6**

Avstämningstabeller (forts.)

Mkr (om ej annat anges)	1 jan - 31 mar 2019	1 jan - 31 mar 2018	2018	2017	2016
EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare, tillväxt, % samt per stamaktie					
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	1 178,4	968,7	1 111,7	919,7	647,6
(-) Innehav utan bestämmande inflytande (EPRA NAV)	-0,1	-122,9	-172,0	-121,6	-61,2
(-) Värdet av preferensaktier	-417,9	-316,3	-329,6	-316,3	-316,3
EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare	**760,5**	**529,5**	**610,1**	**481,8**	**270,2**
(÷) Totalt antal stamaktier, st	12 807 200	11 607 200	11 607 200	11 607 200	11 607 200
EPRA NAV per stamaktie, kr	**59,38**	**45,62**	**52,56**	**41,51**	**23,27**
EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare, tillväxt, %	*43,6*	*66,3*	*26,6*	*78,4*	*23,8*
Avkastning på eget kapital, %					
Periodens resultat (rullande 12M)	180,6	204,9	173,6	219,9	80,2
(÷) Eget kapital (utgående balans)	982,6	823,1	938,9	783,8	577,7
Avkastning på eget kapital, %	**18,4**	**24,9**	**18,5**	**28,1**	**13,9**
Soliditet, %					
Eget kapital	982,6	823,1	938,9	783,8	577,7
(÷) Balansomslutning	3 541,6	2 707,4	3 341,6	2 505,1	1 550,7
Soliditet, %	**27,7**	**30,4**	**28,1**	**31,3**	**37,3**
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr					
Förvaltningsresultat	3,3	4,1	14,6	16,4	10,1
(-) Utdelning preferensaktier	-7,3	-5,5	-22,7	-22,0	-16,0
(÷) Genomsnittligt antal stamaktier, st	11 807 200	11 607 200	11 607 200	11 607 200	11 607 200
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	**-0,34**	**-0,12**	**-0,70**	**-0,49**	**-0,50**
Justerat resultat per stamaktie, kr					
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	46,7	37,9	157,9	170,7	80,8
(-) Utdelning preferensaktier	-7,3	-5,5	-22,7	-22,0	-16,0
(÷) Genomsnittligt antal stamaktier, st	11 807 200	11 607 200	11 607 200	11 607 200	11 607 200
Justerat resultat per stamaktie, kr	**3,34**	**2,79**	**11,65**	**12,81**	**5,58**
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare					
Eget kapital	982,6	823,1	938,9	783,8	577,7
(-) Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	-102,7	-150,9	-101,3	-55,3
(-) Värdet av preferensaktier	-417,9	-316,3	-329,6	-316,3	- 316,3
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare	**564,7**	**404,2**	**458,4**	**366,2**	**206,1**
Eget kapital per stamaktie, kr					
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare	564,7	404,2	458,4	366,2	206,1
(÷) Totalt antal stamaktier, st	12 807 200	11 607 200	11 607 200	11 607 200	11 607 200
Eget kapital per stamaktie, kr	**44,09**	**34,82**	**39,49**	**31,55**	**17,76**
Överskottsgrad, %					
Driftsöverskott	20,3	15,7	73,6	52,5	32,7
(÷) Hyresintäkter	33,9	27,8	112,6	84,4	49,3
Överskottsgrad, %	**59,8**	**56,4**	**65,4**	**62,2**	**66,3**
Justerad överskottsgrad, %					
Driftsöverskott	20,3	15,7	73,6	52,5	32,7
(+) Justerad administrationskostnad	-	1,3	1,3	4,9	-
(=) Justerat driftsöverskott	20,3	17,0	74,9	57,5	32,7
(÷) Hyresintäkter	33,9	27,8	112,6	84,4	49,3
Justerad överskottsgrad, %	**59,8**	**61,1**	**66,6**	**68,1**	**66,3**

KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

Jämförelse mellan räkenskapsåren delårsperioderna 1 januari – 31 mars 2019 och 1 januari – 31 mars 2018

Hyresintäkter och uthyrningsgrad

Hyresintäkterna ökade under perioden till 33,9 Mkr (27,8). Ökningen motsvarade en tillväxt om 22,2 procent. I stort sett hela ökningen är hänförlig till att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd i jämförelse med föregående period.

Den uthyrbara ytan i K2A:s fastighetsbestånd uppgick till cirka 73 100 kvm den 31 mars 2019 jämfört med cirka 53 000 kvm den 31 mars 2018. Det sammanlagda hyresvärdet för förvaltningsobjekten per 31 mars 2019 uppgick, på årsbasis, till 157,7 Mkr (108,3), vilket motsvarar en tillväxt om 45,6 procent.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 96 procent och var oförändrad mot motsvarande period 2018. Uthyrningsgraden har påverkats av att projekt färdigställts, vilket normalt innebär högre initial vakans under en inflyttningsperiod.

Fastighetskostnader

Drifts- och underhållskostnader inklusive fastighetsskatt under första kvartalet 2019 uppgick 12,0 Mkr, vilket är en ökning av kostnaderna med 3,4 Mkr jämfört med första kvartalet 2018, då fastighetskostnaderna uppgick till 8,6 Mkr. Ökningen motsvarade en tillväxt i fastighetskostnaderna om 39,9 procent. I stort sett hela ökningen är hänförlig till att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd i jämförelse med föregående period.

Att drifts- och underhållskostnader procentuellt ökat mer än hyresintäkterna under perioden beror i stor utsträckning på inflyttningar i flera projekt, vilket normalt innebär högre ekonomisk vakansgrad och kan påverka jämförbarheten mellan enstaka kvartal.

Kostnader för fastighetsadministration under första kvartalet 2019 uppgick till 1,6 Mkr, vilket är en minskning av kostnaderna med 1,9 Mkr jämfört med första kvartalet 2018, då kostnader för fastighetsadministration uppgick till 3,5 Mkr. I administrationskostnaderna för första kvartalet 2018 ingick kostnader som under första kvartalet 2019 redovisades som centrala administrationskostnader. För att uppnå bättre jämförbarhet borde 1,3 Mkr återläggas under första kvartalet 2018, vilket innebär att de justerade fastighetsadministrationskostnaderna uppgick till 2,2 Mkr, vilket innebär att minskningen under första kvartalet 2019 uppgick till 0,6 Mkr vilket motsvarar 26,3 procent lägre administrationskostnader.

Driftsöverskott , överskottsgrad och justerad överskottsgrad

Driftsöverskottet ökade under första kvartalet 2019 till 20,3 Mkr (15,7), vilket motsvarade en ökning om 29,5 procent. Överskottsgraden för första kvartalet 2019 uppgick till 59,8 procent (56,4). Överskottsgraden är normalt lägre under årets första kvartal till följd av omflyttningar och därmed högre ekonomisk vakansgrad för främst studentbostäder samt högre el- och värmekostnader under den kalla årstiden. Den lägre överskottsgraden under första kvartalet 2018 beror i stor utsträckning på högre fastighetsadministrationskostnader. För att uppnå bättre jämförbarhet borde 1,3 Mkr återläggas under första kvartalet 2018, vilket innebär att det justerade driftsöverskottet uppgick till 17,0 Mkr och att den justerade överskottsgraden uppgick till 61,1 procent, vilken ska jämföras med överskottsgraden för första kvartalet 2019 som uppgick till 59,8 procent.

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick under perioden till 11,1 Mkr (3,5), vilket motsvarar en ökning om 214,7 procent. En stor del av kostnadsökningen under första kvartalet 2019 kan förklaras av högre personalkostnader samt kostnader om 1,9 Mkr hänförliga till förberedelser inför noteringen som omfattas av Prospektet.

De centrala administrationskostnaderna fördelas över K2A:s två verksamhetsområden, fastighetsförvaltning och projektutveckling, och kostnaderna för dessa uppgick under första kvartalet 2019 till 2,7 Mkr (0,9) respektive 8,3 Mkr (2,6).

Av fastighetsadministrationskostnaderna under första kvartalet 2018 var omkring 1,3 Mkr kostnader som under första kvartalet 2019 redovisades som centrala kostnader. Om de centrala kostnaderna för första kvartalet 2019 reducerades med noteringskostnader om 1,9 Mkr och kostnaderna för första kvartalet 2018 ökade med 1,3 Mkr skulle kostnaderna för central administration uppgå till 9,2 Mkr respektive 4,8 Mkr skulle ökningen uppgå till 4,4 Mkr, vilket motsvarar en ökning om 90,4 procent.

Resultat från gemensamt styrda bolag (JV)

Under denna post redovisas resultateffekten för K2A:s intressebolag som samägs med tredje part. Resultatet under perioden uppgick till 4,1 Mkr (-). Det positiva resultatet från gemensamt styrda bolag beror främst på värdeförändring avseende de fastigheter som ägs av JV-bolag.

Räntenetto och räntetäckningsgrad

Räntenettot minskade under perioden till -10,0 Mkr (-8,1). Under perioden har de räntebärande skulderna ökat vilket har medfört att räntekostnaderna ökat.

Räntetäckningsgraden för de senaste tolv månaderna har minskat till 1,4 gånger (1,6). Det innebär att räntetäckningsgraden understiger Koncernens långsiktiga finansiella riskbegränsning om lägst 1,5 gånger. Riskbegränsningen ska ses i ett långsiktigt perspektiv och avsteg under viss period kan uppstå. I de centrala administrationskostnaderna för de senaste tolv månaderna ingår kostnader om 5,9 Mkr hänförligt till rådgivning och förberedelser inför noteringen som omfattas av Prospektet. De centrala administrationskostnaderna justerat för noteringskostnaderna ger en räntetäckningsgrad om 1,5 gånger.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet minskade under perioden till 3,3 Mkr (4,1). Att förvaltningsresultatet minskade under perioden trots ett högre driftsöverskott beror på högre centrala kostnader och högre räntekostnader.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 66,3 Mkr (45,8). Av värdeförändringarna var 29,1 Mkr (-0,1) hänförligt till förvaltningsobjekt, 0,3 Mkr (-) hänförligt till projektvinster vid färdigställande samt 36,9 Mkr (45,9) hänförligt till pågående projekt.

Förvaltningsfastigheterna har under första kvartalet 2019 värderats externt av oberoende värderare med värdetidpunkt 31 mars 2019.

Aktuell och uppskjuten skatt

Aktuell skatt uppgick till 0,0 Mkr (-0,9). Uppskjuten skatt uppgick till -23,1 Mkr (-9,7).

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 46,3 Mkr (39,3) och resultat per stamaktie[1] uppgick till 3,31 kronor (2,91).

1) Såsom justerats, se not fyra i avsnittet ”*Utvald historisk finansiell information - Koncernens nyckeltal*”.

Kassaflöde och investeringar

Kassaflödet från den löpande verksamheten under första kvartalet 2019 uppgick till -31,6 Mkr, vilket är en minskning av kassaflödet med 74,6 Mkr jämfört med första kvartalet 2018, då kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 43,0 Mkr. Förvaltningsresultatet under första kvartalet 2019 uppgick till 3,3 Mkr, vilket är i nivå med förvaltningsresultatet under första kvartalet 2018 som uppgick till 4,1 Mkr. Den stora avvikelsen mellan kvartalen beror i huvudsak på förändringar i rörelsekapitalet och under första kvartalet 2019 ökade varulager och rörelsefordringar medan rörelseskulder minskade vilket sammanlagt påverkade kassaflödet negativt med 35,5 Mkr. Under första kvartalet 2018 påverkade förändringar i rörelsekapitalet kassaflödet positivt med 38,3 Mkr.

Kassaflödet från investeringsverksamheten under första kvartalet 2019 uppgick till -120,0 Mkr, vilket är en minskning av investeringarna med 84,7 Mkr jämfört med första kvartalet 2018, då kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -204,7 Mkr. Den lägre investeringsnivån under första kvartalet 2019 jämfört med första kvartalet 2018 beror i huvudsak på att K2A inte startat projekt i samma utsträckning.

Investeringar i nyproduktion av bostäder under första kvartalet 2019 uppgick till 111,3 Mkr och avsåg främst fortsatta investeringar i projekten Vega Park etapp 3 (Haninge), Kungsbäck 2:28 etapp 1 (Gävle) och Bottenhavet 21 (Örebro) men även färdigställande av projekten Gånsta 2:3 (Enköping), Havsmannen 1 (Västerås) och Parasollet 1 (Lund).

Investeringar i nyproduktion av bostäder under första kvartalet 2018 uppgick till 179,6 Mkr och avsåg främst fortsatta investeringar i Vega Park etapp 2 (Haninge), Gånsta 2:3 (Enköping) och Havsmannen 1 (Västerås) men även färdigställande av projektet Glidplanet 5 (Örebro).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten under första kvartalet 2019 uppgick till 125,3 Mkr, vilket är en ökning av kassaflödet med 11,7 Mkr jämfört med första kvartalet 2018, då kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 113,6 Mkr. Under första kvartalet 2019 var investeringsverksamheten lägre vilket i sin tur innebar lägre nivåer på upptagna lån. Under första kvartalet 2019 var kassaflödeseffekten av upptagna lån 131,5 Mkr jämfört med 153,2 Mkr under första kvartalet 2018. Under första kvartalet 2019 amorterade K2A 2,1 Mkr på banklån samt gav utdelning till preferensaktieägare om totalt 7,3 Mkr. Under första kvartalet 2018 amorterade K2A 4,1 Mkr på banklån samt gav utdelning till preferensaktieägare om totalt 5,5 Mkr. Under första kvartalet 2019 tillträdde och betalade K2A för aktier i dotterbolaget Svenska Studenthus AB, vilka förvärvades från innehavare utan bestämmande inflytande. Den kontanta köpeskillingen uppgick till 83,5 Mkr, vilken finansierades med en riktad nyemission av 307 144 preferensaktier som tillförde Bolaget 87,9 Mkr (efter emissionskostnader). Under första kvartalet 2018 tillträdde och betalade K2A för aktier i dotterbolaget K2A Hyresbostäder AB, vilka förvärvades under 2017 från innehavare utan bestämmande inflytande. Köpeskillingen uppgick till 30,1 Mkr. I och med de förvärv av minoritetsandelar som skedde under första kvartalet 2019 respektive 2018 återstår endast innehavare utan bestämmande inflytande i Grännäs Trähus, där ledningen äger 9,8 procent av aktierna.

Periodens kassaflöde uppgick under första kvartalet 2019 till -26,4 Mkr jämfört med -48,0 Mkr första kvartalet 2018. Likvida medel per 31 mars 2019 uppgick till 83,7 Mkr jämfört med 38,5 Mkr per 31 mars 2018.

Jämförelse mellan räkenskapsåren 2018 och 2017

Hyresintäkter och uthyrningsgrad

Hyresintäkterna under 2018 uppgick till 112,6 Mkr, vilket är en ökning med 28,2 Mkr jämfört med 2017 då hyresintäkterna uppgick till 84,4 Mkr. Ökningen motsvarade en tillväxt i hyresintäkterna om 33,4 procent. I stort sett hela ökningen är hänförlig till ett större förvaltat fastighetsbestånd under 2018 i jämförelse med 2017. Den uthyrbara ytan i K2A:s fastighetsbestånd ökade under 2018, successivt i samband med att projekt färdigställts, från 48 700 kvm den 31 december 2017 till 60 900 kvm den 31 december 2018.

Den ekonomiska uthyrningsgraden under 2018 uppgick till 97 procent, vilket är en minskning med en (1) procentenhet jämfört med 2017 då uthyrningsgraden uppgick till 98 procent. En förklaring till den lägre uthyrningsgraden är att projekt färdigställts, vilket normalt innebär högre initial vakans under en inflyttningsperiod.

Fastighetskostnader

Drifts- och underhållskostnader inklusive fastighetsskatt under 2018 uppgick till 29,0 Mkr, vilket är en ökning av kostnaderna med 10,3 Mkr jämfört med 2017, då fastighetskostnaderna uppgick till 18,7 Mkr. Ökningen motsvarade en tillväxt i fastighetskostnaderna om 55,3 procent. I stort sett hela ökningen är hänförlig till att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd i jämförelse med föregående period.

Kostnader för fastighetsadministration under 2018 uppgick till 9,9 Mkr, vilket är en minskning av kostnaderna med 3,3 Mkr jämfört med 2017, då kostnader för fastighetsadministration uppgick till 13,2 Mkr. Av fastighetsadministrationskostnaderna under 2018 och 2017 var 1,3 Mkr respektive 4,9 Mkr kostnader som från och med andra kvartalet 2018 redovisas som centrala kostnader. För att uppnå bättre jämförbarhet borde 1,3 Mkr återläggas under 2018 och 4,9 Mkr under 2017, vilket innebär att de justerade fastighetsadministrationskostnaderna för 2018 och 2017 uppgick till 8,6 Mkr respektive 8,2 Mkr, vilket innebär en ökning under 2018 med 0,4 Mkr vilket motsvarar 4,4 procent högre administrationskostnader.

Driftsöverskott, överskottsgrad och justerad överskottsgrad

Driftsöverskottet under 2018 uppgick till 73,6 Mkr, vilket är en ökning med 21,1 Mkr jämfört med 2017 då driftsöverskottet uppgick till 52,5 Mkr. Ökningen motsvarade en tillväxt i driftsöverskottet om 40,2 procent. Ökningen i driftsöverskottet beror i huvudsak på ett större förvaltat fastighetsbestånd under 2018 jämfört med 2017. Överskottsgraden under 2018 uppgick till 65,4 procent i jämförelse med 2017 då överskottsgraden uppgick till 62,2 procent.

Den lägre överskottsgraden under 2017 beror i stor utsträckning på högre fastighetsadministrationskostnader. Av fastighetsadministrationskostnaderna under 2018 och 2017 var 1,3 Mkr respektive 4,9 Mkr kostnader som från och med andra kvartalet 2018 redovisas som centrala kostnader. För att uppnå bättre jämförbarhet borde 1,3 Mkr återläggas under 2018 och 4,9 Mkr under 2017, vilket innebär att de justerade driftsöverskottet för 2018 och 2017 uppgick till 74,9 Mkr respektive 57,5 Mkr, vilket innebär en ökning under 2018 med 17,4 Mkr vilket motsvarar en tillväxt om 30,3 procent. Den justerade överskottsgraden för 2018 uppgick till 66,6 procent, vilken ska jämföras med den justerade överskottsgraden för 2017 som uppgick till 68,1 procent.

Central administration

Kostnaderna för central administration under 2018 uppgick till 27,5 Mkr, vilket är en ökning av kostnaderna med 10,3 Mkr jämfört med 2017, då kostnaderna för central administration uppgick till 17,2 Mkr. Ökningen motsvarade en tillväxt i kostnaderna om 59,7 procent. En stor del av kostnadsökningen är hänförlig till nyanställningar under 2018, samt kostnader om 4,0 Mkr hänförliga till förberedelser inför en eventuell notering enligt detta Prospekt.

De centrala kostnaderna fördelas över K2A:s två verksamhetsområden, fastighetsförvaltning och projektutveckling, och kostnaderna uppgick under 2018 till 6,9 Mkr (4,7) respektive 20,6 Mkr (12,5).

Av fastighetsadministrationskostnaderna under 2018 och 2017 var 1,3 Mkr respektive 4,9 Mkr kostnader som från och med andra kvartalet 2018 redovisas som centrala kostnader. För att uppnå bättre jämförbarhet borde 1,3 Mkr återläggas under 2018 och 4,9 Mkr under 2017, vilket innebär att de justerade centrala kostnaderna för 2018 och 2017 uppgick till 28,8 Mkr respektive 22,2 Mkr, vilket innebär en ökning under 2018 med 6,6 Mkr vilket motsvarar en tillväxt om 29,9 procent. Av de 6,6 Mkr som kostnaderna ökade med under 2018 utgjorde 4,0 Mkr kostnader hänförliga till förberedelser inför en eventuell notering enligt detta Prospekt.

Resultat från gemensamt styrda bolag (JV)

Resultat från gemensamt styrda bolag avser resultateffekten för K2A:s intressebolag som samägs med tredje part. Resultatet under 2018 uppgick till -1,5 Mkr, vilket är en försämring av resultatet med -1,5 Mkr jämfört med 2017 då inga intressebolag ingick i Koncernen, varför resultatet uppgick till 0,0 Mkr. Det negativa resultatet från gemensamt styrda bolag beror främst på värdeförändring för de fastigheter som samägs genom JV-bolag.

Räntenetto och räntetäckningsgrad

Räntenettot under 2018 uppgick till -30,0 Mkr, vilket är en minskning av räntenettot med 11,1 Mkr jämfört med 2017, då räntenettot uppgick till -18,9 Mkr. Minskningen motsvarade en förändring av räntenettot med 58,5 procent. Det lägre räntenettot beror på högre räntekostnader. Under perioden har de räntebärande skulderna ökat med 630,6 Mkr, samtidigt som den genomsnittliga räntenivån ökat från 2,44 procent under 2017 till 2,79 procent under 2018, vilket har medfört att räntekostnaderna har ökat.

Ökningen av driftsöverskottet under 2018 har inte kompenserat för högre räntekostnader och högre kostnader för central administration under 2018, vilket innebär att räntetäckningsgraden under 2018 minskat till 1,5 gånger jämfört med 2017, då räntetäckningsgraden uppgick till 1,9 gånger.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet under 2018 uppgick till 14,6 Mkr, vilket är en minskning med 1,8 Mkr jämfört med 2017, då förvaltningsresultatet uppgick till 16,4 Mkr. Minskningen motsvarade en förändring av om -11,0 procent. Att förvaltningsresultatet minskade under 2018 trots ett högre driftsöverskott beror på högre centrala kostnader och högre räntekostnader jämfört med 2017.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter under 2018 uppgick till 196,4 Mkr, vilket innebär högre värden, men en minskning av värdeförändringarna med 73,7 Mkr jämfört med 2017, då värdeförändringar uppgick till 270,1 Mkr. Av värdeförändringarna under 2018 var 14,2 Mkr (93,7) hänförligt till högre värden på förvaltningsobjekt, 131,9 Mkr (64,8) hänförligt till projektvinster vid färdigställande samt 50,3 Mkr (111,6) hänförligt till pågående projekt. Projektvinster vid färdigställande uppstår när K2A färdigställer projekt och fastigheten värderas som ett förvaltningsobjekt. Värdeförändringar i allmänhet och värdeförändringar i form av projektvinster vid färdigställande i synnerhet har historiskt haft en betydande påverkan på årets/periodens resultat och bidrar till att resultatet kan bli mer volatilt. K2A:s projektutvecklingsverksamhet under 2017 resulterade i en högre värdeförändring jämfört med 2018.

Värdeförändringarna under 2018 motsvarade en positiv förändring om 8,4 procent av förvaltingsfastigheternas sammanlagda verkliga värde per 1 januari 2018. Värdeförändringarna under 2017 motsvarade en positiv förändring om 18,9 procent av förvaltingsfastigheternas sammanlagda verkliga värde per 1 januari 2017.

Aktuell och uppskjuten skatt

Aktuell skatt under 2018 uppgick till 0,8 Mkr, vilket är en ökning med 0,3 Mkr jämfört med 2017, då aktuell skatt uppgick till 0,5 Mkr. Uppskjuten skatt under 2018 uppgick till 36,8 Mkr, vilket innebär 29,2 Mkr lägre skatt jämfört med 2017, då uppskjuten skatt uppgick till 66,0 Mkr. Minskningen i uppskjuten skatt är hänförlig till lägre värdeförändringar under 2018 jämfört med 2017, samt att under andra kvartalet 2018 räknades uppskjuten skatt om till följd av Riksdagens beslut om sänkt bolagsskatt 2019 respektive 2021. Omräkningen resulterade i en positiv resultateffekt, avseende uppskjuten skatt, motsvarande 9,3 Mkr under 2018.

Årets resultat

Årets resultat efter skatt för 2018 uppgick till 173,6 Mkr, vilket är en minskning med 46,4 Mkr jämfört med 2017, då årets resultat efter skatt uppgick till 219,9 Mkr. Det lägre resultatet under 2018 beror på lägre förvaltningsresultat och värdeförändringar jämfört med 2017.

Resultat per stamaktie[2] uppgick till 13,00 kronor under 2018 och 17,05 kronor under 2017.

Kassaflöde och investeringar

Kassaflödet från den löpande verksamheten under 2018 uppgick till 8,4 Mkr, vilket är en minskning av kassaflödet med 12,7 Mkr jämfört med 2017, då kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 21,1 Mkr. Kassaflödet från investeringsverksamheten under 2018 uppgick till -566,9 Mkr, vilket är en minskning av investeringarna med 116,5 Mkr jämfört med 2017, då kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -683,3 Mkr. Den lägre investeringsnivån under 2018 jämfört med 2017 beror i huvudsak på att K2A under 2018 förvärvade fastigheter för 19,8 Mkr och investerade 26,6 Mkr i JV-bolag, medan under 2017 förvärvade K2A en bostadsrätt i Stockholm för 26,2 Mkr (huvudkontoret på Nybrogatan) samt förvärvade fastigheter för 128,2 Mkr, varav majoriteten är hänförligt till K2A:s förvärv av fastigheten Örebro Bottenhavet 21 för 125,0 Mkr och som tillträddes den 30 september 2017.

Investeringar i nyproduktion av bostäder under 2018 uppgick till 510,3 Mkr och avser främst fortsatta investeringar i, och färdigställande av, projekten Glidplanet 5 (Örebro) och Vega Park etapp 2 (Haninge), samt fortsatta investeringar i projekten Gånsta 2:3 (Enköping), Havsmannen 1 (Västerås) och Parasollet 1 (Lund), vilka byggstartades under 2017.

Investeringar i nyproduktion av bostäder under 2017 uppgick till -518,9 Mkr och avser främst fortsatta investeringar i, och färdigställande av, projekten Oreganon 1 (Örebro), Jägarskolan 8:6 (Kiruna) och Vega Park etapp 2 (Haninge), vilka byggstartades under 2016, samt investeringar vid byggstart av projekten Gånsta 2:3 (Enköping), Havsmannen 1 (Västerås) och Parasollet 1 (Lund).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten under 2018 uppgick till 582,0 Mkr, vilket är en minskning av kassaflödet med 62,4 Mkr jämfört med 2017, då kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 644,4 Mkr. Det lägre kassaflödet från finansieringsverksamheten under 2018 jämfört med 2017 beror främst på lägre investeringar under 2018, vilket i sin tur innebar lägre nivåer på upptagna lån. Under 2018 var kassaflödeseffekten av

2) Såsom justerats, se not fyra i avsnittet ”*Utvald historisk finansiell information - Koncernens nyckeltal*”.

utbetalda lån 641,9 Mkr jämfört med 680,1 Mkr under 2017. Under 2018 amorterade K2A 11,6 Mkr på banklån samt gav utdelning till preferensaktieägare samt innehavare utan bestämmande inflytande om totalt 25,3 Mkr. Under 2017 amorterade K2A 11,5 Mkr på banklån samt gav utdelning till preferensaktieägare samt innehavare utan bestämmande inflytande om totalt 24,2 Mkr. Under 2018 tillfördes dessutom K2A ett aktieägartillskott från innehavare utan bestämmande inflytande samt tillträdde och betalade för aktier i dotterbolaget K2A Hyresbostäder AB, vilka förvärvades under 2017, från innehavare utan bestämmande inflytande.

Årets kassaflöde uppgick under 2018 till 23,5 Mkr jämfört med -17,9 Mkr 2017. Likvida medel per 31 december 2018 uppgick till 110,1 Mkr jämfört med 86,6 Mkr per 31 december 2017.

Jämförelse mellan räkenskapsåren 2017 och 2016

Hyresintäkter

Hyresintäkterna under 2017 uppgick till 84,4 Mkr, vilket var en ökning med 35,1 Mkr jämfört med 2016, då hyresintäkterna uppgick till 49,3 Mkr. Ökningen motsvarade en tillväxt i hyresintäkterna om 71,3 procent. I stort sett hela ökningen är hänförlig till ett större förvaltat fastighetsbestånd under 2017 i jämförelse med 2016. Den uthyrbara ytan i K2A:s fastighetsbestånd ökade under 2017, successivt i samband med att projekt färdigställts, samt genom förvärv av fastigheten Örebro Bottenhavet 21, från 27 500 kvm per 31 december 2016 till 48 700 kvm per 31 december 2017.

Den ekonomiska uthyrningsgraden under 2017 uppgick till 98 procent, vilket var oförändrat jämfört med 2016.

Fastighetskostnader

Drifts- och underhållskostnader inklusive fastighetsskatt under 2017 uppgick till 18,7 Mkr, vilket är en ökning av kostnaderna med 7,5 Mkr jämfört med 2016, då fastighetskostnaderna uppgick till 11,2 Mkr. Ökningen motsvarade en tillväxt i kostnaderna om 67,0 procent. I stort sett hela ökningen är hänförlig till att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd i jämförelse med föregående period.

Kostnader för fastighetsadministration under 2017 uppgick 13,2 Mkr, vilket är en ökning av kostnaderna med 7,8 Mkr jämfört med 2016, då kostnader för fastighetsadministration uppgick till 5,4 Mkr. Av fastighetsadministrationskostnaderna under 2017 var omkring 4,9 Mkr kostnader som under 2016 redovisats som centrala kostnader. För att uppnå bättre jämförbarhet borde 4,9 Mkr återläggas under 2017, vilket innebär att de justerade fastighetsadministrationskostnaderna för 2017 uppgick till 8,2 Mkr, vilket innebär en ökning under 2017 med 2,8 Mkr vilket motsvarar 52,5 procent högre administrationskostnader.

Driftsöverskott, överskottsgrad och justerad överskottsgrad

Driftsöverskottet under 2017 uppgick till 52,5 Mkr, vilket var en ökning med 19,9 Mkr jämfört med 2016, då driftsöverskottet uppgick till 32,7 Mkr. Ökningen motsvarade en tillväxt i driftsöverskottet om 60,8 procent. Ökningen i driftsöverskottet beror i huvudsak på ett större förvaltat fastighetsbestånd under 2017 jämfört med 2016. Överskottsgraden under 2017 uppgick till 62,2 procent i jämförelse med 2016, då överskottsgraden uppgick till 66,3 procent. Den lägre överskottsgraden under 2017 beror i stor utsträckning på högre fastighetsadministrationskostnader. Av fastighetsadministrationskostnaderna under 2017 var omkring 4,9 Mkr kostnader som under 2016 redovisas som centrala kostnader. För att uppnå bättre jämförbarhet borde 4,9 Mkr återläggas under 2017, vilket innebär att det justerade driftsöverskottet 2017 uppgick till 57,5 Mkr, vilket innebär en ökning under 2017 med 24,8 Mkr vilket motsvarar en tillväxt om 75,9 procent. Den justerade överskottsgraden för 2017 uppgick till 68,1 procent, vilken ska jämföras med överskottsgraden för 2016 som uppgick till 66,3 procent.

Central administration

Kostnader för central administration under 2017 uppgick till 17,2 Mkr, vilket är en ökning med 2,7 Mkr jämfört med 2016, då kostnader för central administration uppgick till 14,5 Mkr. Ökningen motsvarade en tillväxt i kostnaderna om 18,7 procent.

De centrala kostnaderna fördelas över K2A:s två verksamhetsområden, fastighetsförvaltning och projektutveckling, och kostnaderna uppgick under 2017 till 4,7 Mkr (3,6) respektive 12,5 Mkr (10,9).

Av fastighetsadministrationskostnaderna under 2017 var 4,9 Mkr kostnader som under 2016 redovisats som centrala kostnader. För att uppnå bättre jämförbarhet borde 4,9 Mkr återläggas under 2017, vilket innebär att de justerade centrala kostnaderna för 2017 uppgick till 22,2 Mkr, vilket innebär en ökning under 2017 med 7,7 Mkr vilket motsvarar en tillväxt om 52,7 procent.

Resultat från gemensamt styrda bolag (JV)

Resultat från gemensamt styrda bolag avser resultateffekten för K2A:s intressebolag som samägs med tredje part. K2A har inte ägt några intressebolag under 2017 eller 2016, varför inget resultat redovisats under denna post.

Räntenetto och räntetäckningsgrad

Räntenettot under 2017 uppgick till -18,9 Mkr, vilket är en minskning av räntenettot med 10,9 Mkr jämfört med 2016, då räntenettot uppgick till -8,0 Mkr. Minskningen motsvarade en förändring av räntenettot med 136,7 procent. Det lägre räntenettot beror på högre räntekostnader. Under perioden har de räntebärande skulderna ökat med 621,8 Mkr, samtidigt som den genomsnittliga räntenivån ökat från 2,1 procent under 2016 till 2,4 procent under 2017, vilket har medfört ökade räntekostnader.

Ökningen av driftsöverskottet under 2017 har inte kompenserat för högre räntekostnader och högre kostnader för central administration under 2017, vilket innebär att räntetäckningsgraden under 2017 minskat till 1,9 gånger jämfört med 2016, då räntetäckningsgraden uppgick till 2,3 gånger.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet under 2017 uppgick till 16,4 Mkr, vilket är en ökning med 6,2 Mkr jämfört med 2016, då förvaltningsresultatet uppgick till 10,1 Mkr. Ökningen motsvarade en förändring av förvaltningsresultatet med 61,2 procent. Att förvaltningsresultatet ökade under 2017 trots högre centrala kostnader och högre räntekostnader jämfört med 2016 beror på ett högre driftsöverskott.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter under 2017 uppgick till 270,1 Mkr, en ökning med 181,1 Mkr jämfört med 2016, då värdeförändringar uppgick till 88,9 Mkr. Av värdeförändringarna under 2017 var 93,7 Mkr (54,6) hänförligt till högre värden på förvaltningsobjekt, 64,8 Mkr (13,1) hänförligt till projektvinster vid färdigställande samt 111,6 Mkr (21,2) hänförligt till pågående projekt. Projektvinster vid färdigställande uppstår när K2A färdigställer projekt och fastigheten värderas som ett förvaltningsobjekt. Värdeförändringar i allmänhet och värdeförändringar i form av projektvinster vid färdigställande i synnerhet har historiskt haft en betydande påverkan på årets/periodens resultat och bidrar till att resultatet

kan bli mer volatilt. K2A:s projektutvecklingsverksamhet under 2017 resulterade i en högre värdeförändring jämfört med 2016.

Värdeförändringarna under 2017 motsvarade en positiv förändring om 18,9 procent av förvaltningsfastigheternas sammanlagda verkliga värde per 1 januari 2017. Värdeförändringarna under 2016 motsvarade en positiv förändring om 11,1 procent av förvaltningsfastigheternas sammanlagda verkliga värde per 1 januari 2016.

Aktuell och uppskjuten skatt

Aktuell skatt under 2017 uppgick till 0,5 Mkr, vilket är en minskning med 5,0 Mkr jämfört med 2016, då aktuell skatt uppgick till 5,5 Mkr. Uppskjuten skatt under 2017 uppgick till 66,0 Mkr, vilket innebär 52,6 Mkr högre skatt jämfört med 2016, då uppskjuten skatt uppgick till 13,4 Mkr. Ökningen i uppskjuten skatt är hänförlig till högre värdeförändringar under 2017 jämfört med 2016.

Årets resultat

Årets resultat efter skatt under 2017 uppgick till 219,9 Mkr, vilket är en ökning av resultatet med 139,7 Mkr jämfört med 2016, då årets resultat efter skatt uppgick till 80,2 Mkr. Det högre resultatet under 2017 beror på högre förvaltningsresultat och värdeförändringar jämfört med 2016.

Resultat per stamaktie[3] uppgick till 17,05[4] kronor under 2017 och 5,54[4] kronor under 2016.

Kassaflöde och investeringar

Kassaflödet från den löpande verksamheten under 2017 uppgick till 21,1 Mkr, vilket är en minskning av kassaflödet med 7,6 Mkr jämfört med 2016, då kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 28,7 Mkr.

Kassaflödet från investeringsverksamheten under 2017 uppgick till -683,3 Mkr, vilket är en ökning av investeringarna med 139,4 Mkr jämfört med 2016, då kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -543,9 Mkr. Den högre investeringsnivån under 2017 jämfört med 2016 beror i huvudsak på att K2A under 2017 förvärvade en bostadsrätt i Stockholm för 26,2 Mkr (huvudkontoret på Nybrogatan) samt förvärvade fastigheter för 128,2 Mkr, varav majoriteten är hänförligt till K2A:s förvärv av fastigheten Örebro Bottenhavet 21 för 125,0 Mkr och som tillträddes den 30 september 2017. Inga förvärv genomfördes under 2016.

Investeringar i nyproduktion av bostäder under 2017 uppgick till 518,9 Mkr och avser främst fortsatta investeringar i och färdigställande av projekten Oreganon 1 (Örebro), Jägarskolan 8:6 (Kiruna) och Vega Park etapp 2 (Haninge), vilka byggstartades under 2016, samt investeringar vid byggstart av projekten Gånsta 2:3 (Enköping), Havsmannen 1 (Västerås) och Parasollet 1 (Lund).

Investeringar i nyproduktion av bostäder under 2016 uppgick till 542,0 Mkr och avser främst fortsatta investeringar i och färdigställande av projekten Vega Park etapp 1 (Haninge) och Roten 1 (Umeå) samt investeringar vid byggstart av projekten Oreganon 1 (Örebro), Jägarskolan 8:6 (Kiruna) och Vega Park etapp 2 (Haninge).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten under 2017 uppgick till 644,4 Mkr, vilket är en ökning av kassaflödet med 121,2 Mkr jämfört med 2016, då kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 523,2 Mkr. Det högre kassaflödet från finansieringsverksamheten under 2017 jämfört med 2016 beror främst på högre investeringar under 2017, vilket i sin tur innebar högre nivåer på upptagna lån. Under 2017 var kassaflödeseffekten av utbetalda lån 680,1 Mkr jämfört med 482,0 Mkr under 2016. Under 2016 genomförde K2A en nyemission av 400 000 preferensaktier, vilket tillförde Bolaget cirka 108 Mkr före emissionskostnader. Under 2017 amorterade K2A 11,5 Mkr på banklån samt lämnade utdelning till preferensaktieägare samt innehavare utan bestämmande inflytande om totalt 24,2 Mkr. Under 2016 amorterade K2A 64,5 Mkr på banklån samt gav utdelning till preferensaktieägare om totalt 16,0 Mkr. Under 2016 förvärvade K2A aktier i dotterbolag från innehavare utan bestämmande inflytande och köpeskillingen uppgick till 17,4 Mkr.

Årets kassaflöde uppgick under 2017 till -17,9 Mkr jämfört med 8,0 Mkr 2016. Likvida medel per 31 december 2017 uppgick till 86,6 Mkr jämfört med 104,4 Mkr per 31 december 2016.

Materiella anläggningstillgångar

Koncernens materiella anläggningstillgångar består av förvaltningsfastigheter, rörelsefastigheter och inventarier. Det bokförda värdet av Koncernens materiella anläggningstillgångar uppgick per 31 mars 2019 till 3 338,5 Mkr.

Mkr	31 mars 2019	31 december 2018	31 december 2017	31 december 2016
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	3 305,5	3 104,8	2 350,5	1 428,4
Rörelsefastigheter	14,3	6,1	6,3	6,5
Inventarier	18,7	16,2	9,5	1,9
Summa materiella anläggningstillgångar	**3 338,5**	**3 127,1**	**2 366,3**	**1 436,8**

3) Såsom justerats, se not fyra i avsnittet ”*Utvald historisk finansiell information - Koncernens nyckeltal*”.
4 Nyckeltalet har beräknats enligt definition i Prospektet för att uppnå jämförbarhet. Nyckeltalet hade en annan definition i K2A:s årsredovisningar för räkenskapsåren 2017 och 2016.

Pågående och beslutade investeringar

Bolagets pågående och beslutade investeringar framgår av tabellen Pågående projekt i produktion. Investeringarna avser nyproduktion och ombyggnation av bostäder i Vega Park etapp 3 (Haninge), Kungsbäck 2:28 etapp 1 (Gävle) och Bottenhavet 21 (Örebro). Den totala investeringen baseras på bedömningar och uppgår till 607 Mkr, varav 217 Mkr var upparbetat per 31 mars 2019, och återstående investeringsbehov bedöms uppgå till 390 Mkr.

Bolagets expansionsplan innebär genomförande av de projekt som beskrivits i avsnittet ”*Verksamhetsbeskrivning*”. Den totala investeringen för samtliga dessa projekt baseras på bedömningar och uppgår till 4 987 Mkr, varav 255 Mkr var upparbetat per 31 mars 2019, och återstående investeringsbehov bedöms uppgå till 4 732 Mkr. Investeringarna är dock vare sig pågående eller beslutade, utöver vad som angivits om de pågående projekten i produktion: Vega Park etapp 3 (Haninge), Kungsbäck 2:28 etapp 1 (Gävle) och Bottenhavet 21 (Örebro).

Bolaget har under perioden från och med 1 april 2019 fram till dagen för Prospektet ingått avtal om ett nytt byggkreditiv med låneutrymme om 117,0 Mkr. K2A har vidare förvärvat en fastighet i Stockholm för 10,0 Mkr, vilket finansierades med eget kapital. Bolaget har även investerat ytterligare 65,2 Mkr i pågående projekt i produktion, vilket finansierats med 59,0 Mkr i form av utnyttjande av befintliga byggkreditiv och resterande 6,2 Mkr med eget kapital. Bolaget har även investerat 4,9 Mkr i främst markarbeten i nyligen färdigställda projekt, vilket finansierats med 1,4 Mkr i form av utnyttjande av befintliga byggkreditiv och resterande 3,5 Mkr med eget kapital. Bolaget har under perioden förlängt löptiden för ett lån med nio månader, vilket motsvarar skulder om sammanlagt 17,6 Mkr. Utöver detta har Bolaget amorterat 1,1 Mkr under perioden.

PÅGÅENDE PROJEKT I PRODUKTION

						Uthyrbar yta, kvm				
Fastighetsbeteckning	**Kommun**	**Kategori[5]**	**Byggstart**	**Inflytt**	**Antal lägenheter**	**Bostäder**	**Lokaler**	**Bedömd inv., Mkr**	**Upparbetad inv., Mkr**	**Verkligt värde, Mkr**
Vega Park etapp 3	Haninge	H	Kv 4, 2017	Kv 3, 2019	177	6 957	0	307	173	
Kungbäck 2:28 etapp 1	Gävle	St	Kv 4, 2018	Kv 3, 2020	136	3 439	935	170	30	
Bottenhavet 21[6]	Örebro	St	Kv 4, 2018	Kv 3, 2022	404[6]	8 371	0	130	15	
Summa					**717**	**18 767**	**935**	**607**	**217**	**326[7]**

SAMTLIGA PÅGÅENDE PROJEKT

		Uthyrbar yta, kvm				
Pågående projekt uppdelat per kategori	**Antal lägenheter**	**Bostäder**	**Lokaler**	**Bedömd inv., Mkr**	**Upparbetad inv., Mkr**	**Verkligt värde Inv, Mkr**
Hyresbostäder	1 555	72 361	3 095	2 827	192	313
Studentbostäder	1 588	40 992	6 470	1 815	61	204
Samhällsfastigheter	134	4 824	4 725	345	2	12
Summa/snitt	**3 277**	**118 177**	**14 290**	**4 987**	**255**	**530**

		Uthyrbar yta, kvm				
Pågående projekt uppdelat geografiskt	**Antal lägenheter**	**Bostäder**	**Lokaler**	**Bedömd inv., Mkr**	**Upparbetad inv., Mkr**	**Verkligt värde Inv, Mkr**
Stockholm/Mälardalen	1 409	56 609	8 300	2 446	196	404
Universitets- och högskoleorter	1 549	49 015	2 330	1 949	52	107
Övriga orter	319	12 552	3 660	592	7	18
Summa/snitt	**3 277**	**118 177**	**14 290**	**4 987**	**255**	**530**

Väsentliga förändringar i Bolagets finansiella situation eller ställning på marknaden efter den 31 mars 2019 fram till dagen för Prospektet

Den 7 maj 2019 registrerades ökning av Bolagets aktiekapital efter beslut på årsstämman den 25 april 2019. Bolagets aktiekapital ökade med totalt 64 356 175 kronor som tillkommit genom fondemissioner med utgivande av 51 228 nya preferensaktier och 10 245 760 nya stamaktier (varav 5 655 808 stamaktier av serie A, 960 000 stamaktier av serie B och 3 629 952 stamaktier av serie D).

5) H = hyresbostäder, St = studentbostäder, Sa = samhällsfastigheter
6) Konvertering och standardhöjning av 306 korridorrum till bostäder samt till- och ombyggnation av totalt 98 studentbostäder.
7) Verkligt värde avser balansdagen och återges endast summerat för samtliga pågående projekt i produktion.

KAPITALSTRUKTUR, SKULDSÄTTNING OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION

Tabellerna i detta avsnitt redovisar Bolagets räntebärande fordringar och räntebärande skulder (icke räntebärande skulder är inte inkluderade) på koncernnivå per 31 mars 2019. Se avsnittet ”*Aktiekapital och ägarförhållanden*” för ytterligare information om 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 har införlivats i Prospektet genom hänvisning.

I tabellen nedan sammanfattas K2A:s kapitalstruktur per 31 mars 2019. Bolagets eget kapital uppgick till 982,6 Mkr och Bolagets nettoskuldsättning uppgick till 2 133,5 Mkr. Endast räntebärande skulder redovisas. Bolaget hade per 31 mars 2019 ställda säkerheter om 2 276,6 Mkr som utgjordes av fastighetsinteckningar, företagsinteckningar, andelar i bostadsrättsföreningar samt aktier i dotterbolag. Borgensåtaganden utgjordes främst av moderbolagets åtaganden under vissa koncernsbolags finansieringsavtal. Bolaget hade per 31 mars 2019 inga eventualförpliktelser.

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Mkr	31 mars 2019
Kortfristiga skulder	
Mot borgen	-
Mot säkerhet	27,9
Blancokrediter	-
Summa kortfristiga skulder	**27,9**
Långfristiga skulder	
Mot borgen	200,0
Mot säkerhet	1 989,2
Blancokrediter	-
Summa långfristiga skulder	**2 189,2**
Eget kapital	
Aktiekapital	25,1
Överkursfond	475,6
Övriga reserver	-
Balanserade vinstmedel, inklusive periodens resultat	481,9
Summa eget kapital	**982,6**

NETTOSKULDSÄTTNING

Mkr	31 mars 2019
A – Kassa	-
B – Likvida medel	83,7
C – Lätt realiserbara värdepapper	-
D – Likviditet (A+B+C)	**83,7**
E – Kortfristiga fordringar	**-**
F – Kortfristiga bankskulder	17,6
G – Kortfristig del av långfristiga skulder	10,3
H – Andra kortfristiga skulder	-
I – Kortfristiga skulder (F+G+H)	**27,9**
J – Netto kortfristig skuldsättning (I – E – D)	**-55,8**
K – Långfristiga banklån	2 189,2
L – Emitterade obligationer	-
M – Andra långfristiga lån	-
N – Långfristig skuldsättning (K+L+M)	**2 189,2**
O – Nettoskuldsättning (J+N)	**2 133,4**

Rörelsekapitalutlåtande

Det är Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet per dagen för Prospektet är tillräckligt för Bolagets aktuella behov den kommande tolvmånadersperioden. Med rörelsekapital avses i Prospektet Bolagets möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning.

K2A:s affärsplan baseras på att K2A ska genomföra de projekt som framgår av Prospektet samt projekt som tillkommer framgent. Den totala projektutvecklingskostnaden för dessa projekt överstiger K2A:s likvida medel, per dagen för Prospektet, samtidigt som kassaflödet från förvaltningsfastigheterna inte är tillräckligt för att finansiera nyproduktionen av projekt som ännu ej byggstartats. K2A:s projektportfölj består vidare i stor utsträckning av mark som erhållits genom kommunal markanvisning. Kommunala markanvisningar, som ej tillträtts, kan återlämnas till kommunen vilket innebär att K2A inte behöver starta dessa projekt. K2A:s tillväxt måste delfinansieras med lån och Bolagets tillväxtmål förutsätter god tillgång till likvida medel så att flera projekt kan startas och drivas parallellt.

De investeringar som K2A gjort åtagande om att genomföra motsvaras i huvudsak av pågående projekt som är i produktion. För de projekt, som per dagen för Prospektet, var i produktion har K2A upphandlat byggkreditiv som delfinansiering, varför dessa projekt bedöms vara finansierade. Bolaget bedömer att endast tidpunkten, och inte genomförandet, för byggstarten av nya projekt är beroende av utfallet i Erbjudandet. Sammanlagt förfaller 341,3 Mkr i räntebärande lån till återbetalning inom 12 månader (beräknat fram till och med 30 juni 2020), varav 324,3 Mkr avser byggkreditiv kopplade till färdigställda projekt där refinansiering genom upptagande av fastighetslån, med motsvarande belopp, säkerställts avtalsrättsligt. Den resterande delen om cirka 17,1 Mkr avser rörelsekrediter som har tolv månaders löptid med automatisk förlängning.

Finansiering

K2A strävar efter att ha en begränsad finansiell risk. K2A:s mest betydande finansiella risker utgörs av finansieringsrisk, ränterisk och likviditetsrisk, se avsnittet ”*Riskfaktorer*”. K2A:s övergripande finansiella riskbegränsningar är att:

- belåningsgraden för Koncernen långsiktigt ej ska överstiga 70 procent;
- belåningsgraden för förvaltningsverksamheten långsiktigt ej ska överstiga 65 procent; och
- räntetäckningsgraden för Koncernen långsiktigt ej ska understiga 1,5 gånger.

Per 31 mars 2019 hade K2A räntebärande skulder om 2 217,5 Mkr (2 088,0), vilket utgjorde en ökning av de räntebärande skulderna med 129,4 Mkr jämfört med den 31 december 2018. Ökningen av de räntebärande skulderna har medfört att belåningsgraden för Koncernen har ökat till 64,6 procent (63,7).

Per 31 mars 2019 hade K2A amorteringar om 11,0 Mkr för den efterföljande tolvmånadersperioden. I tabellen nedan illustreras K2A:s ränte- och kapitalbildning per 31 mars 2019.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 2019-03-31

	Räntebindning		Kapitalbindning		
Förfalloår	**Lånevolym, Mkr**	**Ränta, %**	**Avtalsvolym, Mkr**	**Utnyttjat, Mkr**	**Ej utnyttjat, Mkr**
Rörlig ränta	1 228	3,69	-	-	-
2019	-	-	369	359	10
2020	92	2,24	361	277	83
2021	577	1,54	827	787	40
2022	170	1,79	447	384	63
2023	151	2,04	351	351	-
2024	-	-	60	60	-
Summa/Genomsnitt	**2 217**	**2,81**	**2 413**	**2 217**	**196**

Tendenser

Bolaget bedömer att det, per dagen för Prospektet, inte finns några kända tendenser, utöver vad som anges i avsnittet ”*Marknadsöversikt - Drivkrafter för en fungerande bostadsmarknad för hyresrätter*”, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser, utöver vad som anges i avsnittet ”*Riskfaktorer*”, som kan förväntas ha en väsentlig inverkan på K2A:s affärsutsikter under det innevarande räkenskapsåret.

Utöver vad som anges i avsnittet ”*Riskfaktorer*” och ovan känner K2A inte heller till några offentliga, ekonomiska, skattepolitiska, penningpolitiska eller andra politiska åtgärder som, direkt eller indirekt, väsentligt påverkat eller väsentligt skulle kunna påverka Bolagets verksamhet.

STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR

Styrelse

Per dagen för Prospektet består K2A:s styrelse av sju ordinarie stämmovalda ledamöter, inklusive styrelseordföranden, vilka valts för tiden intill slutet av årsstämman 2020. Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med högst sju styrelsesuppleanter. Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress i avsnittet "*Adresser*" nedan.

			Oberoende i förhållande till:	
Namn	**Befattning**	**Ledamot sedan**	**Bolaget och dess ledning**	**Större aktieägare**
Johan Thorell	Styrelseordförande	2015	Ja	Nej[1]
Johan Ljungberg	Styrelseledamot	2017	Ja	Nej[2]
Claes-Henrik Julander	Styrelseledamot	2014	Ja	Nej[3]
Ingrid Lindquist	Styrelseledamot	2019	Ja	Ja
Ludwig Holmgren	Styrelseledamot	2017	Ja	Ja
Sten Gejrot	Styrelseledamot	2017	Nej[4]	Ja
Johan Knaust	Styrelseledamot och VD	2013	Nej[5]	Nej[6]

Johan Thorell (född 1970)

Styrelseordförande sedan 2015

Utbildning/bakgrund: Johan Thorell är utbildad civilekonom med examen från Handelshögskolan i Stockholm och har även genomfört juridikstudier på Stockholms universitet. Han har mångårig erfarenhet från företagsledning och styrelseuppdrag inom olika branscher och varit verksam inom fastighetsbranschen sedan 1996. Utöver sina styrelseuppdrag bedriver Johan Thorell verksamhet inom kapitalförvaltning genom den helägda koncernen Gryningskust Holding AB, i vilken han även är VD och styrelseledamot.

Pågående uppdrag: Styrelseordförande i gamefederation svenska AB, Näringsfastigheter Kallebäck AB och Kallebäck Property Invest AB. Styrelseledamot och VD i Gryningskust Förvaltning AB, Gryningskust Holding AB, Förvaltningsaktiebolaget Hummelbosholm, Förvaltnings AB Grötlingboudd, Kokkolokko Förvaltning AB, Förvaltnings AB Närkholm och JT Bromma Invest AB. Styrelseledamot i AB Sagax, Data Center Invest Vandenbergh 9 AB, Data Center Invest Holding Sweden AB (publ), Förvaltnings AB Sysneudd, Fastighets AB Bromma Center Södra Invest, Hållsta Fastighetsutveckling AB, Hemsö Fastigheter AB, Tagehus Holding AB, Nicoccino Holding AB (publ), Delarka Holding AB (publ) och Delarka Fastighet AB. Styrelsesuppleant i Gamefederation Development AB och NATHO Capital AB. Kommanditdelägare i WASA Fastighetsförvaltning i Nässjö Kommanditbolag.

Avslutade uppdrag (senaste fem åren): Styrelseordförande i Fastica Bromma Center Södra AB och Fastighetsaktiebolaget Apicius. Styrelseledamot och VD i CD Mastering AB och JT Porten Intressenter AB. Styrelseledamot i Rindi Energi AB, Cassandra Oil AB, Oscar Properties Holding AB och Locellus Finans Fyra AB samt styrelsesuppleant i PH Bromma Invest AB.

Innehav i Bolaget (inklusive närstående): Per dagen för Prospektet äger Johan Thorell 1 608 000 stamaktier av serie A genom Gryningskust Holding AB samt 19 499 preferensaktier privat och genom Gryningskust Holding AB.

Johan Ljungberg (född 1972)

Styrelseledamot sedan 2017

Utbildning/bakgrund: Johan Ljungberg har en civilingenjörsexamen från KTH med inriktning väg och vatten samt en civilingenjörsexamen från Tufts University i USA. Johan Ljungberg har mångårig bakgrund inom fastigheter, riskkapital och tech start-ups. Johan Ljungberg är ordförande i Tagehus Holding AB och Atrium Ljungberg AB, där han har varit ledamot sedan 2009. Johan Ljungberg har tidigare haft roller som trader på SeaCarriers, utvecklare på Proceedo och konsult på Accenture.

Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Credentia AB, Atrium Ljungberg AB och Tagehus Holding AB. Styrelseledamot i Bulltofta Aviation AB, Karikal AB, Jaminsk Holding AB, Furiren AB, FPG media AB, Eastnine AB (publ), Johlj AB, JohTo AB, John Mattson Fastighetsföretagen AB, Glottran AB, Näsängen Handelsfastigheter AB, Näsängen Projektutveckling AB och Näsängen

1) Kontrollerar över tio procent av antalet aktier och/eller röster i Bolaget. Se beskrivningen nedan för mer information.
2) Kontrollerar över tio procent av antalet aktier och/eller röster i Bolaget. Se beskrivningen nedan för mer information.
3) Kontrollerar över tio procent av antalet aktier och/eller röster i Bolaget. Se beskrivningen nedan för mer information.
4) Sten Gejrot är delägare på Advokatfirman Lindahl som Bolaget köper juridiska tjänster från.
5) Johan Knaust är VD för K2A.
6) Kontrollerar över tio procent av antalet aktier och/eller röster i Bolaget. Se beskrivningen nedan för mer information.

Utveckling AB. Styrelsesuppleant i Karikal Holding AB samt prokurist i Runö Fastigheter Handelsbolag.**Pågående uppdrag:** Styrelseordförande i Credentia AB, Atrium Ljungberg AB och Tagehus Holding AB. Styrelseledamot i Bulltofta Aviation AB, Karikal AB, Jaminsk Holding AB, Furiren AB, FPG media AB, Eastnine AB (publ), Johlj AB, JohTo AB, John Mattson Fastighetsföretagen AB, Glottran AB, Näsängen Handelsfastigheter AB, Näsängen Projektutveckling AB och Näsängen Utveckling AB. Styrelsesuppleant i Karikal Holding AB samt prokurist i Runö Fastigheter Handelsbolag.

Avslutade uppdrag (senaste fem åren): Styrelseordförande i Rgg Adm-Gruppen Aktiebolag, Åretorpets Lägenheter AB, Centrumtorget i Hallstavik AB, Krägga Properties AB, Lönnenprojekt AB. Eden Hotel Aktiebolag, Norrtälje Bostäder Aktiebolag, Credentia Niord AB, Kristine Fastigheter AB, Credentia Affärsfastigheter AB, TOTEB Totalentreprenad i Norrtälje AB, Görla VVS AB, Casobo AB, Åre-Torpet Holding AB, Tagebad AB, Fastighetsaktiebolaget Grythytte Gästgiveri, Centrum 29:5 AB, TLBV Hospitality AB, Tagehus Fastigheter AB, Solbackastrand AB, c/o Yacht AB, Credentia Bostad AB, Åredalens Lägenheter AB, Elmstagården AB, Tyresö Nya Badanläggning AB, ROVA Fastighets AB, TLBV Förvaltning AB, Preparator 2 AB, Östhammarsbostäder AB, Rockton Aviation AB, VV Danderyd AB och Fagg Studentboende AB. Styrelseledamot i BirgittaHus AB, Karlsviken Fastighets AB, Järfälla Nya Badanläggning AB, Tagehus Invest AB och Fastighetsaktiebolaget Apicius samt styrelsesuppleant i Åre Personalboende AB.

Innehav i Bolaget (inklusive närstående): Per dagen för Prospektet äger Johan Ljungberg 1 608 000 stamaktier av serie A och 13 864 preferensaktier via Johlj AB och Tagehus Holding AB.

Claes-Henrik Julander ((född 1969)

Styrelseledamot sedan 2014

Utbildning/bakgrund: Claes-Henrik Julander är utbildad civilekonom med examen från Stockholms universitet. Claes-Henrik Julander inledde sin karriär som kvantanalytiker på Swedbank och var med och grundade Pan Capital Aktiebolag. Han har mångårig erfarenhet från företagsledning och styrelseuppdrag inom olika branscher, där han bland annat är styrelseordförande i Star Stable Entertainment AB och Erik Penser Bank.

Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Erik Penser Bank AB (publ) och Star Stable Entertainment AB. Styrelseledamot och VD i Pan Capital Aktiebolag, Styrelseledamot i Yggdrasil Aktiebolag, Biocrine AB, Svipdag AB, Buddebol AB, Menglod AB, Fjolsvinn AB, Trymgoll AB och Vidofner AB.

Avslutade uppdrag (senaste fem åren): Styrelseledamot i Mixmoose AB, Mixmo AB och Svea Montessoriförskola, ekonomisk förening, Djursholm.

Innehav i Bolaget (inklusive närstående): Per dagen för Prospektet äger Claes-Henrik Julander, genom sitt helägda bolag Svipdag AB, 1 451 200 stamaktier av serie A och 17 659 preferensaktier.

Ingrid Lindquist (född 1957)

Styrelseledamot 2019

Utbildning/bakgrund: Ingrid Lindquist är utbildad civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm. Ingrid Lindquist har lång erfarenhet från att arbeta inom finanssektorn där hon innehaft positioner som bland annat VD för Avanza Fonder och Öhman Fonder. Ingrid Lindquists senaste position var som produktchef för SBAB Bank. Hon har även haft innehaft styrelseuppdrag för bland annat Rottneros AB, ActionAid Sverige och Fondbolagens Förening. Ingrid Lindquist är bland annat styrelseordförande i Lysa-koncernen och styrelseledamot i Länsförsäkringar Stockholm.

Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Lysa AB, Lysa Group AB och Lysa Fonder AB. Styrelseledamot i Kavat Vård AB, Hobohm Brothers Equity AB och Länsförsäkringar Stockholm. Delägare i Lean Retail AB.

Avslutade uppdrag (senaste fem åren): Styrelseordförande i Avanza Fonder AB samt styrelsesuppleant i Formula cc AB.

Innehav i Bolaget (inklusive närstående): Per dagen för Prospektet äger Ingrid Lindquist inga aktier.

Ludwig Holmgren (född 1972)

Styrelseledamot sedan 2017

Utbildning/bakgrund: Ludwig Holmgren har studerat ekonomi och finans på Uppsala universitet och på Solvay Business School i Bryssel samt studerat franska på avancerad nivå på Université Lumiére. Ludwig Holmgren har mångårig erfarenhet från finansbranschen med bakgrund bland annat inom rådgivningsfunktioner hos Erik Penser Bank och SEB Wealth Management. Inom alternativa investeringar har Ludwig Holmgren främst erfarenhet som ansvarig för SEBs Capital Introduction-enhet samt inom affärsutveckling och strategi inom fastighetsfonden NREP. Ludwig Holmgren är per dagen för Prospektet verksam inom Private Equity-investeringar för NIO AS.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Ludwig Holmgren Capital Aktiebolag.

Avslutade uppdrag (senaste fem åren): Ludwig Holmgren har inga avslutande uppdrag under de senaste fem åren.

Innehav i Bolaget (inklusive närstående): Per dagen för Prospektet äger Ludwig Holmgren 508 000 stamaktier av serie A samt 2 032 preferensaktier.

Sten Gejrot (född 1962)

Styrelseledamot sedan 2017

Utbildning/bakgrund: Sten Gejrot har en Jur.kand. från Lunds universitet och har även läst juridik vid universitetet i Oslo. Han har tidigare arbetat som bolagsjurist på Swedbank och varit delägare på MAQS Advokatbyrå. Sten Gejrot arbetar som delägare på Advokatfirman Lindahl där han ingår i Lindahls kompetensgrupp inom Corporate Finance och arbetar huvudsakligen med finansiering, kapitalmarknads- och aktiemarknadsrätt samt bolagsrätt.

Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Overlook Restaurang AB, Styrelseledamot i Advokatfirman Strömstierna AB samt styrelsesuppleant i Karlabostaden 2 AB och Stall Bodarp AB

Avslutade uppdrag (senaste fem åren): Sten Gejrot har inga avslutade uppdrag under de senaste fem åren.

Innehav i Bolaget (inklusive närstående): Per dagen för Prospektet äger Sten Gejrot inga aktier.

Johan Knaust (född 1971)

Styrelseledamot och VD sedan 2013

Utbildning/bakgrund: Johan Knaust har en Master of Science i Operational Research från London School of Economics samt en fil. kand. i nationalekonomi. Johan Knaust var medgrundare och partner på Sveafastigheter. Dessförinnan startade Johan Knaust Leimdörfers finansieringsrådgivning. Mellan år 1996 och 2001 var Johan Knaust verksam inom Fixed Income på Goldman Sachs International i London.

Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Altos AB, Courtfield AB, Karla Advice AB och Monument AB.

Avslutade uppdrag (senaste fem åren): Styrelseledamot i CloudMe AB och S3 Employee Investment Vehicle AB.

Innehav i Bolaget (inklusive närstående): Per dagen för Prospektet äger Johan Knaust 48 877 preferensaktier genom Johan Knausts Pensionsstiftelse och Karla Fastigheter Holding AB, 1 894 560 stamaktier av serie A samt 4 537 440 stamaktier av serie D genom Karla Fastigheter Holding AB och Karla Fastigheter Holding 2 AB.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Namn	Befattning	Anställd sedan
Johan Knaust	VD	**2013**
Christian Lindberg	CFO	**2017**
Sandra Sundman	Ekonomichef	**2016**
Jonas Jalkander	Fastighetschef	**2018**
Patrik Linzenbold	IR-chef	**2019**

Johan Knaust (född 1971)

Styrelseledamot och VD sedan 2013

Se ovan under "*Styrelse*"

Christian Lindberg (född 1980)

CFO sedan 2017

Utbildning/bakgrund: Christian Lindberg har en civilingenjörsexamen med inriktning samhällsbyggnad från KTH. Christian Lindberg har flera års erfarenhet från finansbranschen samt omfattande erfarenhet från fastighetsbranschen inom förvaltning och nyproduktion vid Familjebostäder, fastighetsvärdering vid CB Richard Ellis samt ansvarat för fastighetsinvesteringar för Allba Holding. Christian Lindberg har även erfarenhet som styrelseordförande i bostadsutvecklingsbolaget Gastuban Holding AB samt grundat och drivit bolaget HCL Invest AB som erbjuder konsulttjänster inom finansiell rådgivning och investeringsanalys.

Pågående uppdrag: Grundare och styrelseordförande i Spinsell AB. Styrelseledamot i HCL Capital AB samt styrelseledamot och VD i HCL Invest AB. Styrelsesuppleant i Vintereken AB samt bolagsman i Spinsell Handelsbolag. Delägare i Kaptena AB, JEFF Fastigheter AB och JEFF Intressenter AB.

Avslutade uppdrag (senaste fem åren): Styrelseordförande i Gastuban Holding AB.

Innehav i Bolaget (inklusive närstående): Christian Lindberg äger 0,6 procent av aktierna i JEFF Intressenter AB som i sin tur äger 1 200 000 stamaktier av serie B samt 4 800 preferensaktier i Bolaget.

Sandra Sundman (född 1986)

Ekonomichef sedan 2018

Utbildning/bakgrund: Sandra Sundman har en kandidatexamen i ekonomi från Stockholms universitet. Hon har haft olika befattningar inom K2A och bland annat varit anställd som ekonomiassistent och redovisningsekonom sedan 2016 i Bolaget.

Pågående uppdrag: Sandra Sundman har inga pågående uppdrag.

Avslutade uppdrag (senaste fem åren): Sandra Sundman har inga avslutade uppdrag under de senaste fem åren.

Innehav i Bolaget (inklusive närstående): Per dagen för Prospektet äger Sandra Sundman inga aktier.

Jonas Jalkander (född 1966)

Fastighetschef sedan 2018

Utbildning/bakgrund: Jonas Jalkander har en civilingenjörsexamen inom väg och vatten från Lunds Tekniska Högskola. Jonas Jalkander har flera års erfarenheter från ledande positioner i fastighetsbolag där han bland annat varit regionchef på Hemsö Fastigheter, fastighetschef på Profi Fastigheter, affärsområdeschef på Jernhusen och marknads- och områdeschef på Fabege.

Pågående uppdrag: Jonas Jalkander har inga pågående uppdrag.

Avslutade uppdrag (senaste fem åren): Jonas Jalkander har inga avslutade uppdrag under de senaste fem åren.

Innehav i Bolaget (inklusive närstående): Per dagen för Prospektet äger Jonas Jalkander inga aktier.

Patrik Linzenbold (född 1971)

IR-chef sedan 2019

Utbildning/bakgrund: Patrik Linzenbold har en master i ekonomi från Handelshögskolan i Stockholm. Patrik Linzenbold har lång erfarenhet av arbetet som IR-chef för noterade bolag och tidigare uppdrag har innefattat IR-chef för FM Mattsson Mora Group, Garo, Oriflame Cosmetics och Scandi Standard. Patrik Linzenbold är IR-chef för Zound Industries International och driver eget konsultbolag Linzutveckling AB.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Linzutveckling AB och styrelsesuppleant i Vini Vidi AB.

Avslutade uppdrag (senaste fem åren): Patrik Linzenbold har inga avslutade uppdrag under de senaste fem åren.

Innehav i Bolaget (inklusive närstående): Per dagen för Prospektet äger Patrik Linzenbold inga aktier.

ÖVRIG INFORMATION OM STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Det föreligger inga familjeband mellan några styrelseledamöter eller ledande befattningshavare. Utöver vad som anges nedan har ingen av Bolagets styrelseledamöter eller ledande befattningshavare några privata intressen som kan stå i strid med Bolagets intressen. Vidare har ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna valts eller utsetts till följd av en särskild överenskommelse med större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter.

Styrelseledamöterna Johan Thorell och Johan Ljungberg har styrelseuppdrag i andra fastighetsbolag, vilka direkt eller indirekt är aktiva aktörer på den svenska fastighetsmarknaden. Det kan uppkomma situationer där de kan ha intressen som skiljer sig från K2A:s intressen. För en beskrivning över Johan Thorells och Johan Ljungbergs pågående uppdrag per dagen för Prospektet, se avsnittet ”*Styrelse*” ovan. Som framgår ovan har även ett flertal styrelseledamöter och ledande befattningshavare ekonomiska intressen i Bolaget genom aktieinnehav.

Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna i Bolaget har, under de senaste fem åren, (i) varit ställföreträdare i något företag förutom i de befattningar som anges för respektive styrelseledamot och ledande befattningshavare, (ii) dömts i bedrägerirelaterade mål, (iii) representerat ett företag som försatts i konkurs eller ofrivillig likvidation, (iv) anklagats av myndighet eller organisation som företräder en viss yrkesgrupp och är offentligrättsligt reglerad, eller (v) fått näringsförbud.

REVISOR

Enligt Bolagets bolagsordning ska K2A ha lägst en och högst två revisorer, med eller utan suppleanter. Bolagets revisor är KPMG AB, med Fredrik Sjölander (född 1970) som huvudansvarig revisor under hela den period som omfattas av den historiska finansiella informationen. På årsstämman den 25 april 2019 omvaldes KPMG AB med Fredrik Sjölander som huvudansvarig revisor för tiden fram till nästa årsstämma. Fredrik Sjölander är auktoriserad revisor och medlem i FAR. KPMG AB:s kontorsadress är Vasagatan 16, 111 20 Stockholm.

BOLAGSSTYRNING

K2A är ett svenskt publikt aktiebolag. Före noteringen på Nasdaq Stockholm grundades bolagsstyrningen i Bolaget på Nasdaq First North Premiers regelverk för emittenter, svensk lag samt interna regler och föreskrifter. Efter noteringen på Nasdaq Stockholm kommer Bolaget tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning (”**Koden**”), Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, svensk lag samt interna regler och föreskrifter. Koden gäller för alla bolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad i Sverige och ska tillämpas fullt ut från och med dagen för upptagande till handel. Bolag som tillämpar Koden måste inte följa samtliga regler som anges i Koden, utan har möjlighet att välja alternativa lösningar som Bolaget bedömer passar bättre för Bolaget och dess verksamhet förutsatt att eventuella avvikelser redovisas, att den alternativa lösningen beskrivs och orsakerna förklaras (följ eller förklaraprincipen) i bolagsstyrningsrapporten. Per dagen för Prospektet avser K2A att inte avvika från någon av reglerna i Koden.

BOLAGSSTÄMMA

I enlighet med aktiebolagslagen är bolagsstämman Bolagets högsta beslutsfattande organ och på bolagsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt i nyckelfrågor, till exempel fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av Bolagets vinst, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen och verkställande direktören, val av styrelseledamöter och revisorer samt ersättning till styrelsen och revisorerna.

Utöver årsstämman kan extra bolagsstämma sammankallas. Kallelse till årsstämma respektive extra bolagsstämma där frågor om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma utfärdas tidigast sex veckor och senast tre veckor före stämman. Kallelse till såväl årsstämma som extra bolagsstämma sker genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt genom att kallelsen hålls tillgänglig på K2A:s webbplats. Att kallelse skett annonseras i Dagens Industri.

Rätt att närvara vid bolagsstämma

Alla aktieägare som är direktregistrerade i den av Euroclear Sweden AB (”**Euroclear**”) förda aktieboken fem vardagar före bolagsstämman och som har meddelat Bolaget sin avsikt att delta i bolagsstämman senast det datum som anges i kallelsen till bolagsstämman har rätt att närvara vid bolagsstämman och rösta för det antal aktier de innehar. Normalt brukar aktieägare kunna registrera sig till bolagsstämman på flera olika sätt, vilka anges i kallelsen till stämman.

Initiativ från aktieägare

Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på bolagsstämman måste skicka in en skriftlig begäran till styrelsen. Begäran ska normalt ha tagits emot av styrelsen senast sju veckor före bolagsstämman.

VALBEREDNING

Enligt Koden ska Bolaget ha en valberedning som har till syfte att lämna förslag beträffande ordföranden på bolagsstämmor, kandidater till styrelseledamöter (inklusive ordföranden), arvoden och övrig ersättning till varje styrelseledamot samt ersättning för utskottsarbete, val av och ersättning till externa revisorer samt förslag till valberedning för den nästföljande årsstämman. Valberedningens förslag redovisas i kallelse till årsstämman.

Vid årsstämman den 25 april 2019 antog aktieägarna principer för hur valberedningen utses och dess arbete. Enligt principerna för valberedningens arbete ska valberedningen bland annat lämna förslag till:

- Ordförande vid bolagsstämma där styrelse- eller revisorsval ska äga rum;
- Antal stämmovalda styrelseledamöter;
- Ordförande och övriga stämmovalda ledamöter i styrelsen;
- Arvode och annan ersättning för styrelseuppdrag till var och en av de stämmovalda styrelseledamöterna och till ledamöter av styrelsens utskott;
- Antal revisorer;
- Revisorer;
- Arvode till revisorer; och
- Beslut om principer för tillsättande av ledamöter i valberedningen, samt beslut om riktlinjer för valberedningens arbete.

K2A:s valberedning ska bestå av tre ägarrepresentanter representerades de tre röstmässigt största aktieägarna eller ägargrupperna i Bolaget enligt Euroclears utskrift av aktieboken per sista bankdagen i september månad. Styrelseordföranden ska kontakta de tre största aktieägarna eller ägargrupperna och begära att dessa utser varsin representant. Om någon av de tre största aktieägarna eller ägargrupperna avstår från att utse en ägarrepresentant eller om en ägarrepresentant avgår innan uppdraget har fullgjorts utan att den aktieägare eller ägargrupp som utsett representanten utser en ny representant, ska styrelsens ordförande uppmana nästa aktieägare eller ägargrupp i storleksordning att inom en vecka utse en ägarrepresentant, varvid denna process ska fortgå till dess att valberedningen består av tre ägarrepresentanter. Valberedningen ska inom sig utse valberedningens ordförande. Styrelsens ordförande eller annan styrelseledamot får inte vara valberedningens ordförande.

Valberedningen ska vid lämnande av sitt förslag beakta de krav som ställs av Koden avseende styrelsens storlek och sammansättning och särskilt beakta kravet på mångsidighet och bredd i styrelsen samt kravet på att eftersträva en jämn könsfördelning.

Valberedningens ledamöter ska offentliggöras på Bolagets webbplats senast sex månader före årsstämman. Arvode utgår ej till valberedningens ledamöter, dock att valberedningen ska ha rätt att belasta Bolaget med kostnader för exempelvis rekryteringskonsulter eller andra kostnader som erfordras för att valberedningen ska kunna fullgöra sitt uppdrag.

STYRELSEN

Styrelsen är högsta beslutande organ efter bolagsstämman. Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ansvarig för Bolagets förvaltning och organisation, vilket betyder att styrelsen är ansvarig för att bland annat fastställa mål och strategier, säkerställa rutiner och system för utvärdering av fastställda mål, fortlöpande utvärdera K2A:s finansiella ställning och resultat samt utvärdera den operativa ledningen. Styrelsen ansvarar också för att säkerställa att årsredovisningen och koncernredovisningen samt delårsrapporterna upprättas i rätt tid. Dessutom utser styrelsen verkställande direktören.

Styrelseledamöterna väljs varje år på årsstämman för tiden fram till slutet av nästa årsstämma. Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen till den del den väljs av bolagsstämman bestå av lägst tre ledamöter och högst sju ledamöter med högst sju suppleanter. Per dagen för Prospektet består Bolagets styrelse av sju ordinarie stämmovalda ledamöter och inga suppleanter. Ledamöterna presenteras mer detaljerat i avsnittet ”*Styrelse, ledande befattningshavare och revisor*”. Styrelseordförande väljs av årsstämman och har ett särskilt ansvar för ledningen av styrelsens arbete och att styrelsens arbete är välorganiserat och genomförs på ett effektivt sätt.

Arbetsordning för styrelsen

Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som revideras årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemötet varje år. I samband med det första styrelsemötet fastställer styrelsen också instruktioner för finansiell rapportering och instruktioner för VD. Arbetsordningen för styrelsen reglerar bland annat styrelsepraxis, funktioner och uppdelningen av

arbetet mellan styrelseledamöterna och VD. Styrelsen är i sin förvaltning skyldig att rätta sig efter särskilda föreskrifter som kan ha meddelats av bolagsstämman, förutsatt att föreskriften i fråga inte strider mot lag eller bolagsordningen.

Enligt gällande arbetsordning är styrelsens uppgift att för aktieägarnas räkning ansvara för Bolagens organisation och förvaltning i enlighet med lag och övriga för K2A gällande föreskrifter och praxis. I ansvaret för att svara för Bolagets organisation ingår bland annat att (i) säkerställa att Bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och Bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt; (ii) i skriftliga instruktioner ange arbetsfördelningen mellan styrelsen och den verkställande direktören och de andra organ som styrelsen inrättar; (iii) fastställa och följa upp Bolagets övergripande mål och strategi; (iv) fortlöpande bedöma Bolagets och Koncernens ekonomiska situation och meddela skriftliga instruktioner för när och hur sådana uppgifter som behövs för styrelsens bedömning ska samlas in och rapporteras till styrelsen; (v) se till att det finns ändamålsenliga system för uppföljning och kontroll av Bolagets verksamhet och de risker för Bolaget som dess verksamhet är förknippad med; samt (vi) se till att det finns en tillfredsställande kontroll av Bolagets efterlevnad av lagar och andra regler som gäller för Bolagets verksamhet samt Bolagets efterlevnad av interna riktlinjer.

Styrelsens ordförande ska se till att sammanträden hålls när det behövs för att styrelsen ska kunna utöva sin tillsynsplikt och bestämmanderätt i frågor av osedvanlig beskaffenhet eller stor betydelse. Styrelsen ska hålla minst sju möten under verksamhetsåret. Extra sammanträde ska hållas om styrelseledamot eller verkställande direktören begär detta. Styrelsens sammanträden ska protokollföras.

Omedelbart efter årsstämma, eller om ny styrelse valts vid extra bolagsstämma, ska styrelsen hålla konstituerande sammanträde.

Ersättningsutskott

K2A:s styrelse har inrättat ett ersättningsutskott. Enligt ersättningsutskottets arbetsordning ska ersättningsutskottet bestå av styrelsens ordförande samt ytterligare en styrelseledamot. Styrelsens ordförande ska vara ordförande i ersättningsutskottet.

Enligt arbetsordningen ska ersättningsutskottets främsta uppgifter vara att bereda och övervaka frågor om (i) ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare; (ii) följa upp och utvärdera eventuella pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för ledande befattningshavare; (iii) följa upp och utvärdera tillämpningen av de av bolagsstämman beslutade riktlinjerna för ersättningar, gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i Bolaget samt till bolagsstämma lämna förslag till riktlinjer för ersättningar ledande befattningshavare.

Verkställande direktör ska vid behov adjungeras till utskottet. Utskottet kan besluta om att ytterligare personer ska adjungeras vid behandlingen av ett särskilt ärende. Ersättningsutskottets sammanträden protokollförs.

Per dagen för Prospektet består ersättningsutskottet av Johan Thorell och Claes-Henrik Julander.

Revisionsutskott

K2A styrelse har inte inrättat ett separat revisionsutskott, utan beslutat att uppgifter som ankommer på ett sådant ska fullgöras av styrelsen. K2A har beslutat att eventuella anställda som ingår i styrelsen ej ska medverka i beredningen av frågor som ankommer på ett revisionsutskott. Enligt revisionsutskottets arbetsordning ska revisionsutskottet övervaka bolagsstyrningsfrågor och tillämpningen av dessa, samt vidare granska rutinerna för Bolagets riskhantering, styrning och kontroll samt finansiella rapportering samt lämna förslag för att säkerställa rapporteringens tillförlitlighet.

Revisionsutskottet huvudsakliga uppgifter innefattar bland annat (i) övervakning och kvalitetssäkring av Bolagets finansiella rapportering; (ii) fortlöpande träffa Bolagets revisor och ekonomifunktion för information och överväganden beträffande inriktningen, omfattningen av och innehållet i revisionsuppdraget och av årsredovisningen och koncernredovisningen samt synen på Bolagets risker; (iii) granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet; (iv) utvärdera revisionsinsatsen och informera valberedningen om resultatet; (v) biträda valberedningen vid upphandlingen av revisionen, förbereda val och arvodering av revisor samt lämna rekommendation till valberedningen i dessa frågor; samt (vi) med avseende på den finansiella rapporteringen, övervaka effektiviteten i Bolagets interna kontroll, internrevision (om sådan finns) och riskhantering. Styrelsen ska sammanträda med Bolagets revisorer minst en gång per år.

Revisionsutskottet ska sammanträda så ofta som krävs för att utskottets uppgifter ska kunna utföras på ett tillfredsställande sätt, vilket normalt innebär minst sex sammanträden per år.

INTERN KONTROLL

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för intern kontroll regleras i aktiebolagslagen och årsredovisningslagen som stipulerar att information om de huvudsakliga dragen i Bolagets system för intern kontroll ska ingå i bolagsstyrningsrapporten, Koden, styrelsens arbetsordning samt VD-instruktionen samt instruktionen för finansiell rapportering.

Styrelsen ansvarar bland annat för att Bolaget har god intern kontroll och formaliserade rutiner som säkerställer att fastlagda principer för finansiell rapportering och intern kontroll efterlevs samt att Bolagets och Koncernens finansiella rapportering är upprättad i överensstämmelse med lag, tillämpliga redovisningsstandarder och övriga krav på noterade bolag. Styrelsen ansvarar vidare för att det finns effektiva system inrättade för att övervaka och styra Bolagets verksamhet och riskerna förknippade med Bolagets verksamhet och drift.

Det övergripande syftet med den interna kontrollen är att, i möjligaste mån, säkerställa att Bolagets verksamhetsstrategier och mål övervakas samt att aktieägarnas investeringar skyddas. Vidare syftar den interna kontrollen till att säkerställa att den externa finansiella rapporteringen, med rimlig säkerhet, är pålitlig och upprättad i enlighet tillämpliga lagar och regler, inklusive att de krav som ställs på noterade bolag efterlevs.

Kontrollmiljön utgör grunden för den interna kontrollen och innefattar även riskbedömning, information och kommunikation samt övervakning. Detta beskrivs vidare nedan.

Bolaget har inte inrättat en separat funktion för internrevision. Denna uppgift sköts i stället av styrelsen. Styrelsen ska årligen utvärdera behovet av särskild granskningsfunktion (internrevision) och, om tillämpligt, i beskrivningen av den interna kontrollen i bolagsstyrningsrapporten motivera sitt ställningstagande.

Kontrollmiljö

Styrelsen har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen i förhållande till den finansiella rapporteringen. Styrelsen har, för att skapa och upprätthålla en fungerande kontrollmiljö, antagit ett antal policyer, riktlinjer och styrdokument gällande den finansiella rapporteringen. Dessa

dokument utgörs främst av styrelsens arbetsordning, VD-instruktionen, instruktionen för finansiell rapportering samt instruktioner för de utskott som har utsetts av styrelsen. Styrelsen har även antagit attestinstruktioner samt en finanspolicy. Därutöver har styrelsen antagit IT-relaterade policyer i vilka frågor såsom återskapande av data behandlas. Vidare är revisionsutskottets primära uppgift att övervaka Bolagets finansiella rapportering, effektiviteten hos Bolagets interna kontroll, internrevision (om en sådan funktion inrättats) och riskhantering, samt att utvärdera och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet.

Ansvaret för det löpande arbetet med att upprätthålla kontrollmiljön åvilar främst Bolagets verkställande direktör som regelbundet rapporterar till styrelsen i enlighet med fastställda instruktioner. Dotterbolagens verksamhet styrs av dotterbolagens styrelse, väsentligen genom instruktioner från moderbolagets ledning. Dotterbolagsstyrelsernas verksamhet är i huvudsak de i lag konkret föreskrivna åtgärderna.

Riskbedömning

Riskbedömning omfattar att identifiera och utvärdera riskerna för väsentliga fel i redovisningen och rapporteringen på koncernnivå. Riskbedömningen görs regelbundet och i enlighet med etablerade riktlinjer med fokus på enskilda projekt. Styrelsen ansvarar för den interna kontrollen samt övervakning av ledningen. Detta görs både genom interna och externa kontrollaktiviteter samt genom utvärderingen och övervakning av Bolagets policyer och styrdokument. Inom styrelsen ansvarar revisionsutskottet för övervakning av bolagsstyrningsfrågor och tillämpningen av dessa, samt granskningen avseende rutinerna för Bolagets riskhantering, styrning och kontroll samt den finansiella rapporteringen. Därutöver ska revisionsutskottet lämna förslag på åtgärder och iakttagelser för att säkerställa rapporteringens tillförlitlighet.

Information och kommunikation

Bolaget har informations- och kommunikationskanaler för att säkerställa att den finansiella rapporteringen är korrekt samt för att underlätta rapportering och återkoppling från verksamheten till styrelsen och ledningen, bland annat genom att göra bolagsstyrningsdokument, såsom interna policyer, riktlinjer och instruktioner gällande den finansiella rapporteringen, tillgängliga och kända för berörda medarbetare.

Bolagets finansiella rapportering sker i enlighet med svenska lagar och regler. Information till aktieägare och andra intressenter tillhandahålls genom årsredovisningen, kvartalsrapporter och pressmeddelanden.

Övervakning

Efterlevnaden och effektiviteten av den interna kontrollen övervakas fortlöpande. Verkställande direktören säkerställer att styrelsen fortlöpande erhåller rapporter om hur Bolagets verksamhet utvecklas, inklusive utvecklingen för Bolagets resultat och finansiella ställning, samt information gällande viktiga frågor och händelser, till exempel hur vissa enskilda projekt utvecklas. Verkställande direktören ansvarar för att inför styrelsesammanträden ta fram erforderlig dokumentation inför så att styrelsen får ett så sakligt, utförligt och relevant informationsunderlag som erfordras för att styrelsen ska kunna fatta väl underbyggda beslut.

Styrelsen och revisionsutskottet granskar årsredovisningen och kvartalsrapporter. Revisionsutskottet övervakar den finansiella rapporteringen och därtill relaterade frågor och diskuterar dessa med Bolagets revisor.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

VD utses av styrelsen och har främst ansvar för Bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD anges i arbetsordningen för styrelsen respektive VD.

Enligt arbetsordningen ska VD (i) upprätta och för styrelsen presentera förslag till affärsplan, budgetar (såsom resultat- och likviditetsbudgetar) investeringskalkyler, prognoser, bokslutskommunikéer, bokslut, årsredovisningar, samt delårsrapporter; (ii) övervaka att för Bolagets verksamhet gällande svenska och utländska lagar och föreskrifter följs; samt (iii) tillse att styrelsen löpande erhåller rapportering om utveckling av Bolagets och Koncernens verksamhet, däribland utvecklingen av Bolagets och Koncernens resultat, ställning och likviditet samt information om viktiga händelser samt, då behov föreligger mellan styrelsens sammanträden, rapportera direkt till styrelsens ordförande.

Enligt instruktionen för ekonomisk rapportering ska VD tillsammans med CFO månadsvis tillställa styrelsen en rapport med avseende på väsentliga händelser, resultatutfall, uthyrnings- och likviditetsrapport.

ERSÄTTNING TILL STYRELSEN, VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ersättning till styrelsen

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt bolagsstämmans beslut. På årsstämman den 25 april 2019 beslutades att arvode till envar av de stämmovalda styrelseledamöterna ska uppgå till 175 000 kronor och till 300 000 kronor för styrelsens ordförande. I arvodet ingår ersättning för eventuellt utskottsarbete. Ledamot som är verkställande direktör i Bolaget ska inte erhålla något arvode. Enligt Bolagets riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare ska, om styrelseledamot utför arbete för Bolagets räkning utöver styrelsearbetet, konsultarvode eller annan ersättning för sådant arbete kunna utgå efter särskilt beslut av styrelsen.

Bolagets styrelseledamöter har inte rätt till några förmåner efter det att de avgått som ledamöter i styrelsen.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

På årsstämman den 25 april 2019 antog aktieägarna riktlinjer för ersättning till verkställande direktören i Bolaget och övriga ledande befattningshavare. Enligt riktlinjerna ska Bolaget ha marknadsmässiga ersättningsnivåer och anställningsvillkor i syfte att behålla och, vid behov, rekrytera ledande befattningshavare med erforderlig kompetens och erfarenhet. Vidare ska riktlinjerna bidra till god etik och företagskultur och samtidigt vara i linje med aktieägarnas intressen.

Ersättning till Bolagets ledning utgår i huvudsak i form av lön, sedvanliga förmåner samt pension. Ersättningen kan utgöras av en kombination av fast och rörlig lön, varvid den fasta ersättningen ska motsvara marknadsmässig kompensation. Den rörliga ersättningen ska avse årlig kompensation för arbete som varit synnerligen väl utfört, exceptionell arbetsbelastning, baseras på mål för Bolagets finansiella utveckling eller annan liknande omständighet. Den rörliga ersättningen ska inte överstiga 70 procent av den fasta ersättningen, förutsatt att inte särskilda skäl föreligger. Uppsägningslön ska uppgå till maximalt sex månadslöner. Avgångsvederlag utgår ej. Styrelsen ska därutöver årligen utvärdera om långsiktiga aktie- eller aktiekursanknutna incitamentsprogram ska föreslås årsstämman.

Den verkställande direktörens ersättning ska enligt riktlinjerna beredas av ersättningsutskottet och fastställas av styrelsen. Ersättningsutskottet godkänner på förslag av den verkställande direktören ersättningsnivåer och andra förmåner för de övriga ledande befattningshavarna. Styrelsen har rätt att, om särskilda skäl motiverar det, kunna frångå principerna för

ersättning till ledande befattningshavare, vilket i så fall ska redovisas på nästkommande årsstämma.

Ersättning till VD och ledande befattningshavare

Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av rörlig lön och sedvanliga förmåner. Ledande befattningshavare har enligt riktlinjer vid sidan av anställningsavtalet möjlighet till rörlig ersättning. Ingen rörlig ersättning har utbetalats under räkenskapsåret 2018.

Ersättningar under 2018

Nedanstående tabell visar ersättning som har utbetalats till styrelseledamöter och ledande befattningshavare under räkenskapsåret 2018.

Tkr	Grundlön/ styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pension och övriga förmåner	Övrig ersättning	Totalt
Styrelsen					
Johan Thorell	150	-	-	-	150
Johan Ljungberg	100	-	-	-	100
Claes-Henrik Julander	100	-	-	-	100
Ingrid Lindquist[1]	-	-	-	-	-
Ludwig Holmgren	100	-	-	-	100
Sten Gejrot	100	-	-	-	100
Johan Knaust[2]	-	-	-	-	-
Styrelsen totalt	**550**	**-**	**-**	**-**	**550**
Ledande befattningshavare					
VD, Johan Knaust	1 922	-	-	-	**1 922**
Övriga ledande befattningshavare (totalt tre personer)	2 211	**-**	386	**-**	**2 597**
Totalt ledande befattningshavare	**4 133**	**-**	**386**	**-**	**4 519**
Totalt styrelse och ledande befattningshavare	4 683	**-**	**386**	**-**	**5 069**

Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har avtal som berättigar till förmån efter det att uppdraget avslutats (med undantag för normal uppsägningslön för de ledande befattningshavarna samt verkställande direktören). Bolaget har inga avsatta eller upplupna belopp för pensioner eller liknande förmåner efter styrelseledamots eller ledande befattningshavares avträdande av tjänst eller uppdrag.

Anställningsvillkor för verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

Johan Knaust är styrelseledamot och verkställande direktör i K2A. Johan Knaust erhåller en månatlig fast ersättning om 200 000 kronor. Vid notering av Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm kommer Johan Knausts fasta ersättning höjas till 250 000 kronor i månaden. Vid uppsägning ska både Bolaget och Johan Knaust iaktta sex månaders uppsägningstid. Om Bolaget är uppsägande part ska Johan Knaust erhålla en uppsägningslön motsvarande maximalt sex månadslöner. Johan Knaust har inte rätt till något avgångsvederlag. Övriga ledande befattningshavare har sedvanliga anställningsvillkor.

REVISION

Revisorn ska granska Bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och VD:s förvaltning. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman. Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolaget utse en eller två revisorer, med eller utan suppleanter. K2A:s revisor är KPMG AB med Fredrik Sjölander som huvudansvarig revisor. Bolagets revisor presenteras närmare i avsnittet ”*Styrelse, ledande befattningshavare och revisor*”.

För räkenskapsåret 2018 uppgick den totala ersättningen till Bolagets revisor till 6 063 Tkr (1 651).

1) Styrelseledamot från och med januari 2019.
2) Se information som följer av ”*Ledande befattningshavare*”.

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

ALLMÄN INFORMATION

Enligt Bolagets bolagsordning får aktiekapitalet inte understiga 75 000 000 kronor och inte överstiga 300 000 000 kronor, och antalet aktier får inte understiga 12 000 000 och inte överstiga 48 000 000. Per dagen för Prospektet uppgick Bolagets aktiekapital till 89 450 000,00 kronor fördelat på 14 312 000 aktier.

Aktier i Bolaget kan ges ut i fyra aktieslag: stamaktier av serie A, serie B och serie D samt preferensaktier. Per dagen för Prospektet uppgick antalet stamaktier av serie A till 7 069 760, serie B till 1 200 000, serie D till 4 537 440 och preferensaktier till 1 504 800. Samtliga aktier som erbjuds i Erbjudandet är stamaktier av serie B. Förutsatt att Erbjudandet fulltecknas och efter aktieomvandligen (se avsnittet ”*Aktieomvandling i samband med noteringen på Nasdaq Stockholm*” nedan), kommer antalet utestående B-aktier öka med 2 816 901, till totalt 12 141 941, och aktiekapitalet kommer öka med 17 605 631,25 kronor till totalt 107 055 631,25 kronor. Om samtliga B-aktier i Erbjudandet tecknas medför det en utspädningseffekt om cirka 18,03 procent av antalet stamaktier och cirka 7,78 av samtliga röster i Bolaget baserat på antalet aktier efter Erbjudandet

ISIN-koden för Bolagets A-aktie är SE0006886487, B-aktie SE0010520254, D-aktie SE0010520262 samt preferensaktie SE0006852075.

Samtliga aktieslag i Bolaget är denominerade i kronor och varje aktie har ett kvotvärde om 6,25 kronor. Samtliga aktier i Bolaget har emitterats i enlighet med svensk rätt, är fullt inbetalda och fritt överlåtbara. B-aktierna i Erbjudandet, eller annat aktieslag i Bolaget, är inte föremål för något erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Inget offentligt uppköpserbjudande har lämnats avseende Bolagets aktier under innevarande eller föregående räkenskapsår.

AKTIEOMVANDLING I SAMBAND MED NOTERINGEN PÅ NASDAQ STOCKHOLM

I samband med noteringen av aktierna på Nasdaq Stockholm kommer 4 948 832 stamaktier av serie A och 3 176 208 stamaktier av serie D att omvandlas till stamaktier av serie B i Bolaget. Dessa omvandlingar har påkallats av innehavare av befintliga stamaktier av serie A samt stamaktier av serie D. Det innebär att Bolaget senast i samband med första dag för handel i Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm kommer att ha 2 120 928 stamaktier av serie A, 12 141 941 stamaktier av serie B (förutsatt att Erbjudandet fulltecknas), 1 361 232 stamaktier av serie D och 1 504 800 preferensaktier, totalt 17 128 901 aktier. För det fall att Övertilldelningsoptionen utnyttjas i sin helhet kommer antalet stamaktier av serie B istället att uppgå till 12 564 476 och det totala antalet aktier i Bolaget till 17 551 436.

VISSA RÄTTIGHETER FÖRENADE MED AKTIERNA

Aktierna i Erbjudandet är av samma slag. Rättigheter förenade med aktier emitterade av Bolaget, inklusive de som följer av Bolagets bolagsordning, kan endast ändras enligt de förfaranden som anges i aktiebolagslagen (2005:551).

Rösträtt

Varje stamaktie av serie A berättigar till tio röster och varje stamaktie av serie B och D samt varje preferensaktie till en röst på bolagsstämmor. Förutsatt att Erbjudandet fulltecknas kommer B-aktierna sammanlagt att representera cirka 33,53 procent av rösterna i Bolaget.

Rätt till vinstutdelning och behållning vid likvidation

Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning ska preferensaktierna medföra företrädesrätt enligt nedan.

Företräde till vinstutdelning per preferensaktie ska från och med det första utbetalningstillfället uppgå till en årlig preferensutdelning om tjugo (20) kronor per preferensaktie. Utbetalning ska ske kvartalsvis i kronor med ett belopp motsvarande en fjärdedel av den årliga preferensutdelningen. Utbetalning ska ske med avstämningsdagar den 10 mars, 10 juni, 10 september och 10 december.

Om ingen Preferensutdelning lämnats, eller om endast vinstutdelning understigandes den årliga preferensutdelningen lämnats, ska preferensaktierna medföra rätt att i tillägg till framtida Preferensutdelning erhålla ett belopp, jämt 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 ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om tolv (12) procent, varvid uppräkning ska 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 ska i övrigt inte medföra någon rätt till vinstutdelning.

Bolagets stamaktier medför, efter vinstutdelning till preferensaktieägare enligt ovan, lika rätt till vinstutdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation. Beslut om vinstutdelning i aktiebolag fattas av bolagsstämman. Rätt till utdelning tillfaller den som på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag är registrerad som innehavare av aktier i den av Euroclear förda aktieboken. Utdelningen utbetalas normalt till aktieägarna som ett kontant belopp per aktie genom Euroclear, men betalning kan även ske i annat än kontanter (sakutdelning). Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear, kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet och begränsas i tiden genom regler om tioårig preskription. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget.

Det finns inga restriktioner avseende rätten till utdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Med förbehåll för begränsningar ålagda av banker och clearingsystem i berörd jurisdiktion görs utbetalningar till sådana aktieägare på samma sätt som till aktieägare i Sverige. Aktieägare som inte har skattemässig hemvist i Sverige är normalt föremål för svensk kupongskatt, se även ”*Vissa skattefrågor i Sverige*”.

Företrädesrätt till nya aktier m.m.

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

Beslutar Bolaget att genom kontant- eller kvittningsemission ge ut aktier endast av ett slag ska 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 ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om sålunda erbjudna aktier inte räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal aktier de förut äger i Bolaget, oavsett huruvida

deras aktier är stamaktier eller preferensaktier. I den mån detta inte kan ske avseende viss aktie/aktier, ska fördelningen ske genom lottning.

Beslutar Bolaget att genom kontant- eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler ska 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 ska 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 ske genom utgivande av stamaktier och preferensaktier, varvid, om både stamaktier av serie A, serie B och serie D tidigare utgivits, det inbördes förhållandet mellan de stamaktier av serie A, serie B och serie D som ges ut genom fondemissionen och redan utgivna stamaktier av serie A, serie B och serie D ska vara oförändrat. Endast stamaktieägare ska ha rätt till aktier som ges ut genom fondemission. Finns såväl stamaktier av serie A, serie B och serie D utgivna fördelas fondaktierna oavsett om utgivandet sker av stamaktier eller preferensaktier mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal stamaktier som de äger. Det föregående ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

Inlösen av preferensaktier

Minskning av aktiekapitalet kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier efter beslut av styrelsen. När beslut om inlösen fattas, ska ett belopp motsvarande minskningsbeloppet avsättas till reservfonden om erforderliga medel finns tillgängliga. Fördelningen av preferensaktier som ska lösas in ska som huvudregel ske pro rata i förhållande till det antal preferensaktier som varje preferensaktieägare innehar. Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie ska vara ett belopp som beräknas som 130 procent av det belopp i kronor som har betalats för varje preferensaktie vid den första emissionen av preferensaktier, jämte eventuell upplupen del av preferensutdelningen (såsom definierat i bolagsordningen), jämte eventuellt innestående belopp (såsom definierat i bolagsordningen) uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan enligt punkt 5.3 i bolagsordningen.

Företrädesrätt för preferensaktier vid upplösning

Vid Bolagets upplösning ska 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 punkt 5.3 i Bolagets bolagsordning jämte (iii) eventuell upplupen del av preferensutdelningen enligt punkt 5.4 i Bolagets bolagsordning, innan utskiftning sker till ägare av stamaktier. Preferensaktier ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel. Se avsnittet ”*Bolagsordning*” för mer information om företrädesrätt för preferensaktier vid Bolagets upplösning.

Omvandlingsförbehåll

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

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

UTDELNINGSPOLICY

Enligt Bolagets utdelningspolicy som fastställdes den 8 mars 2019 ska utdelning långsiktigt uppgå till högst en tredjedel av det genomsnittliga totalresultatet för de tre senaste räkenskapsåren. K2A kommer de närmaste åren prioritera tillväxt före utdelning vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på stamaktier. Utdelning på preferensaktier ska ske enligt bolagsordningens bestämmelser. Se avsnittet ”*Bolagsordning*” för mer information om utdelning på Bolagets preferensaktier.

Av tabellen nedan framgår utdelning som lämnats till aktieägare i K2A för den period som omfattas av den historiska finansiella informationen i Prospektet.

Utdelning per aktie, kr

År	Stam A	Stam B	Stam D	Pref	Totalt
2018	0	0	0	20[1]	**22 696 000**
2017	0	0	0	20[2]	**22 000 000**
2016	0	0	0	20[3]	**16 000 000**

1) Utbetalas i fyra utbetalningar med avstämningsdagar den 10 juni 2019, 10 september 2019, 10 december 2019 respektive 10 mars 2020.
2) Utbetalades i fyra utbetalningar med avstämningsdagar den 8 juni 2018, 10 september 2018, 10 december 2018 respektive 8 mars 2019.
3) Utbetalades i fyra utbetalningar med avstämningsdagar den 9 juni 2017, 8 september 2017, 8 december 2017 respektive 9 mars 2018.

CENTRAL VÄRDEPAPPERSFÖRVARING

Bolagets aktier är registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register hanteras av Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm. Inga aktiebrev utfärdas för Bolagets aktier. Kontoförande institut är Euroclear. ISIN-koden för Bolagets B-aktie är SE0010520254 och SE0006852075 för Bolaget preferensaktie.

AKTIEKAPITALETS UTVECKLING

Nedanstående tabell visar aktiekapitalets utveckling i K2A sedan dagen för Bolagets bildande fram till per dagen för Prospektet.

		Antal aktier		*Aktiekapital (kronor)*		
Reg.datum	**Händelse**	**Förändring**	**Totalt**	**Förändring**	**Totalt**	**Emissionskurs (kronor)**
2019-06-20[4]	Omvandling av stamaktier A och stamaktier D	0	14 312 000	0	89 450 000	-
2019-05-07	Fondemission (preferensaktier)	51 228	14 312 000	320 175	89 450 000	-
2019-05-07	Fondemission (stamaktier A, B, D)	10 245 760	14 260 772	64 036 000	89 129 825	-
2019-02-18	Nyemission (stamaktier B)	240 000	4 015 012	1 500 000	25 093 825	430
2019-01-31	Nyemission (preferensaktier)	307 144	3 775 012	1 919 650	23 593 825	295
2018-05-03	Fondemission (preferensaktier)	46 428	3 467 868	290 175	21 674 175	-
2018-05-03	Minskning (stamaktier B)	45 000	3 421 440	281 250	21 384 000	-
2017-06-09	Nyemission (stamaktier B)	45 000	3 466 440	281 250	21 665 250	230
2016-10-04	Nyemission (preferensaktier)	400 000	3 421 440	2 500 000	21 384 000	270
2015-03-27	Nyemission (preferensaktier)	20 000	3 021 440	125 000	18 884 000	250
2015-03-27	Nyemission (preferensaktier)	680 000	3 001 440	4 250 000	18 759 000	250
2015-02-01	Aktiesplit (16:1)	2 176 350	2 321 440	0	14 509 000	-
2014-06-17	Nyemission (stamaktier)	18 140	145 090	1 814 000	14 509 000	1 102,53
2014-06-11	Nyemission (stamaktier)	6 350	126 950	635 000	12 695 000	314,96
2014-06-11	Nyemission (stamaktier)	120 000	120 600	12 000 000	12 060 000	100
2013-11-19	Nyemission (stamaktier)	100	600	10 000	60 000	100
2013-09-27	Nybildning (stamaktier)	500	500	50 000	50 000	100

KONVERTIBLER, TECKNINGSOPTIONER M.M.

K2A har per dagen för Prospektet inget utestående teckningsoptionsprogram eller annat utestående program som kan medföra rätt till teckning eller konvertering till aktier i K2A.

BEMYNDIGANDE

På årsstämman den 25 april 2019 beslutades om bemyndigande för styrelsen att, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, fatta beslut om ökning av Bolagets aktiekapital genom nyemission av stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, stamaktier av serie D, preferensaktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler i Bolaget med rätt att teckna respektive konvertera till motsvarande aktieslag. Det totala antalet stamaktier av serie B som omfattas av sådana nyemissioner får uppgå till högst ett antal motsvarande trettio (30) procent av det totala antalet aktier i Bolaget efter genomförda fondemissioner såsom beslutades på årsstämman den 25 april 2019. Det totala antalet stamaktier av serie A och serie D samt preferensaktier som omfattas av sådana nyemissioner får uppgå till högst 600 000 stycken. Eventuella emissioner som sker med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt ska ske till marknadsmässig teckningskurs, med förbehåll för marknadsmässig emissionsrabatt i förekommande fall, och betalning ska, förutom kontant betalning, kunna ske med apportegendom eller genom kvittning, eller eljest med villkor. Om styrelsen finner det lämpligt för att möjliggöra leverans av aktier i samband med en emission enligt ovan kan detta göras till en teckningskurs motsvarande aktiernas kvotvärde.

Styrelsen ska äga bestämma villkoren i övrigt för emissioner enligt detta bemyndigande samt vem som ska äga rätt att teckna aktierna. Syftet med bemyndigandet och skälen till eventuell avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är främst att emissioner ska kunna ske för förvärv av fastigheter eller andelar i juridiska personer som äger fastigheter eller i syfte att kapitalisera Bolaget inför sådana förvärv eller annan fastighets- och eller bostadsrelaterad projektering och byggnation eller i övrigt för att kapitalisera Bolaget.

4) Datumet är preliminärt och kan således komma att skilja sig från datumet då omvandlingarna registreras hos Bolagsverket. För mer information, se avsnittet ”*Aktiekapital och ägarförhållanden - Aktieomvandling i samband med noteringen på Nasdaq Stockholm*” ovan.

ÄGARSTRUKTUR

Nedan listas samtliga aktieägare med innehav överstigande fem procent av aktierna i Bolaget eller fem procent av röstetalet för samtliga aktier per 31 mars 2019 inklusive därefter kända förändringar. I den andra tabellen framgår ägarstrukturen i K2A under förutsättning att Erbjudandet fullteckna och Övertilldelningsoptionen utnyttjas i sin helhet. A-aktier i Bolaget berättigar innehavaren till tio (10) röster per aktie. B-aktier, D-aktier samt preferensaktier berättigar till en (1) röst per aktie. Se vidare avsnittet ”*Aktieomvandling i samband med noteringen på Nasdaq Stockholm*” ovan för aktieomvandlingar som kommer att genomföras av aktieägare i Bolaget i samband med noteringen på Nasdaq Stockholm.

Ägarstruktur per dagen för Prospektet

Namn	Stam A	Stam B	Stam D	Totalt antal stamaktier	Pref	% av totalt antal stamaktier	% av totalt antal röster
Johan Knaust	1 894 560	-	4 537 440	6 432 000	48 877	50,22	30,19
Johan Thorell	1 608 000	-	-	1 608 000	19 499	12,56	20,66
Johan Ljungberg	1 608 000	-	-	1 608 000	13 864	12,56	20,65
Claes-Henrik Julander	1 451 200	-	-	1 451 200	17 659	11,33	18,64
Ludwig Holmgren	508 000	-	-	508 000	2 032	3,97	6,52
JEFF Intressenter AB	-	1 200 000	-	1 200 000	4 800	9,37	1,55
Totalt sex största aktieägare	**7 069 760**	**1 200 000**	**4 537 440**	**12 807 200**	**106 731**	**100**	**98,21**
Övriga aktieägare	-	-	-	-	1 398 069	-	1,79
Summa	**7 069 760**	**1 200 000**	**4 537 440**	**12 807 200**	**1 504 800**	**100,00**	**100,00**

Ägarstruktur efter aktieomvandlingen[5] och förutsatt att Erbjudandet fullteckna och Övertilldelningsoptionen utnyttjas i sin helhet

Namn	Stam A	Stam B	Stam D	Totalt antal stamaktier	Pref	% av totalt antal stamaktier	% av totalt antal röster
Johan Knaust	568 368	3 558 738	1 361 232	5 488 338	48 877	34,20	29,07
Johan Thorell	482 400	1 125 600	-	1 608 000	19 499	10,02	16,29
Johan Ljungberg	482 400	1 125 600	-	1 608 000	13 864	10,02	16,28
Claes-Henrik Julander	435 360	1 015 840	-	1 451 200	17 659	9,04	14,70
Ludwig Holmgren	152 400	313 346	-	465 746	2 032	2,90	5,02
JEFF Intressenter AB	-	1 200 000	-	1 200 000	4 800	7,48	3,29
Totalt sex största aktieägare	**2 120 928**	**8 339 124**	**1 361 232**	**11 821 284**	**106 731**	**73,67**	**84,65**
Övriga aktieägare	-	4 225 352	-	4 225 352	1 398 069	26,33	15,35
Summa	**2 120 928**	**12 564 476**	**1 361 232**	**16 046 636**	**1 504 800**	**100,00**	**100,00**

Såvitt Bolagets styrelse känner till finns inte några aktieägaravtal eller andra avtal mellan Bolagets aktieägare som syftar till att gemensamt påverka Bolaget. Bolagets styrelse känner inte heller till några avtal eller motsvarande som kan leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

LOCK UP-ARRANGEMANG M.M.

Enligt Placeringsavtalet kommer Bolaget att åta sig gentemot Global Coordinators att, under en period om 360 dagar från första dag för handel i B-aktierna, inte utan Global Coordinators skriftliga samtycke, föreslå en kapitalökning till Bolagets aktieägare, eller vidta någon annan åtgärd som skulle möjliggöra för Bolaget att direkt eller indirekt, emittera, erbjuda, pantsätta, sälja, avtala om försäljning, eller på annat sätt överlåta eller avyttra värdepapper som är väsentligen likställda med B-aktierna, inklusive värdepapper som kan konverteras till eller bytas mot, eller som representerar en rätt att erhålla aktier i Bolaget; och att inte köpa eller sälja någon option eller annat värdepapper eller ingå swap-, hedge-, eller andra arrangemang som skulle ha en ekonomisk effekt som motsvarar sådana åtgärder. Bolagets åtaganden är föremål för vissa sedvanliga undantag och ska inte heller tillämpas på Bolagets tidigare, nuvarande eller framtida aktiebaserade incitamentsprogram.

De Säljande Aktieägarna, aktieägande styrelseledamöter och ledande befattningshavare samt nyckelpersoner i Bolaget som kommer att fortsätta äga B-aktier efter Erbjudandet, har gentemot Global Coordinators åtagit sig att, med vissa undantag och under 720 dagar från första dag för handel i Bolagets B-aktier, inte sälja eller på annat sätt överföra eller avyttra sina stamaktier i Bolaget (”**Lock up-perioden**”). JEFF Intressenter AB har lämnat motsvarande åtagande för en period om 180 dagar efter första dag för handel. Överlåtelsebegränsningen är föremål för sedvanliga begränsningar och undantag, till exempel avyttring inom ramen för Erbjudandet, godtagandet av ett erbjudande till samtliga aktieägare i Bolaget i enlighet med svenska takeoverregler, försäljning eller annan avyttring av stamaktier som ett resultat av ett erbjudande från Bolaget gällande förvärv av egna stam-

5) För mer information, se avsnittet ”*Aktiekapital och ägarförhållanden - Aktieomvandling i samband med noteringen på Nasdaq Stockholm*” ovan.

aktier, eller där överföring av stamaktierna krävs till följd av legala, administrativa eller rättsliga krav. Därutöver kan Global Coordinators bevilja undantag från relevanta åtaganden om det, från fall till fall, anses lämpligt av Global Coordinators, varvid stamaktierna kan komma att bjudas ut till försäljning eller avyttras på annat sätt. Efter att tillämplig Lock up-period löpt ut står det aktieägare som berörts av Lock up-perioden fritt att sälja sina stamaktier i K2A.

I samband med Bolagets förvärv av den utestående minoritetsandelen i Svenska Studenthus AB i februari 2019 erlade K2A som en del av köpeskillingen 240 000 nyemitterade stamaktier av serie B. I samband med förvärvet har säljaren, JEFF Intressenter AB, åtagit sig att under en period om 24 månader från den 12 februari 2019 inte sälja aktierna. Undantag från åtagandet gäller för det fall Bolaget lämnar sitt medgivande därtill, samt vid överlåtelse av aktierna till vissa intressebolag till JEFF Intressenter AB, dock att förvärvaren i sådana fall ska vara bunden av ett motsvarande åtagande under en period om mellan sex till 24 månader, beroende på till vilket intressebolag sådan överlåtelse sker.

UPPTAGANDE AV BOLAGETS AKTIER TILL HANDEL PÅ NASDAQ STOCKHOLM

K2A:s styrelse har ansökt om notering av Bolagets B-aktier och preferensaktier på den reglerade marknaden Nasdaq Stockholm. Nasdaq Stockholm har den 20 maj 2019 beviljat Bolagets ansökan under förutsättning att sedvanliga villkor uppfylls, inklusive spridningsvillkoret.

K2A:s preferensaktier är per dagen för Prospektet upptagna till handel på Nasdaq First North Premier. Sista dag för handel för K2A:s preferensaktier på Nasdaq First North Premier är beräknad till den 19 juni 2019 och första dag för handel i Bolagets B-aktier och preferensaktier på Nasdaq Stockholm är beräknad till den 20 juni 2019. K2A:s preferensaktier handlas per dagen för Prospektet under kortnamnet K2A PREF och kommer vid notering på Nasdaq Stockholm att fortsätta att handlas under kortnamnet K2A PREF. Befintliga preferensaktieägare kommer inte behöva vidta några åtgärder med anledning av bytet av handelsplats. Bolagets preferensaktier kommer på Nasdaq Stockholm att fortsätta handlas under kortnamnet (ticker) K2A PREF och Bolagets B-aktier kommer att handlas under kortnamnet (ticker) K2A B.

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 75 000 000 kronor och högst 300 000 000 kronor.

5. AKTIERNA

5.1 Antal aktier och aktieslag

Antalet aktier skall vara lägst 12 000 000 och högst 48 000 000.

Aktier kan ges ut i fyra (4) aktieslag; stamaktier av serie A, serie B och serie D samt preferensaktier. Varje stamaktie av serie A berättigar till tio (10) röster, varje stamaktie av serie B och serie D berättigar till en (1) röst och varje preferensaktie berättigar till en (1) röst.

Stamaktier av serie A, serie B och serie D 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 tjugo (20) kronor per preferensaktie (”**Årlig Preferensutdelning**”). Utbetalning skall ske kvartalsvis i kronor med ett belopp motsvarande en fjärdedel av Årlig Preferensutdelning (”**Kvartalsvis Utbetalning**”).

Utbetalning av Kvartalsvis Utdelning skall ske 10 mars, 10 juni, 10 september och 10 december. För det fall sådan dag inte är bankdag, skall avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Kvartalsvis Utdelning 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, jämt 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 uppräkning 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 vinstdelning.

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.

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 företrädeserätt 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 ske genom utgivande av stamaktier och preferensaktier, varvid, om både stamaktier av serie A, serie B och serie D tidigare utgivits, det inbördes förhållandet mellan de stamaktier av serie A, serie B och serie D som ges ut genom fondemissionen och redan utgivna stamaktier av serie A, serie B och serie D skall vara oförändrat. Endast stamaktieägare skall ha rätt till aktier som ges ut genom fondemission. Finns såväl stamaktier av serie A, serie B och serie D utgivna fördelas fondaktierna oavsett om utgivandet sker av stamaktier eller preferensaktier mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal stamaktier 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 eller av serie D. Begäran om omvandling, som skall vara skriftlig och ange det antal stamaktier av serie A som skall omvandlas till stamaktier av serie B eller serie D 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.

Stamaktier av serie D skall på begäran av ägare till sådana aktier och utan erläggande av ytterligare ersättning omvandlas till stamaktier av serie A eller av serie B. Begäran om omvandling, som skall vara skriftlig och ange det antal stamaktier av serie D som skall omvandlas till stamaktier av serie A eller serie B samt, om begäran inte omfattar hela innehavet, vilka stamaktier av serie D 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 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 deltaga 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.
7. Fastställande av styrelse och eventuella revisorsarvoden
8. Val av styrelse och, i förekommande fall, revisorer samt eventuella revisorssuppleanter.
9. 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) ändring av bolagsordningen som i något avseende påverkar preferensaktiers rätt, (ii) utgivande av aktier med bättre rätt till bolagets resultat eller tillgångar än preferensaktierna, och (iii) beslut om ändring av denna punkt 12, är giltigt endast om det biträtts av mer än två tredjedelar av de vid stämman företrädda 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 värdepapperscentraler och 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 25 april 2019.

LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

ALLMÄN BOLAGSINFORMATION

K2A är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades i Sverige och registrerades hos Bolagsverket den 27 september 2013. Bolagets firma, tillika handelsbeteckning, registrerades den 13 februari 2015. K2A:s organisationsnummer är 556943-7600 och styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län. Bolaget kan nås genom kontaktuppgifterna som framgår av avsnittet ”*Adresser*”. Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med den svenska aktiebolagslagen (2005:551). K2A har per dagen för Prospektet 38, direkt och indirekt, hel- och delägda dotterbolag. Nedan framgår Bolagets koncernstruktur. Samtliga bolag nedan är registrerade svenska aktiebolag.

Helägda och indirekt helägda innehav	**Org.nr.**	**Ägarandel, %**
K2A Fastigheter Knaust & Andersson Holding AB	556955-9569	100
Kunskapsmiljön 3 AB	556925-7818	100
K2A Admin AB	559065-3449	100
K2A Samhällsfastigheter i Enköping AB	559076-6050	100
K2A Samhällsfastigheter i Hässleholm AB	556835-3626	100
K2A Samhällsfastigheter i Partille AB	556909-7149	100
K2A Samhällsfastigheter i Uppsala AB	556932-6365	100
K2A Hyresbostäder i Haninge AB	559115-8976	100
K2A Hyresbostäder i Växjö AB	559094-9797	100
K2A Hyresbostäder AB	559050-6092	100
Kolartorp Holding AB	556972-6614	100
Kolartorp Förvaltning AB	556972-6622	100
Kolartorp Förvaltning 2 AB	559126-5805	100
K2A Hyresbostäder i Lund AB	559171-8654	100
K2A Hyresbostäder i Västerås AB	559074-2663	100
K2A Hyresbostäder i Örebro AB	559050-6027	100
Stadsutveckling i Enköping AB	559012-5844	100
K2A JV Holding 1 AB	559136-4186	100
Svenska Studenthus AB	559050-6100	100
Fastighetsaktiebolaget Kopiepennan 1	556997-8777	100
Svenska Studenthus Holding 1 AB	556923-4114	100
Svenska Studenthus i Gävle AB	556966-3056	100
Svenska Studenthus i Gävle 2 AB	559172-8059	100
Svenska Studenthus i Kiruna AB	559021-7211	100
Svenska Studenthus i Lund AB	559126-5813	100
Svenska Studenthus i Sundsvall AB	559088-2659	100
Svenska Studenthus i Umeå AB	556966-3049	100
Svenska Studenthus i Örebro AB	556950-2254	100
Svenska Studenthus i Örebro 2 AB	556955-9536	100
Aktiebolaget Stationsparken i Svenljunga	556999-6787	100
Delägda innehav		
Grännäs Trähus AB *med dotterbolag*	559014-3771	90,2
Grännäs Rör AB	559139-6527	100
Slaggborn Utvecklings AB *med dotterbolagen*	559134-4998	50
Slaggborn Holding AB	559179-3046	100
Slaggborn Förvärv Flugsta AB	559179-3012	100
Fastighets AB Flugsta	559108-7720	100
Slaggborn Förvärv Västerås AB	559179-3020	100
Slaggborn Västerås AB	559108-3786	100

VÄSENTLIGA AVTAL

K2A är ett fastighetsbolag vars affärsidé bygger på att långsiktigt äga, utveckla och förvalta hyresrätter och samhällsfastigheter i Stockholm, Mälardalen samt i ett antal universitets- och högskoleorter i Sverige. K2A har även två fabriker lokaliserade i Valdemarsvik och Gävle, vilket utgör K2A:s industriella verksamhet för prefabricerade bostäder i trä och som är en viktig del av Koncernens verksamhet.

Koncernen ingår som ett led inom ramen för den löpande verksamheten en stor mängd avtal, av vilka ett urval presenteras nedan i sammanfattad form.

Företags- och fastighetstransaktioner

De av K2A ingångna avtalen avseende företags- och fastighetstransaktioner utgörs i huvudsak av avtal där K2A är köpare. Förvärvsavtalen följer i allmänhet svensk marknadspraxis vad avser fastställande av köpeskilling, garantier och dess omfattning, ansvarsbegränsningar samt andra villkor. Eftersom K2A är förvärvande part i majoriteten av Bolagets företags- och fastighetstransaktioner, är antalet utestående garantier som vanligtvis är förknippade med försäljning av företag eller fastigheter begränsade. K2A har ingen verksamhet utanför Sveriges gränser och således föreligger inga avtal om förvärv av fastigheter utomlands.

I samband med Bolagets förvärv av Studentbostäder i Bottenhavet AB och därmed indirekt fastigheten Örebro Bottenhavet 21 från ett av Örebro kommun kontrollerat bolag, har K2A förbundit sig att under en period om tio år från tillträdesdagen upplåta studentbostäder med hyresrätt på fastigheten samt deltaga i studentbostadsgarantin tillsammans med säljaren. Aktierna och indirekt fastigheten tillträddes i december 2017.

Hyresavtal för blockuthyrning och samhällsfastighetsändamål

Bolag inom Koncernen har ingått ett antal blockuthyrningsavtal, det vill säga uthyrning av ett antal bostadslägenheter som i sin tur upplåts i andra hand. I blockuthyrningsavtalen kan parterna, förutsatt att hyresnämnden lämnar sitt godkännande därtill, avtala om strängare villkor än vad som annars är möjligt i bostadshyresförhållanden. Bolaget har per dagen för Prospektet inte erhållit sådant godkännande avseende samtliga blockuthyrningar, varför det finns en risk att vissa tvingade regler rörande bostadshyresförhållanden som följer av lag kan komma att gälla istället för vissa av de avtalade villkoren.

Hyresavtal för produktionslokal

Den ena av K2A:s två produktionsfastigheter är en hyreslokal belägen i Gävle. Avtalet löper till och med 30 september 2022 och uppsägning ska ske nio månader före hyrestidens utgång. K2A har enligt avtalet en option till förlängning av hyresförhållandet vid ett tillfälle, innebärande att avtalet kan förlängas med tre år förutsatt att K2A påkallar optionen nio månader före hyrestidens utgång. Hyresavtalet förlängs tills vidare vid utebliven uppsägning i enlighet med hyreslagens bestämmelser. För det fall tredje part presenterar ett bud avseende fastigheten har K2A en rätt enligt hyresavtalet att få presentera ett eget bud för förvärv av fastigheten innan hyresvärden fattar beslut om försäljning av densamma till tredje part.

Joint ventures

Per dagen för Prospektet sker en mindre del av Bolagets projekt i samarbete med externa parter genom gemensamt ägda JV-bolag. Bolaget avser att fortsätta samarbeten genom JV-bolag om möjlighet till förvaltning av fastigheter uppenbaras på för Bolaget attraktiva byggrätter och under fördelaktiga samarbetsformer.

I december 2017 ingick Bolaget och SBB i Norden AB (publ) ett aktieägaravtal för att gemensamt driva projekt relaterat till vård- och omsorgsboenden i Sverige. Samarbetet bedrivs genom ett till lika delar gemensamt ägt JV-bolag (Slaggborn Utvecklings AB). JV-bolaget ska via dotterbolag utveckla, förvärva samt förädla fastigheter. Aktierna i JV-bolaget omfattas av en hembudsklausul, som inte är tillämplig vid aktieöverlåtelser till respektive parts holdingbolag. Vid eventuell överlåtelse till respektive parts holdingbolag övergår begränsningarna som följer av hembudsklausulen till holdingbolaget och är tillämplig vid bland annat avyttring, utfärdande eller pantsättning av aktierna i holdingbolaget. För det fall detta inträffar har den andra parten rätt till inlösen av den andra partens aktier. Vidare innehåller avtalet en förköpsklausul som föreskriver att en part som erhållit bud från tredje man inte får sälja sina aktier utan att först erbjuda den andra parten att lösa dennes samtliga aktier på likalydande villkor.

Avtalet är gällande till det datum som infaller tidigast av dagen för marknadsnotering eller försäljning av samtliga aktier i JV-bolaget eller den dag som infaller tio år efter 19 december 2017, förutsatt att uppsägningen skett minst sex månader innan detta datum. Om ingen uppsägning sker förlängs avtalet i tvåårsperioder med samma uppsägningstid.

Finansieringsavtal

K2A har, genom Koncernens olika dotterbolag, ingått låne- och kreditavtal för att kunna finansiera fastighetsförvärv, projektutveckling samt olika former av rörelsefinansieringar. De räntebärande lånen uppgick, per 31 mars 2019, till ett totalt belopp om cirka 2 217 Mkr. Lån- och kreditivavtalen har ingåtts med banker och kreditgivare aktiva på den svenska marknaden där ställda säkerheter normalt lämnas genom fastighetsinteckningar, företagsinteckningar, andelar i bostadsrättsföreningar samt aktier i dotterbolag. Låne- och kreditivavtalen innehåller normalt ägarförändringsklausuler där större ägarförändringar kan medföra att banken har rätt att kräva återbetalning av lånet. Avtalen innehåller i övrigt sedvanliga villkor, garantier och åtaganden samt villkor kopplade till ett antal finansiella nyckeltal (så kallade finansiella kovenanter) som exempelvis räntetäckningsgrad, substansvärde eller belåningsgrad i förhållande till det relevanta projektet. I de fall det finns finansiella kovenanter avseende räntetäckningsgrad beräknas dessa i all väsentlighet utifrån driftsöverskott i förhållande till räntenetto, vilket skiljer sig från den beräkning som Koncernen använder för att presentera motsvarande nyckeltal i de finansiella rapporterna där även centrala administrationskostnader inkluderas.

Av de sammanlagda räntebärande skulderna om 2 217 Mkr så har 1 807 Mkr tagits upp av dotterbolag och där de finansiella kovenanterna utgår från dotterbolagens finansiella situation. Räntetäckningsgraden för dessa lån ska inte understiga 2,00 gånger med ett undantag där räntetäckningsgraden ej får understiga 1,75 gånger. Räntetäckningsgraden definieras i all väsentlighet som driftsöverskott i förhållande till räntenetto. Det innebär att centrala administrationskostnader ej inkluderas i beräkningen. Belåningsgrad för dessa lån ska inte överstiga 75 procent. Belåningsgrad definieras i all väsentlighet som utestående lån i förhållande till marknadsvärde. I tre av kreditavtalen förekommer den finansiella kovenanten justerad soliditet, som i huvudsak innebär eget kapital med tillägg av en andel av obeskattade reserver och skillnaden mellan marknadsvärde och bokfört värde av tillgångarna dividerat med balansomslutning med tillägg av en andel av obeskattade reserver och skillnaden mellan marknadsvärde och bokfört värde. Den justerade soliditeten ska inte understiga 20 procent.

Av de sammanlagda räntebärande skulderna om 2 217 Mkr har 410 Mkr tagits upp av dotterbolag och där de finansiella kovenanterna utgår från Koncernens finansiella situation. De finansiella kovenanterna för dessa kreditavtal innehåller fler kovenanter än i jämförelse med kreditavtal där finansiella kovenanter mäts på dotterbolagsnivå. Räntetäckningsgraden i

dessa kreditavtal ska inte understiga 1,50 gånger. Räntetäckningsgraden i dessa kreditavtal definieras som driftsöverskott i förhållande till räntenetto. Det innebär att centrala administrationskostnader ej inkluderas i beräkningen. K2A:s räntetäckningsgrad enligt definition i kreditavtal uppgick under perioden 1 april 2018 till 31 mars 2019 (rullande tolv månader) till 2,45 gånger. Belåningsgrad för dessa lån ska inte överstiga 75 procent.

RÄTTSLIGA FÖRFARANDEN OCH SKILJEFÖRFARANDEN

Bolaget är inte, och har inte heller varit, part i några rättsliga förfaranden eller förlikningsförfaranden (inklusive ännu icke avgjorda ärenden eller sådana som Bolaget är medvetna om kan uppkomma) under de senaste 12 månaderna som nyligen haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet.

IMMATERIELLA RÄTTIGHETER

Varumärken

Bolaget innehar varumärkesrättigheter till ”STUDENT21AN” och ”STUDBOLYFTET”. Bolaget har vidare lämnat in svenska varumärkesansökningar avseende varumärkena K2A (ord och figur) och BOBIL.

Domännamn

Bolaget är innehavare av domännamnet (www).k2a.se samt ett stort antal andra domäner kopplade till verksamheten.

FÖRSÄKRINGAR

Bolaget har en fastighetsförsäkring omfattande 33 förvaltningsfastigheter, en företagsförsäkring som omfattar Bolagets huvudkontor samt lokala kontor på orter där Bolaget är verksamt, samt en företagsförsäkring avseende Grännäs Trähus som bland annat omfattar entreprenadverksamhet, fastigheter och fastighetstillbehör för Grännäs Industriområde i Valdemarsvik kommun och Bönavägen 55, Gävle kommun. Vidare har K2A en VD- och styrelseförsäkring som omfattar VD och styrelse i K2A samt i Bolagets dotterbolag.

Bolaget bedömer att Koncernen har ett försäkringsskydd som omfattar de typer av skador och belopp som Bolaget anser vara sedvanligt i branschen och för de risker som verksamheten vanligtvis är förenad med. K2A kan emellertid inte lämna några garantier för att Koncernen inte kan komma att ådra sig förluster utöver vad som täcks av Koncernens vid var tid gällande försäkringar.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Närstående parter är samtliga dotterbolag inom Koncernen samt ledande befattningshavare i Koncernen, det vill säga styrelsen och koncernledningen, samt deras familjemedlemmar. Transaktioner med närstående avser dessa personers transaktioner med Koncernen och de styrande principerna för vad som anses vara närståendetransaktioner framgår av IFRS-standarden IAS 24. För fullständig information avseende Bolagets närståendetransaktioner för räkenskapsåren 2018, 2017 och 2016 hänvisas till not 30 (årsredovisning 2018), not 28 (årsredovisning 2017) samt not 27 (årsredovisning 2016).

För perioden 1 januari - 31 mars 2019 har Bolaget gjort följande närståendetransaktioner: K2A köpte under perioden projektledningstjänster av JEFF Fastighetsutveckling AB för totalt 1,5 Mkr (1,5). Ägarna i JEFF Fastighetsutveckling AB är tillsammans den störste ägaren i JEFF Intressenter AB som äger 240 000 B-aktier i Bolaget. Vidare har K2A under perioden köpt tjänster avseende löpande legal rådgivning av Advokatfirman Lindahl för 1,1 Mkr (0,2). Sten Gejrot, styrelseledamot i K2A, är anställd hos Advokatfirman Lindahl.

Samtliga finansiella rapporter som täcker perioderna ovan är införlivade i Prospektet genom hänvisning, se avsnittet ”*Handlingar införlivade genom hänvisning*”.

Utöver ovanstående, samt de ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare som beskrivs i avsnitten ”*Styrelse, ledande befattningshavare och revisor*” har inga andra transaktioner med närstående ägt rum för perioderna som omfattas av den historiska finansiella informationen i Prospektet och därefter fram till dagen för Prospektet. Det är styrelsens bedömning att samtliga närståendetransaktioner har skett på marknadsmässiga villkor.

TECKNINGSÅTAGANDEN FRÅN CORNERSTONEINVESTERARE

Bolaget har erhållit åtaganden från Cornerstoneinvesterare om att förvärva B-aktier i Erbjudandet om totalt 150 Mkr motsvarande cirka 50 procent av Erbjudandet (under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas samt att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo). Dessa åtaganden ingicks 21 och 23 maj 2019. Ingen ersättning utgår till dem som har lämnat teckningsåtaganden och åtagandena görs till priset i Erbjudandet.

Åtagandena är inte säkerställda genom bankgaranti, spärrade medel, pantsättning, eller liknande arrangemang. Det finns således en risk att Cornerstoneinvesterare inte kommer att erlägga betalning för aktier och att leverans av aktier därför inte kan ske i samband med slutförandet av Erbjudandet, se även avsnitt ”*Riskfaktorer - Risker relaterade till Bolagets B-aktier och Erbjudandet - Åtaganden från Cornerstoneinvesterare är inte säkerställda*”. Som framgår av tabellen nedan har teckningsåtaganden enbart gjorts av tredje parter.

Cornerstoneinvesterare	Teckningsåtaganden (kr)	Antal B-aktier	Andel av antalet B-aktier i Erbjudandet (%)	Andel av antalet aktier i Bolaget efter Erbjudandet, %[1]
Länsförsäkringar Fonder	100 000 000	1 408 400	33,3	8
SEB Investment Management	50 000 000	704 200	16,6	4
Summa	**150 000 000**	**2 112 600**	**50**	**12**

1) Förutsatt att Erbjudandet fulltecknas och Övertilldelningsoptionen utnyttjas i sin helhet.

STABILISERINGSÅTGÄRDER

I samband med Erbjudandet kan Carnegie såsom stabiliseringsmanager (”**Stabiliseringsmanagern**”), i den utsträckning det är tillåtet enligt svensk rätt, komma att genomföra transaktioner för att stabilisera, upprätthålla eller i övrigt påverka kursen för Bolagets aktier i upp till 30 dagar efter första dagen för handel i Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm. Stabiliseringsmanagern kan komma att övertilldela aktier eller genomföra transaktioner i syfte att upprätthålla marknadspriset på aktierna på en högre nivå än den som i annat fall kanske hade varit rådande på marknaden. Stabiliseringsmanagern är inte skyldig att genomföra sådana transaktioner och det finns inte någon garanti för att sådana aktiviteter kommer att genomföras. Under inga omständigheter kommer transaktioner att genomföras till ett pris som är högre än det pris som fastställts i Erbjudandet. Stabiliseringstransaktioner kan genomföras på alla typer av aktiemarknader, OTC-marknaden eller på andra sätt. Om stabiliseringstransaktionerna genomförs kan de avslutas när som helst utan förvarning därom, men måste avslutas vid utgången av den ovan nämnda 30-dagarsperioden. Senast vid slutet av den sjunde handelsdagen efter att stabiliseringstransaktioner utförts ska Stabiliseringsmanagern, i enlighet med artikel 5(4) i EU:s marknadsmissbruksförordning 596/2014, offentliggöra att stabiliseringsåtgärder har utförts. Inom en vecka efter stabiliseringsperiodens utgång kommer Stabiliseringsmanagern offentliggöra huruvida stabilisering utfördes, det datum då stabilisering inleddes, det datum då stabilisering senast genomfördes samt det prisintervall inom vilket stabiliseringen genomfördes för vart och ett av de datum då stabiliseringsåtgärder genomfördes.

PLACERINGSAVTAL

I enlighet med villkoren i ett avtal avseende placering av B-aktier, som är avsett att ingås omkring den 19 juni 2019 mellan Bolaget, Huvudägaren (som kommer att erbjuda B-aktier i Erbjudandet) och Global Coordinators (”**Placeringsavtalet**”) förbinder sig Bolaget att emittera B-aktierna som ingår i Erbjudandet till de investerare som har förmedlats av Global Coordinators. Detta förutsätter dock att Erbjudandet inte avbryts dessförinnan (se vidare nedan). Huvudägaren har för avsikt att lämna en Övertilldelningsoption som motsvarar ett åtagande att, på begäran av Global Coordinators, senast 30 dagar från första dagen för handel i Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm, sälja ytterligare högst 15 procent av antalet B-aktier i Erbjudandet till ett pris motsvarande Erbjudandepriset. Övertilldelningsoptionen får enbart utnyttjas för att täcka en övertilldelning i Erbjudandet men de B-aktier som ryms inom Övertilldelningsoptionen kan också användas för eventuella stabiliseringsåtgärder (se vidare nedan under ”*Legala frågor och kompletterande information – Stabiliseringsåtgärder*”). Genom Placeringsavtalet lämnar Bolaget sedvanliga garantier och åtaganden gentemot Global Coordinators, bland annat avseende att informationen i Prospektet är korrekt, att Prospektet och Erbjudandet uppfyller kraven enligt lagar och förordningar, samt att det inte föreligger några legala eller andra hinder som förhindrar Bolaget från att ingå avtalet eller som skulle förhindra eller försvåra Erbjudandets genomförande. I enlighet med Placeringsavtalet förutsätter Global Coordinators åtagande att förmedla investerare bland annat att garantierna som lämnats av Bolaget under Placeringsavtalet är korrekta och att inga händelser inträffar som har en så väsentlig negativ påverkan på Bolaget att det är olämpligt att genomföra Erbjudandet. Under sådana omständigheter har Global Coordinators rätt att säga upp Placeringsavtalet fram till likviddagen och Erbjudandet kan komma att avslutas. I sådana fall kommer varken leverans av, eller betalning för, aktier under Erbjudandet att genomföras. I enlighet med Placeringsavtalet har Bolaget, under förutsättning att sedvanliga förutsättningar är uppfyllda, åtagit sig att ersätta Global Coordinators om några krav riktas mot Global Coordinators eller om någon skada uppkommer.

ÅTAGANDE ATT AVSTÅ FRÅN ATT SÄLJA AKTIER (LOCK UP)

Enligt Placeringsavtalet kommer Bolaget att åta sig gentemot Global Coordinators att, under en period om 360 dagar från första dag för handel i B-aktierna, inte utan Global Coordinators skriftliga samtycke, föreslå en kapitalökning till Bolagets aktieägare, eller vidta någon annan åtgärd som skulle möjliggöra för Bolaget att direkt eller indirekt, emittera, erbjuda, pantsätta, sälja, avtala om försäljning, eller på annat sätt överlåta eller avyttra värdepapper som är väsentligen likställda med B-aktierna, inklusive värdepapper som kan konverteras till eller bytas mot, eller som representerar en rätt att erhålla aktier i Bolaget; och att inte köpa eller sälja någon option eller annat värdepapper eller ingå swap-, hedge-, eller andra arrangemang som skulle ha en ekonomisk effekt som motsvarar sådana åtgärder. Bolagets åtaganden är föremål för vissa sedvanliga undantag och ska inte heller tillämpas på Bolagets tidigare, nuvarande eller framtida aktiebaserade incitamentsprogram.

De Säljande Aktieägarna, aktieägande styrelseledamöter och ledande befattningshavare samt nyckelpersoner i Bolaget som kommer att fortsätta äga B-aktier efter Erbjudandet, har gentemot Global Coordinators åtagit sig att, med vissa undantag och under 720 dagar från första dag för handel i Bolagets B-aktier, inte sälja eller på annat sätt överföra eller avyttra sina stamaktier i Bolaget (”**Lock up-perioden**”). JEFF Intressenter AB har lämnat motsvarande åtagande för en period om 180 dagar efter första dag för handel. Överlåtelsebegränsningen är föremål för sedvanliga begränsningar och undantag, till exempel avyttring inom ramen för Erbjudandet, godtagandet av ett erbjudande till samtliga aktieägare i Bolaget i enlighet med svenska takeoverregler, försäljning eller annan avyttring av stamaktier som ett resultat av ett erbjudande från Bolaget gällande förvärv av egna stamaktier, eller där överföring av stamaktierna krävs till följd av legala, administrativa eller rättsliga krav. Därutöver kan Global Coordinators bevilja undantag från relevanta åtaganden om det, från fall till fall, anses lämpligt av Global Coordinators, varvid stamaktierna kan komma att bjudas ut till försäljning eller avyttras på annat sätt. Efter att tillämplig Lock up-period löpt ut står det aktieägare som berörts av Lock up-perioden fritt att sälja sina stamaktier i K2A.

RÅDGIVARES INTRESSEN

Bolagets och Huvudägarens finansiella rådgivare i samband med Erbjudandet är Global Coordinators. Global Coordinators har tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, tjänster inom ramen för Huvudägarens samt K2A:s löpande verksamhet samt i samband med andra transaktioner, för vilka Global Coordinators har erhållit, och i framtiden kan komma att erhålla, ersättning. Från tid till annan kan Global Coordinators tillhandahålla tjänster, inom ramen för den löpande verksamheten och i samband med andra transaktioner, till Säljande Aktieägare och dess närstående parter.

Baker & McKenzie Advokatbyrå KB och Advokatfirman Lindahl KB är legal rådgivare till Bolaget i samband med Erbjudandet. Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB är legal rådgivare till Global Coordinators i samband med Erbjudandet.

Bolaget bedömer att det inte föreligger någon risk för intressekonflikter i samband med Erbjudandet.

CERTIFIED ADVISER

Bolagets preferensaktier är sedan 2015 upptagna på Nasdaq First Premier. Bolag som har aktier noterade på Nasdaq First North Premier är skyldiga att utse en Certified Adviser som övervakar Bolagets efterlevnad av Nasdaq First Norths regelverk. Bolagets Certified Adviser är Avanza Bank. Avanza Bank äger inga värdepapper i Bolaget. I samband med att Bolagets B-aktier tas upp till handel på Nasdaq Stockholm kommer även Bolagets preferensaktier att flyttas till Nasdaq Stockholm och Avanza Bank kommer i samband med flytten av preferensaktier upphöra att vara Bolagets Certified Adviser.

KOSTNADER I SAMBAND MED ERBJUDANDET

Global Coordinators erhåller ersättning för finansiell rådgivning och andra tjänster i samband med Erbjudandet. Den totala erhållna ersättningen är beroende av Erbjudandets framgång. Kostnader relaterade till Erbjudandet avser i huvudsak kostnader för ersättning till finansiella och legala rådgivare, revisorer, emissionsinstitut, selling agent samt kostnader för tryckning av Prospektet, marknadsföringsåtgärder i anslutning till Erbjudandet och bolagspresentationer etc. De totala kostnaderna relaterade till Erbjudandet beräknas uppgå till cirka 33 Mkr, varav cirka 6 Mkr var kostnadsfört per 31 mars 2019.

HANDLINGAR TILLGÄNGLIGA FÖR INSPEKTION

Följande dokument är tillgängliga på Bolagets huvudkontor, vardagar under kontorstid, och på Bolagets hemsida, k2a.se:

1. Bolagets bolagsordning;
2. Bolagets och dess dotterbolags reviderade finansiella rapporter för räkenskapsåren 2018, 2017 och 2016;[2]
3. Bolagets översiktligt granskade delårsrapport för perioden 1 januari - 31 mars 2019, samt
4. Prospektet.

2) Dotterbolagens historiska finansiella information finns endast tillgängligt på Bolagets huvudkontor.

HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Investerare bör ta del av all den information som införlivas i Prospektet genom hänvisning och information, till vilken hänvisning sker, ska läsas som en del av Prospektet. Nedan angiven information, som del av följande dokument, ska anses införlivade genom hänvisning i Prospektet. Kopior av Prospektet och de handlingar som införlivats genom hänvisning kan erhållas från K2A på Bolagets adress som återfinns i slutet av Prospektet eller elektroniskt via Bolagets hemsida, https://k2a.se/finansiella-rapporter-2/.

Från K2A:s delårsrapport för perioden 1 januari - 31 mars 2019 införlivas:	**Sidhänvisning**
Koncernens resultaträkning	s. 15
Koncernens balansräkning	s. 16
Koncernens rapport över förändring i eget kapital	s. 17
Koncernens rapport över kassaflöden	s. 18
Noter	s. 23-27
Granskningsrapport	s. 33
Länk till K2A:s delårsrapport för perioden 1 januari - 31 mars 2019:	
https://k2a.se/wp-content/uploads/2019/04/K2A_2019_Q1_20190425.pdf	

Från K2A:s årsredovisning 2018 införlivas:	**Sidhänvisning**
Koncernens resultaträkning	s. 85
Koncernens balansräkning	s. 86
Koncernens rapport över förändring i eget kapital	s. 87
Koncernens rapport över kassaflöden	s. 88
Noter	s. 93-107
Revisionsberättelse	s. 108-110
Länk till K2A:s årsredovisning för perioden 1 januari - 31 december 2018:	
https://k2a.se/wp-content/uploads/2019/04/K2A-A%CC%8AR-2018.pdf	

Från K2A:s årsredovisning 2017 införlivas:	**Sidhänvisning**
Rapport över resultat och övrigt totalresultat för Koncernen	s. 75
Koncernens rapport över finansiell ställning	s. 76
Koncernens rapport över förändring i eget kapital	s. 77
Koncernens rapport över kassaflöden	s. 78
Noter	s. 83-95
Revisionsberättelse	s. 96-98
Länk till K2A:s årsredovisning för perioden 1 januari - 31 december 2017:	
https://k2a.se/wp-content/uploads/2015/01/K2A-%C3%85rsredovisning-2017-2.pdf	

Från K2A:s årsredovisning 2016 införlivas:	**Sidhänvisning**
Koncernens rapport över totalresultat	s. 53
Koncernens rapport över finansiell ställning	s. 54
Koncernens rapport över förändring i eget kapital	s. 55
Koncernens rapport över kassaflöden	s. 88
Noter	s. 93-107
Revisionsberättelse	s. 108
Länk till K2A:s årsredovisning för perioden 1 januari - 31 december 2016:	
https://k2a.se/wp-content/uploads/2015/01/K2A-%C3%85R2016.pdf	

De delar av dokumenten som inte införlivas genom hänvisning bedömer Bolaget som antingen inte relevanta för en investerare eller så återfinns motsvarande information på en annan plats i Prospektet.

VISSA SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

Nedan sammanfattas vissa svenska skattefrågor som aktualiseras med anledning av Erbjudandet och upptagandet till handel av B-aktierna i Bolaget på Nasdaq Stockholm för fysiska personer och aktiebolag med skatterättslig hemvist i Sverige, om inget annat anges. Sammanfattningen är baserad på nu gällande lagstiftning och är avsedd endast som generell information avseende B-aktierna i Bolaget från och med det att B-aktierna har upptagits till handel på Nasdaq Stockholm.

Sammanfattningen behandlar inte:

- situationer då värdepapper innehas som lagertillgång i näringsverksamhet;
- situationer då värdepapper innehas av handelsbolag, utländska investerare som bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige;
- utländska företag som har varit svenska företag; eller
- de särskilda reglerna om skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då investeraren innehar aktier i Bolaget som anses vara näringsbetingade.

Särskilda skatteregler gäller vidare för vissa företagskategorier. Den skattemässiga behandlingen av varje enskild aktieägare beror delvis på dennes speciella situation. Varje aktieägare bör rådfråga oberoende skatterådgivare om de skattekonsekvenser som upptagandet till handel av aktierna i Bolaget på Nasdaq Stockholm kan medföra för dennes del, inklusive tillämpligheten och effekten av utländsk lagstiftning (inklusive föreskrifter) och dubbelbeskattningsavtal.

FYSISKA PERSONER

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas kapitalinkomster såsom räntor, utdelningar och kapitalvinster i inkomstslaget kapital. Skattesatsen i inkomstslaget kapital är 30 procent.

Kapitalvinst respektive kapitalförlust motsvarar skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningskostnader, och inköpspriset. Det sammanlagda inköpspriset för alla aktier av samma slag och sort divideras med antalet aktier. För marknadsnoterade aktier får inköpspriset alternativt beräknas till 20 procent av intäkterna efter avdrag för försäljningskostnader.

Kapitalförluster på marknadsnoterade aktier får dras av fullt ut mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier samma år samt på marknadsnoterade värdepapper som beskattas som aktier (dock inte värdepappersfonder (eng. *mutual funds*), eller specialfonder (eng. *hedge funds*) eller som endast innehåller svenska fordringar, det vill säga räntefonder). Kapitalförluster som inte dragits av genom nu nämnda kvittningsmöjlighet är avdragsgilla till 70 procent i inkomstslaget kapital.

Om en nettoförlust uppkommer i inkomstslaget kapital, medges reduktion av skatten på inkomst från tjänst och näringsverksamhet samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktionen är 30 procent av nettoförlusten upp till 100 000 kronor och 21 procent av en eventuell återstående nettoförlust. En nettoförlust kan inte överföras till framtida beskattningsår.

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige innehålls en preliminärskatt på utdelningar med 30 procent. Preliminärskatten innehålls vanligen av Euroclear eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

Fysiska personer som äger aktier genom Investeringssparkonto beskattas inte för kapitalvinst vid försäljning eller för utdelning på sådana aktier. Följaktligen är förluster inte avdragsgilla. Skatt tas ut på en schablonintäkt som baserats på ett kapitalunderlag multiplicerat med statslåneräntan, oavsett om Investeringssparkontot ger vinst eller förlust. Sedan 1 januari 2018 baseras schablonskatten på ett kapitalunderlag multiplicerat med statslåneräntan ökad med 1 procentenhet, dock lägst 1,25 procent av kapitalunderlaget.

AKTIEBOLAG

För aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive skattepliktiga kapitalvinster och skattepliktiga vinstutdelningar, i inkomstslaget näringsverksamhet med 21,4 procent.

Avdrag för avdragsgill kapitalförlust på aktier medges endast mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier. Kapitalförlust på aktier som inte har kunnat utnyttjas under det år förlusten uppstår får sparas (av det aktiebolag som haft förlusten) och dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden. Om en kapitalförlust inte kan dras av hos det bolag som gjort förlusten, får den dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier hos ett annat bolag i samma koncern, om det föreligger koncernbidragsrätt mellan bolagen och båda bolagen begär det för ett beskattningsår som har samma deklarationstidpunkt (eller som skulle ha haft det om inte något av bolagens bokföringsskyldighet upphört). Särskilda skatteregler kan vara tillämpliga på vissa bolagskategorier eller vissa juridiska personer, exempelvis investmentföretag.

AKTIEÄGARE MED BEGRÄNSAD SKATTSKYLDIGHET I SVERIGE

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning på aktier i ett svenskt aktiebolag, uttas normalt svensk kupongskatt. Detsamma gäller vid vissa typer av utbetalningar från ett svenskt aktiebolag i samband med bland annat inlösen av aktier och återköp av egna aktier genom ett förvärvserbjudande som har riktats till samtliga aktieägare eller samtliga ägare till aktier av ett visst slag. Skattesatsen är 30 procent. Skattesatsen reduceras dock i allmänhet genom dubbelbeskattningsavtal. I Sverige verkställs avdrag för kupongskatt normalt av Euroclear eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

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 en särskild regel är dock fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige föremål för kapitalvinstbeskattning i Sverige vid avyttring av aktier i Bolaget, om de vid något tillfälle under det kalenderår då avyttringen sker eller under de föregående tio kalenderåren har varit bosatta i Sverige eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av regeln är dock i flera fall begränsad genom dubbelbeskattningsavtal.

ADRESSER

BOLAGET

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB

Tel. 010-510 55 10
Nybrogatan 59
114 40 Stockholm
Sverige

GLOBAL COORDINATORS

Carnegie Investment Bank AB (publ)

Regeringsgatan 56
103 89 Stockholm
Sverige

Swedbank AB (publ)

Landsvägen 40
105 34 Stockholm
Sverige

LEGAL RÅDGIVARE TILL BOLAGET

Baker & McKenzie Advokatbyrå KB

Vasagatan 7
101 23 Stockholm
Sverige

Advokatfirman Lindahl KB

Studentgatan 6
211 38 Malmö
Sverige

LEGAL RÅDGIVARE TILL GLOBAL COORDINATORS

Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB

Hamngatan 2
114 87 Stockholm
Sverige

REVISOR

KPMG

Vasagatan 16
111 20 Stockholm
Sverige

(Denna sida har avsiktligt lämnats utan text)

K2A