

INBJUDAN TILL TECKNING AV B-AKTIER I K-FAST HOLDING AB

SOLE GLOBAL COORDINATOR
OCH JOINT BOOKRUNNER



JOINT BOOKRUNNER

Danske Bank



K-FASTIGHETER

VIKTIG INFORMATION TILL INVESTERARE

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats med anledning av erbjudandet till allmänheten i Sverige samt institutionella investerare i Sverige och internationellt ("Erbjudandet") av nyemitterade aktier av serie B i K-Fast Holding AB, org. nr 556827-0390, ett svenskt publikt aktiebolag ("K-Fastigheter", "Bolaget" och med eller utan dotter- och intressebolag "Koncernen" beroende på sammanhang), och upptagandet till handel av Bolagets aktier av serie B på Nasdaq Stockholm. För innebörden av de definierade termer som används i Prospektet, se avsnittet "Definitioner".

Prospektet har upprättats i enlighet med reglerna i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 ("Prospektförordningen"). Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med Prospektförordningen. Finansinspektionens godkännande och registrering av Prospektet innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna i Prospektet är fullständiga eller korrekta.

Prospektet finns tillgängligt i elektronisk form på Bolagets webbplats (www.k-fastigheter.se), Carnegies webbplats (www.carnegie.se), Danske Banks webbplats (www.danskebank.se) samt kommer att finnas tillgängligt på Finansinspektionens webbplats (www.fi.se).

Erbjudandet är inte avsett för allmänheten i någon annan jurisdiktion än Sverige. Aktierna i Erbjudandet har inte och kommer inte att registreras enligt den vid var tid gällande U.S. Securities Act från 1933 ("Securities Act") och inga aktier i Bolaget får erbjudas, tecknas, säljas eller överlåtas, direkt eller indirekt, i eller till USA, förutom i enlighet med tillämpliga undantag från registreringskraven i Securities Act (enligt dess senaste lydelse). Vidare är Erbjudandet inte riktat till personer som är bosatta i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Singapore, Sydafrika eller i någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare prospekt, registreringar eller andra åtgärder än vad som följer av svensk lag. Prospektet och/eller andra handlingar relaterade till Erbjudandet får inte distribueras i eller till någon jurisdiktion där Erbjudandet kräver åtgärder enligt ovan eller skulle strida mot tillämplig lag. Anmälan om teckning av aktier i Bolaget i strid med ovanstående restriktioner kan komma att anses ogiltig. Personer som mottar exemplar av Prospektet måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Åtgärd i strid med restriktionerna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning.

En investering i Bolagets aktier är förenad med särskilda risker; se särskilt avsnittet "Riskfaktorer". Vid beslut om att investera i Bolagets aktier måste en investerare förlita sig på sin egen bedömning av Bolaget, Koncernen och villkoren för Erbjudandet, inklusive fördelar och risker, och i det avseendet endast förlita sig på informationen i Prospektet (samt eventuella tillägg till Prospektet). Varken offentliggörandet eller distributionen av Prospektet innebär att uppgifterna i Prospektet är aktuella vid någon tidpunkt efter datumet för Prospektet, eller att Bolagets verksamhet, resultat eller finansiella ställning är oförändrad efter detta datum. För det fall det sker förändringar i den information som anges i Prospektet under perioden efter det att Prospektet har godkänts av Finansinspektionen men före värdepapperen har tagits upp till handel på Nasdaq Stockholm kommer sådana förändringar att offentliggöras i den utsträckning som det krävs av tillämplig lag.

Ingen person är eller har gjorts behörig att för Bolagets räkning ge någon information eller lämna någon utfästelse eller garanti i samband med Erbjudandet annat än vad som anges i Prospektet och, om givits eller lämnats, kan sådan information, utfästelse eller garanti inte förlitas till som om den givits eller lämnats med Bolagets godkännande och Bolaget tar inte något ansvar avseende någon sådan information, utfästelse eller garanti. Vidare lämnar ingen i Bolagets styrelse eller någon annan någon utfästelse eller garanti, uttrycklig eller underförstådd, med undantag för vad som följer av tillämplig lag, vad avser korrektheten och/eller fullständigheten av den information som anges i Prospektet. Tvist i anledning av Prospektet, Erbjudandet eller andra legala frågor i samband därmed ska exklusivt avgöras av svensk domstol med tillämpning av svensk lag utan hänsyn till dess lagvalsprinciper. Hässleholms tingsrätt ska utgöra första instans.

Framtidsinriktad information samt bransch- och marknadsinformation

Prospektet innehåller vissa framtidsinriktade uttalanden som återspeglar Bolagets aktuella syn på framtida händelser och finansiella och operativa resultat. Sådana framtidsinriktade uttalanden är förenade med både kända och okända risker och omständigheter utanför Bolagets kontroll. Alla uttalanden i Prospektet bortsett från uttalanden om historiska eller nuvarande fakta eller förhållanden är framtidsinriktade uttalanden. Framtidsinriktade uttalanden görs i flertalet avsnitt i Prospektet och kan identifieras genom användandet av termer och uttryck såsom "skulle kunna", "kan", "bör", "förväntade", "uppskattas", "sannolikt", "beräknad", "planerar att", "strävar efter" eller böjningar av sådana termer eller liknande termer. Avsnittet "Riskfaktorer" innehåller en beskrivning av några, men inte alla, faktorer som kan leda till att Bolagets framtida resultat och utveckling avviker väsentligt från dem som uttrycks eller antyds i något framtidsinriktat uttalande. De framtidsinriktade uttalandena gäller endast per dagen för Prospektet. Bolaget har ingen avsikt att publicera uppdaterade framtidsinriktade uttalanden eller annan information i Prospektet baserat på ny information, framtida händelser etc. utöver vad som krävs enligt Prospektförordningen.

Prospektet innehåller bransch- och marknadsinformation hänförlig till K-Fastigheters verksamhet och den marknad Bolaget är verksamt på. Om inte annat anges är sådan information baserad på Bolagets analys av flera olika källor. Bolaget har korrekt återgivit sådan tredjepartsinformation och, såvitt Bolagets styrelse känner till och kan utvärdera av information som offentliggjorts av tredje part, har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Bolaget har emellertid inte självständigt verifierat korrektheten eller fullständigheten av någon tredjepartsinformation och Bolaget kan därför inte garantera dess korrekthet eller fullständighet.

Presentation av finansiell information

Vissa siffror och procenttal som anges i Prospektet har avrundats och summerar därmed till synes inte alltid korrekt. Utöver vad som uttryckligen anges har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisorer.

Stabilisering

I anslutning till Erbjudandet och noteringen på Nasdaq Stockholm kan Sole Global Coordinator komma att delta i transaktioner som stabiliserar, vidmakthåller eller på annat sätt påverkar priset på aktierna i syfte att hålla marknadspriset på aktierna på en högre nivå än den som i annat fall kanske hade varit rådande på marknaden. För mer information om nämnda stabiliseringsåtgärder, se avsnittet "Legala frågor och kompletterande information" under "Stabilisering".

Viktig information om försäljning av aktier

Se avsnittet "Villkor och anvisningar" under "Notering på Nasdaq Stockholm".

INNEHÅLL

Sammanfattning	4
Risikfaktorer	9
Inbjudan till teckning av B-aktier i K-Fastigheter	13
Bakgrund och motiv	14
VD har ordet	15
Villkor och anvisningar	16
Marknadsöversikt	20
Verksamhetsbeskrivning	30
K-Fastigheters fastighetsbestånd	42
Aktuell intjäningsförmåga	49
Utvald historisk finansiell information	50
Operationell och finansiell översikt	58
Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information	68
Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer	71
Bolagsstyrning	76
Aktiekapital och ägarstruktur	81
Bolagsordning	85
Legala frågor och kompletterande information	86
Skattefrågor i Sverige	90
Värdering av fastighetsbeståndet	91
Handlingar införlivade genom hänvisning	97
Definitioner	98
Adresser	100

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen, som är behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen"). Finansinspektionen godkänner Prospektet enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Godkännandet bör inte betraktas som något slags stöd för emittenten eller för kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet. Investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.

ERBJUDANDET I SAMMANDRAG

TECKNINGSKURS OCH PRELIMINÄR TIDPLAN

Teckningskurs:	105 kr per aktie
Anmälningstid för allmänheten i Sverige:	20–27 november 2019
Anmälningstid för institutionella investerare:	20–28 november 2019
Preliminär första dag för handel:	29 november 2019
Likviddag:	3 december 2019

ÖVRIGT

Kortnamn:	KFAST B
ISIN-kod:	SE0013382355

FINANSIELL KALENDER

Bokslutskommuniké för perioden 1 januari–31 december 2019	27 februari 2020
Delårsrapport för perioden 1 januari–31 mars 2020	19 maj 2020
Delårsrapport för perioden 1 januari–30 juni 2020	19 augusti 2020
Delårsrapport för perioden 1 januari–30 september 2020	11 november 2020

SAMMANFATTNING

INLEDNING OCH VARNINGAR

Värdepapperen

Erbjudandet avser aktier av serie B i K-Fast Holding AB ("B-aktier") med ISIN-kod SE0013382355 och kortnamn (ticker) KFAST B.

Identitet och kontaktuppgifter för emittenten

Registrerad firma: K-Fast Holding AB
Org. nr. 556827-0390
LEI-kod: 549300VToUXKWES37P59
Adress: Bultvägen 7, 281 43 Hässleholm
Växel: 010-330 00 69
www.k-fastigheter.se

Behörig myndighet som har godkänt prospektet

Finansinspektionen
Postadress: Box 7821, 103 97 Stockholm
Växel: 08-408 980 00
Webbplats: www.fi.se

Datum för godkännande av prospektet

19 november 2019

Varningar

Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepapperen bör baseras på en bedömning av hela Prospektet från investerarens sida.

Investerare kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet.

I talan som väcks i domstol angående informationen i Prospektet kan den investerare som är kâränd enligt nationell rätt bli tvungen att stå 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 de andra delarna av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.

NYCKELINFORMATION OM EMITTENTEN

Vem är emittent av värdepapperen?

Emittentens hemvist, juridiska form och lagstiftning

Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag bildat i Sverige med säte i Hässleholms kommun i Skåne län. Bolaget bildades i Sverige år 2010 och verksamheten bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets LEI-kod är 549300VToUXKWES37P59.

Emittentens huvudsakliga verksamhet

K-Fastigheter är ett förvaltande fastighetsbolag som huvudsakligen är inriktat på hyresbostadsfastigheter vilka, per den 30 september 2019, utgör 88 procent av det färdigställda fastighetsbeståndets marknadsvärde och genererar 84 procent av Bolagets hyresintäkter. K-Fastigheter är en fastighetsägare som baserar verksamheten på stabilitet och nöjda kunder och har som mål att erbjuda marknadens mest attraktiva bostäder och att skapa mervärde för hyresgäster genom att erbjuda attraktiva hem med hög standard, kvalitet, trivselseffekt och trygghet.

Emittentens större aktieägare

Nedan återges en sammanfattning av Bolagets aktieägare per dagen för Prospektet. Före Erbjudandets genomförande finns det sju aktieägare i Bolaget. Det finns såvitt Bolaget känner till inget direkt eller indirekt ägande som kan leda till förändrad kontroll av Bolaget.

Per dagen för Prospektet finns det totalt 25 263 528 utgivna aktier i Bolaget, 3 750 000 aktier av serie A ("A-aktier") och 21 513 528 B-aktier. De största aktieägarna är Jacob Karlsson AB och Erik Selin Fastigheter Aktiebolag (gemensamt "Huvudägarna"). Huvudägarna innehar vardera cirka 49,48 procent av det totala antalet aktier och cirka 49,67 procent av det totala antalet röster i Bolaget. Utöver Huvudägarna finns det per dagen för Prospektet inga aktieägare som var för sig innehar aktier motsvarande minst fem procent av aktierna eller rösterna i Bolaget.

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier	Andel av kapital	Andel av röster
Jacob Karlsson AB	1 875 000	10 625 000	12 500 000	49,48%	49,67%
Erik Selin Fastigheter Aktiefbolag	1 875 000	10 625 000	12 500 000	49,48%	49,67%
Övriga befintliga aktieägare	0	263 528	263 528	1,04%	0,65%
Totalt	3 750 000	21 513 528	25 263 528	100,00%	100,00%

Emittentens ledande befattningshavare

Bolagets ledning består av Jacob Karlsson, VD och koncernchef, Martin Larsson, vice VD och finanschef, Eric Johansson, affärsområdeschef Bygg, Åsa Fredin, affärsområdeschef Projektutveckling, Niklas Larsson, affärsområdeschef Förvaltning, Tonnie Karlsson, ekonomichef, Anders Antonsson, IR-ansvarig på konsultbasis och Ola Richard, HR-ansvarig.

Bolagets styrelse består av styrelseordförande Erik Selin samt de ordinarie styrelseledamöterna Ulf Johansson, Christian Karlsson, Sara Mindus, Jesper Mårtensson och Jacob Karlsson.

Emittentens revisor

Sedan 2016 är Bolagets revisor Ernst & Young Aktiefbolag ("EY"), som vid årsstämman 2019 omvaldes för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Huvudansvarig revisor hos EY är Stefan Svensson, auktoriserad revisor och medlem av FAR.

Finansiell nyckelinformation för emittenten**Koncernens resultaträkning i sammandrag**

Mkr	Reviderade	Oreviderade	Reviderade	Oreviderade	Oreviderade
	jan-dec 2018	jan-dec 2017	jan-dec 2016	jan-sep 2019	jan-sep 2018
Nettoomsättning	124,8	130,9	135,8	132,2	91,1
Driftsöverskott	62,2	48,3	- ¹	79,2	45,4
Överskottsgrad, %	64,4	67,2	-	70,7	66,8
Bruttoresultat	54,7	32,7	-	79,6	45,7
Förvaltningsresultat	41,1	33,2	24,7	44,3	34,0
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,64	1,33	0,99	1,77	1,36
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	23,8	34,3	76,2	30,4	14,9
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	244,8	369,0	176,2	197,4	194,0

Koncernens balansräkning i sammandrag

Mkr	Reviderade	Oreviderade	Reviderade	Oreviderade	Oreviderade
	31 dec 2018	31 dec 2017	31 dec 2016	30 sep 2019	30 sep 2018
Summa tillgångar	3 349,3	2 213,6	1 383,9	4 143,7	3 015,4
varav förvaltningsfastigheter	3 018,1	1 951,2	1 224,0	3 919,4	2 731,0
Summa eget kapital	981,2	762,6	396,3	1 196,4	951,4
Belåningsgrad, %	60,4	53,5	52,7	61,5	57,2

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	Reviderade	Oreviderade	Reviderade	Oreviderade	Oreviderade
	jan-dec 2018	jan-dec 2017	jan-dec 2016	jan-sep 2019	jan-sep 2018
Kassaflöde från den löpande verksamheten	40,5	50,3	20,1	14,5	-0,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-881,5	-492,5	-233,5	-504,5	-621,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	883,5	429,9	209,1	508,3	632,7

¹ Ett antal alternativa nyckeltal är inte möjliga att presentera för år 2016. Det beror på att Bolaget har gått från en kostnadslagsindeldad resultaträkning till en funktionsindeldad resultaträkning och på att vissa nyckeltal inte mättes av Bolaget under 2016. Dessa har markerats med symbolen "-".

Finansiella nyckeltal	1 januari – 31 december			1 januari – 30 september	
	2018	2017	2016	2019	2018
Finansiella					
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,6	3,9	2,8	4,4
Soliditet, %	29,3	34,5	28,6	28,9	31,6
Förvaltningsresultat, mkr	41,1	33,2	24,7	44,3	34,0
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr	1 213,4	937,2	483,9	1 501,5	1 149,7
Aktierelaterade					
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,64	1,33	0,99	1,77	1,36
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	23,8	34,3	76,2	30,4	14,9
Långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, kr	48,53	37,48	19,36	59,43	45,99
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, %	29,5	93,8	72,9	22,5	22,7

I årsredovisningen för 2016 finns en anmärkning om att årsredovisningen inte har upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla bolagsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Specifika nyckelrisker för emittenten

- K-Fastigheter har nyckelpersoner som bland annat på grund av Bolagets geografiska placering kan vara svåra att bibehålla och ersätta. Vidare riskerar en växande organisation att urholka K-Fastigheters företagskultur.
- Det råder hög konkurrens om de byggrätter K-Fastigheter behöver för att uppföra Bolagets egenutvecklade koncepthus.
- K-Fastigheter är i uppförandet av koncepthusen beroende av underleverantörer, vilka kan misslyckas med att leverera i enlighet med Bolagets behov.
- K-Fastigheters verksamhet påverkas i hög utsträckning av ett flertal regelverk som kan förändras på ett för Bolaget negativt sätt med förhållandevis kort varsel.
- Värdet av K-Fastigheters fastighetsbestånd kan minska, vilket kan orsaka brott mot finansiella kovenanter, krav på återbetalning av lån och försämrade möjligheter för refinansiering.
- Bolaget är exponerat för ränterisker hänförliga till befintlig och framtida finansiering.

NYCKELINFORMATION OM VÄRDEPAPPERN

Värdepapperens viktigaste egenskaper

Värdepapperstyp, kategori och ISIN-kod

Föreliggande Erbjudande omfattar B-aktier i K-Fast Holding AB. B-aktierna har ISIN-kod SE0013382355 och kortnamnet (ticker) KFAST B.

Värdepapperens valuta, kvotvärde och antal

B-aktierna är denominerade i svenska kronor. Per dagen för Prospektet uppgår Bolagets aktiekapital till 40 421 644,8 kr fördelat på 25 263 528 aktier, varav 3 750 000 A-aktier och 21 513 528 B-aktier, innebärandes ett kvotvärde per aktie om 1,6 kr. Samtliga aktier är fullt inbetalda.

Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen

Bolagets aktier är emitterade i enlighet med svensk lagstiftning och deras rättigheter kan endast ändras genom bolagsordningsändring i enlighet med aktiebolagslagen. Bolagets aktier finns utgivna i två serier: serie A och serie B. Vid röstning på bolagsstämma medför A-aktier fem (5) röster och B-aktier en (1) röst. Aktieägare är vid bolagsstämma berättigad att rösta för sitt fulla antal aktier. I bolagsordningen finns det ett omvandlingsförbehåll som innebär att innehavare av A-aktier kan välja att omvandla sina A-aktier till B-aktier.

Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner, eller konvertibler vid en kontantemission eller en kvittningsemission har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till det antal aktier som innehades före emissionen. Samtliga aktier i Bolaget ger lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuellt överskott vid likvidation.

De nyemitterade aktierna medför rätt till utdelning för första gången per den avstämningsdag för utdelning som infaller efter att de registrerats hos Bolagsverket och förts in i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken.

Aktiernas överlåtbarhet

Det föreligger inga inskränkningar i rätten att fritt överlåta aktier i Bolaget.

Utdelningspolicy

K-Fastigheters övergripande mål är att skapa den långsiktigt bästa totalavkastningen för aktieägarna. Det görs genom att återinvestera i verksamheten för att skapa ytterligare tillväxt genom investeringar i nybyggnation, förvärv av fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter. Utdelningen kommer därför bli låg eller utebli under de närmaste åren.

Var kommer värdepapperen att handlas?

Bolaget har ansökt om upptagande till handel av Bolagets B-aktie på Nasdaq Stockholm. Den 5 november 2019 beslutade Nasdaq Stockholms bolagskommitté att Bolaget uppfyller Nasdaq Stockholms krav för notering, förutsatt att vissa villkor och sedvanliga krav, inklusive spridningskravet för Bolagets aktier, är uppfyllda.

Vilka nyckelrisker är specifika för värdepapperen?

- Huvudägarna kommer efter Erbjudandets genomförande att ha ett fortsatt väsentligt inflytande över Bolaget.
- Teckningskursen kommer inte nödvändigtvis att återspegla det pris till vilket investerare kommer att vara villiga att köpa och sälja B-aktierna efter Erbjudandet.
- Befintliga aktieägare kan efter utgången av tillämpliga lock up-perioder avyttra sina aktieinnehav i Bolaget, vilket kan leda till att priset på Bolagets aktier sjunker.
- Aktiekursen för nyligen noterade bolag kan vara volatil under en period efter noteringen och det föreligger en risk för att marknaden inte kommer att vara aktiv och likvid, eller att en aktiv och likvid marknad inte består.

NYCKELINFORMATION OM ERBJUDANDET AV VÄRDEPAPPER OCH UPPTAGANDE AV VÄRDEPAPPEREN TILL HANDEL PÅ NASDAQ STOCKHOLM

På vilka villkor och enligt vilken tidplan kan jag investera i detta värdepapper?

Allmänt

Erbjudandet omfattar 7 500 000 nyemitterade B-aktier. Erbjudandet är uppdelat i två delar:

1. Erbjudandet till allmänheten² i Sverige.
2. Erbjudandet till institutionella investerare³ i Sverige och i utlandet.

I syfte att täcka eventuell övertilldelning i Erbjudandet har Bolaget åtagit sig att utfärda en Övertilldelningsoption till Joint Bookrunners, vilket innebär att Joint Bookrunners senast 30 dagar från första dagen för handel i Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm har rätt att begära att ytterligare högst 1 125 000 nya B-aktier emitteras, motsvarande högst 15 procent av det totala antalet aktier i Erbjudandet till ett pris motsvarande priset i Erbjudandet ("Övertilldelningsoptionen").

Teckningskurs

Teckningskursen är 105 kr per aktie. Priset i Erbjudandet har beslutats av Bolagets styrelse i samråd med Joint Bookrunners baserat på ett antal faktorer, inklusive förhandlingar med vissa institutionella investerare⁴, ("Cornerstoneinvesterarna"), sondering med och intresse från andra investerare av institutionell karaktär, värderingen av de börsnoterade fastighetsbolagen i allmänhet och de bostadsfokuserade börsnoterade fastighetsbolagen i synnerhet, värderingsmultiplar vid tidigare genomförda börsnoteringar av fastighetsbolag, rådande marknadsläge samt uppskattningar om K-Fastigheters verksamhetsinriktning, intjäningsförmåga, finansiella ställning och tillväxtförutsättningar.

Tilldelning

Beslut om tilldelning av aktier fattas av Bolagets styrelse i samråd med Carnegie 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.

Upptagande till handel

Nasdaq Stockholms bolagskommitté har den 5 november 2019 bedömt att Bolaget uppfyller Nasdaq Stockholms noteringskrav, förutsatt att sedvanliga villkor uppfylls, däribland att spridningskravet för Bolagets B-aktier är uppfyllt senast på första dagen för handel på Nasdaq Stockholm. Handeln beräknas påbörjas omkring den 29 november 2019.

² Till allmänheten räknas privatpersoner och juridiska personer i Sverige som anmäler sig för teckning av lägst 100 aktier och högst 15 000 aktier.

³ Till institutionella investerare räknas privatpersoner och juridiska personer som anmäler sig för teckning av fler än 15 000 aktier.

⁴ Andra AP-fonden, Fjärde AP-fonden, Fonder förvaldade eller rådgivna av Capital Research and Management Company, Celox, Länsförsäkringar Fondförvaltning AB, SEB Investment Management, Swedbank Robur Fonder, Handelsbanken Fonder och Coeli Absolute European Equity.

Förväntad tidplan för Erbjudandet:

Anmälningssperiod för allmänheten i Sverige:	20-27 november 2019
Anmälningssperiod för institutionella investerare:	20-28 november 2019
Preliminär första dag för handel:	29 november 2019
Likviddag:	3 december 2019

Utspädning till följd av Erbjudandet

För de aktieägare som avstår att teckna aktier i Erbjudandet uppkommer en utspädningseffekt om totalt högst 7 500 000 nya aktier, motsvarande cirka 29,7 procent av det totala antalet aktier och 18,6 procent av det totala antalet röster i Bolaget efter Erbjudandet. Vid fullteckning och utnyttjande av Övertilldelningsoptionen i dess helhet kommer utspädningseffekten att uppgå till högst 8 625 000 nya aktier, motsvarande cirka 34,1 procent av det totala antalet aktier och 21,4 procent av det totala antalet röster i Bolaget efter Erbjudandet.

Kostnader för Erbjudandet

Bolagets transaktionskostnader i samband med Erbjudandet förväntas uppgå till cirka 41,5 mkr, inklusive provision och avgifter till Joint Bookrunners och andra rådgivare. Investerare åläggs inga kostnader. Courtaget utgår ej.

Varför upprättas detta prospekt?

Intäkter och kostnader avseende Erbjudandet

Prospektet har upprättats med anledning av Erbjudandet av nyemitterade B-aktier och upptagandet till handel av dessa på Nasdaq Stockholm. Vid full teckning i Erbjudandet kommer K-Fastigheter att tillföras cirka 788 mkr, före sedvanliga emissionskostnader. Emissionskostnaderna beräknas uppgå till cirka 41,5 mkr, varav 12,4 mkr har kostnadsförts fram till och med 30 september 2019. Följaktligen förväntas K-Fastigheter erhålla en nettolikvid uppgående till cirka 758,9 mkr genom Erbjudandet.

Motiv och användning av emissionslikviden

Bolaget avser att använda nettolikviden för att finansiera fortsatt tillväxt genom projektutveckling och nyproduktion av hyresbostäder för långsiktigt eget ägande och förvaltning. För att effektivisera nyproduktionen ytterligare och skapa ett jämnare flöde av byggstartade och färdigställda hyresbostäder avser Bolaget att öka tillgången till mark både genom förvärv av såväl bygglovsbeviljad mark som mark där Bolaget är drivande för detaljplaneprocessen.

Intressekonflikter

Carnegie och Danske Bank tillhandahåller finansiell rådgivning och andra tjänster till Bolaget i samband med Erbjudandet. Den totala ersättningen för de finansiella rådgivarna är delvis beroende av utfallet i Erbjudandet. Dessa rådgivare (samt till dem närstående företag) har tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika bank-, finansiella, investerings-, kommersiella och andra tjänster åt Bolaget för vilka de erhållit, respektive kan komma att erhålla, ersättning.

RISKFAKTORER

En investering i värdepapper är förenad med risk. Vid bedömning av K-Fastigheters framtida utveckling är det av vikt att beakta de riskfaktorer som är förknippade med Bolaget och dess aktie. Det gäller bland annat risker hänförliga till K-Fastigheters verksamhet och bransch, legala risker, finansiella risker samt risker relaterade till aktierna och Erbjudandet, varav vissa ligger utanför Bolagets kontroll. Nedan beskrivs de riskfaktorer som bedöms vara av väsentlig betydelse för Bolagets framtida utveckling. Bolaget har bedömt riskerna utifrån sannolikheten att riskerna inträffar och den förväntade omfattningen av deras negativa effekter. Nedan redogörelse är baserad på information som är tillgänglig per dagen för Prospektet.

VERKSAMHET- OCH BRANSCHRELATERADE RISKER NYCKELPERSONER OCH FÖRETAGSKULTUR

Den 30 september 2019 hade Bolaget totalt 70 anställda. K-Fastigheters affärsverksamhet bedrivs som en relativt liten organisation med ett begränsat antal nyckelpersoner, där den mest centrala individen är grundare och verkställande direktör Jacob Karlsson. Bolagets förmåga att rekrytera och bibehålla nyckelpersoner är beroende av ett antal faktorer, inklusive rekryteringsförfaranden hos konkurrenter, löne- och ersättningsförmåner och arbetsplatsens placering. Omständigheten att Bolaget har säte i Hässleholm innebär att det kan vara svårare att bibehålla och ersätta kvalificerad personal. Om Jacob Karlsson, eller andra nuvarande eller framtida nyckelpersoner, skulle välja att avsluta sitt uppdrag på K-Fastigheter, i kombination med misslyckade försök att ersätta sådana nyckelpersoner, skulle det ha en negativ inverkan på K-Fastigheters verksamhet vilket i förlängningen skulle kunna påverka Bolagets resultat negativt. K-Fastigheters organisation har under de senaste åren vuxit snabbt. Antal anställda har sedan 2016 fram till den 30 september 2019 ökat från 26 till 70 personer. Det finns en risk att en växande organisation innebär att K-Fastigheters företagskultur, vilken är en av Bolagets drivkrafter och styrkor, utsätts för påfrestningar och som en följd urholkas. Om riskerna ovan skulle realiseras skulle det i ett initialt skede ha en låg till medelhög effekt på Bolagets verksamhet men på längre sikt skulle det ha en hög effekt på Bolagets tillväxtpotentialer. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken inträffar är medelhög.

RISKER MED KONKURRENS OM LÄMPLIGA BYGGRÄTTER

En förutsättning för att K-Fastigheter ska kunna uppföra de egenutvecklade koncepthusen är att lämpliga byggrätter finns tillgängliga på villkor som Bolaget bedömer är acceptabla. För att en byggrätt ska vara intressant för Bolaget behöver den vara lämpad för K-Fastigheters koncept och i övrigt vara attraktivt beträffande pris i förhållande till projektets förväntade kostnader och uppsatta lönsamhetskrav samt byggrättens geografiska läge, då K-Fastigheter i princip endast uppför koncepthusen på orter som bedöms ha en långsiktig god efterfrågan på hyresbostäder. Konkurrensen om byggrätterna är idag hög. Eftersom det finns flera fastighetsbolag med liknande fokusområde som Bolaget 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. Bolagets möjlighet att förvärva attraktiva byggrätter påverkar primärt Bolagets tillväxtpotentialer. Bolaget köper fastigheter och 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. I markanvisningstävlingar och andra kommunala eller privata anbudstävlingar som utlyses konkurrerar Bolaget normalt med flera andra aktörer. Det finns risk att Bolaget ådrar sig kostnader utan att få tilldelning i de markanvisnings- eller anbudstävlingar som Bolaget deltar i. Om Bolaget inte lyckas förvärva eller erhålla byggrätter eller markanvisningar till acceptabla villkor kan det minska Bolagets lönsamhet och hämma Bolagets tillväxt. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken inträffar är medelhög. För det fall risken skulle realiseras skulle det få en hög effekt på Bolagets tillväxtpotentialer.

K-FASTIGHETER ÄR BEROENDE AV UNDERLEVERANTÖRER

För uppförande och färdigställande av koncepthusen är K-Fastigheter beroende av sina underleverantörer. Det avser exempelvis målare, elektriker och leverantörer av material och byggnadskomponenter. Vid avtalsförhandlingar inför nya projekt finns det en risk att leverantörerna har ändrat i sina villkor eller höjt sina priser, vilket skulle kunna innebära försämrad lönsamhet för Bolaget. Det finns även en risk att leverantörerna inte kan leverera i enlighet med Bolagets behov vilket, för det fall Bolaget inte snabbt hinner ersätta leverantören, kan innebära att projekt blir försenade. Om Bolaget inte lyckas upphandla leverans av produkter (exempelvis husstommar) och utförande av tjänster till godtagbara villkor skulle det kunna innebära förseningar i Bolagets projekt. Det skulle påverka Bolagets lönsamhet negativt och hämma Bolagets tillväxt. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken inträffar är låg, eftersom det för varje tjänste- eller materialkategori regelmässigt finns flera alternativa leverantörer att tillgå. För det fall risken skulle realiseras skulle det få en medelhög effekt på Bolaget.

RISKER KOPPLADE TILL HYRESVÄRDE OCH HYRESINTÅKTER

K-Fastigheter är ett fastighetsbolag som huvudsakligen fokuserar på utveckling och byggnation av hyresbostäder för långsiktigt eget ägande och förvaltning. Under 2019 kommer Bolaget påbörja produktion av cirka 600 nya bostadslägenheter, men avser framöver öka produktionstakten till att under år 2023 påbörja byggnationen av 1 000 bostadslägenheter. Inför påbörjande av projekt görs antaganden om den hyresnivå som Bolaget kan erhålla vid uthyrning till hyresgäst efter att byggnationen är färdigställd. Vid nyproduktion av hyresbostäder har i normalfallet avtal inte tecknats med hyresgäst före projektstarten och det finns därför risk att hyresnivåer och uthyrningsgrad, helt eller delvis, inte möter den bedömning som K-Fastigheter gjort vid projektstart. I normalfallet är hyresnivån inte 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. Den kalkylerade hyran kan även visa sig vara beräknad på felaktiga grunder och antaganden. Vidare påverkas fastighetsbranschen i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer, till exempel allmän, global eller nationell konjunkturutveckling, tillväxt, sysselsättnings- och inkomstutveckling, produktionsstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, regionalekonomisk utveckling, befolkningstillväxt, inflation och förändrade räntenivåer. Dessa omständigheter kan påverka efterfrågan på i Bolagets hyresbostäder, hyresgästernas betalningsförmåga samt möjligheten att kunna ta ut förväntade hyror. Vidare finns risk för att hyresnivåer kan komma att prövas av hyresnämnden, vilket kan medföra att hyresnivån kan komma att understiga den kalkylerade hyresnivån. Ovanstående kan inverka på hyresintäkternas storlek och därmed fastigheternas värde och på så sätt investeringens lönsamhet.

Eftersom Bolagets hyresbostäder huvudsakligen finns på orter med en långsiktig god efterfrågan på hyresbostäder och Bolagets typiska hyresgäst har stabil ekonomi bedömer Bolaget att sannolikheten för att risken inträffar är låg och att effekten av risken, om den realiserar, skulle vara låg mot bakgrund av att risken till viss del begränsas av att Bolaget har ett diversifierat bestånd av hyresbostäder.

FÖRVÄRVSRELATERADE RISKER

Fastighetsförvärv, som också kan genomföras direkt eller indirekt genom bolagsöverlåtelse, är en del av K-Fastigheters verksamhet. K-Fastigheter köper obebyggda fastigheter för uppförande av Bolagets egna koncepthus såväl som redan bebyggda fastigheter för förädling och fortsatt förvaltning. Under perioden 1 januari–30 september 2019 har Bolaget förvärvat och tillträtt K-Fast Göteborg AB, K-Fast Flora AB, K-Fast Viken AB, K-Fast Hässjan AB, K-Fast Högafln AB, K-Fast Kävlinge 1 AB och K-Fast Kävlinge 2 AB. Förvärv är förenade med risker kopplade till den förvärvade verksamheten. Bolaget gör bedömningen att processrisken vid förvärv av obebyggd mark är högre än vid förvärv av färdigställda fastigheter eftersom det senare görs enligt etablerade rutiner. Vid förvärv av obebyggd mark kan det exempelvis uppstå svårigheter att uppföra byggnader till följd av oväntade markförhållanden. Det finns en risk att hyresförhållanden kan upphöra, bokföringen för den förvärvade verksamheten vara bristfällig och/eller verksamheten vara föremål för oförutsedda miljö- eller skattekrav. Enligt gällande svensk miljölagstiftning har den som bedriver en verksamhet som bidragit till föroreningen även ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig. Det innebär att krav, under vissa förutsättningar, kan komma att riktas mot K-Fastigheter för marknansering eller efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa en fastighet i sådant skick som följer av gällande miljölagstiftning. 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. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken inträffar är låg och att effekten av risken, om den realiserar, skulle vara låg mot bakgrund av att varje enskilt förvärv, i de flesta fall, är av begränsad omfattning i förhållande till Bolagets verksamhet som helhet.

RISKER KOPPLADE TILL EGEN PRODUKTION AV KONSTRUKTIONSELEMENT

Vissa delar av de konstruktionselement som ingår i K-Fastigheters tre koncepthus, såsom utfackningsväggar, balkonger och trappor, tillverkas idag i egen regi vid Bolagets anläggning i Osby. K-Fastigheter investerar för närvarande i en ny produktionsanläggning i Hässleholm för tillverkning av utfackningsväggar som ska komplettera den befintliga produktionsanläggningen i Osby och beräknas vid driftsättande 2020 fördubbla Bolagets produktionskapacitet av utfackningsväggar. Om den nya produktionsanläggningen inte kan tas i bruk som planerat, eller om någon av dessa produktionsanläggningar 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 leveransen av konstruktionselement till Bolagets byggnationsprojekt komma att försenas eller tillfälligt avbrytas. Om Bolaget av någon av anledningarna ovan inte skulle kunna tillverka konstruktionselementen kan Bolaget anlita externa leverantörer för sådan leverans. Det skulle emellertid innebära ökade kostnader för Bolaget eftersom Bolaget skulle få betala ett högre pris för konstruktionselementen och, åtminstone i ett initialt skede, innebära förseningar i Bolagets projekt. Vidare finns det en risk att en ökad byggnationstakt begränsas på grund av att Bolagets produktionsanläggningar inte har nödvändig produktionskapacitet.

Avbruten, försenad eller otillräcklig produktion och leverans av konstruktionselement kan leda till att Bolagets nybyggnationer försenas och fördröjas samt att Bolaget inte kan hålla planerad tillväxttakt. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken inträffar är låg och att effekten av risken, om den realiserar, skulle vara låg eftersom effekten främst skulle innebära något ökade kostnader samt eventuellt mindre omfattande förseningar.

LEGALA RISKER

POLITISKA RISKER

Bedrivandet av fastighetsverksamhet påverkas i hög utsträckning av lagar och andra regleringar samt myndighetsbeslut avseende exempelvis skatt, subventioner och stöd, plan- och byggåtgärder, miljö, säkerhet, tillåtna byggmaterial och byggnormer, uthyrning och den reglerade hyressättningen för hyresrätter. Regler som har stor inverkan på Bolagets sätt att bedriva sin verksamhet kan förändras på ett för Bolaget negativt sätt med förhållandevis kort varsel. Under senare år har exempelvis regeländringar beträffande beskattning vid fastighetstransaktioner utretts och i januari 2019 infördes ändrade regler om ränteaavdragsbegränsningar och investeringsstöd för bostadshyresrätter. Hanteringen av skattefrågor inom Koncernen är baserad på tolkningar av gällande skattelagstiftning, skatteavtal och andra skatteföreskrifter i de berörda länderna samt ställningstaganden från berörda skattemyndigheter. Bolaget och dess dotterbolag kan bli föremål för skatterevisioner och granskningar. Det finns en risk att skatterevisioner eller granskningar resulterar i att tillkommande skatter påförs, exempelvis med hänsyn till tidigare genomförda förvärv av bolag, aktietransaktioner med anställda, avdrag för ränteutgifter samt avdrag för förbättringsutgifter. Nya eller ändrade lagar, förordningar och andra regler, eller ändrad tillämpning av sådana, kan innebära avsevärt ökade kostnader, sjunkande efterfrågan, försämrad skattesituation, att tidplaner fördröjs eller att fastigheter inte kan användas för avsett ändamål. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken inträffar är medelhög och att effekten av risken, beroende på vilken politisk sakfråga som aktualiseras, kan bli hög.

RISKER KOPPLADE TILL BYGGLOVS- OCH PRODUKTIONSPROCESSER

En stor del av K-Fastigheters verksamhet består av att uppföra Bolagets egenutvecklade koncepthus. Per dagen för Prospektet pågår uppförande av 13 koncepthus med totalt 851 lägenheter, varav 173 lägenheter ingår i fastigheter där vissa etapper färdigställts och där inflyttning påbörjats, i bland annat Malmö, Helsingborg, Hässleholm, Kristianstad, Älmhult, Växjö och Göteborg. De risker som är kopplade till uppförandet av byggnader inkluderar bland annat risk för att tidplaner fördröjs på grund av bristande leverans från underleverantörer (se närmare under rubriken "K-Fastigheter är beroende av underleverantörer" ovan) samt risken att bygglovsprocesser drar ut på tiden eller bygglov nekas. För att byggnationer ska kunna genomföras och färdigställas krävs som nyss nämnts olika myndighetsbeslut, exempelvis avseende antagande av detaljplan och beviljande av bygglov. Det finns en risk att nödvändiga detaljplaner och/eller bygglov 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 Bolaget räknat med. Bolaget var per den 30 september 2019 sökanden i fyra ärenden beträffande bygglov. Det är inte säkert att dessa ansökningar kommer att beviljas. Processen för att anta en detaljplan och bevilja ett bygglov genomförs i kommunal regi i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Processen medger sakägare att yttra sig över den föreslagna bostadsexploateringen och sakägare har även rätt att överklaga kommunala beslut. Överklaganden från sakägare kan till exempel medföra försening i planprocessen, förändring av bedömda byggnadsvolymer och att Bolagets planerade byggstart skjuts på framtiden, eller att detaljplan och/eller bygglov överhuvudtaget inte kan antas eller beviljas.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken helt eller delvis inträffar är låg eftersom ingångna avtal ofta är villkorade av att detaljplan beviljas. Bolaget bedömer att risken, om den realiserar, primärt skulle inverka på Bolagets framtida tillväxt och att dess effekt skulle vara medelhög. Om projekt senare läggs kan det, utöver ökade kostnader, leda till försämrade anseende och försämrade relationer med nuvarande och potentiella kunder, leverantörer och samarbetspartners.

FINANSIELLA RISKER

VÄRDET PÅ K-FASTIGHETERS FASTIGHETSBESTÅND KAN KOMMA ATT MINSKA

Den 30 september 2019 uppgick värdet på Koncernens färdigställda fastighetsbestånd till 3 215,5 mkr. K-Fastigheter avser inte att avyttra några fastigheter och redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde i enlighet med IFRS. Värdet på Bolagets fastigheter påverkas av rådande marknadsförhållanden, vilket dels innefattar fastighetsspecifika faktorer, såsom driftskostnader, uthyrningsgrad och tillåten användning av fastigheterna, dels marknadsspecifika faktorer, såsom avkastningskrav och kapitalkostnader. Värdning av fastigheterna påverkas även av Bolagets förmåga att hyra ut fastigheterna. Marknadsvärdet för fastigheter påverkas också av de allmänna förutsättningarna i ekonomin såsom BNP-tillväxt, sysselsättningsgrad, inflation, förändrade räntenivåer och amorteringskrav. K-Fastigheter har, per dagen för Prospektet, fastighetsbeståndet huvudsakligen koncentrerat till orter som bedöms ha långsiktigt god efterfrågan på hyresbostäder i Öresundsregionen och, i ökande omfattning, i västra Sverige.

Efterfrågan kan komma att sjunka på de geografiska marknader som K-Fastigheter är verksamt på även om efterfrågan inte sjunker sett till Sverige i sin helhet, genom att exempelvis minskade arbetstillfällen kan göra det mindre attraktivt att bo på en viss ort. Det kan leda till att K-Fastigheter upplever ökad vakansgrad och sämre möjligheter till framtida hyreshöjningar. Nämnade effekter kan medföra att Bolaget tvingas skriva ned värdet på en eller flera av sina fastigheter, vilket kan få negativ effekt på Bolagets finansiella ställning. Nedskrivning av värdet på Koncernens fastigheter kan även innebära att Bolaget bryter mot kovenanter i låneavtal. Exempelvis befintligt kreditavtal ingånget mellan K-Fastigheter och Danske Bank, samt särskilda villkor ingångna mellan flera Koncernbolag och Nordea, Swedbank respektive Sparbanken Skåne innehåller finansiella åtaganden som relaterar till de enskilda Koncernbolagens respektive Koncernens soliditet. Om Bolaget eller ett dotterbolag bryter mot någon av kovenanterna (främst finansiella kovenanter) i sina låneavtal skulle det kunna leda till att lånen accelereras, vilket medför krav på omedelbar återbetalning eller att långgivaren realiserar säkerheter. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken realiserar är låg och att effekten av risken, bland annat mot bakgrund av potentiellt krav på återbetalning av lån och försämrade möjligheter för refinansiering, skulle vara hög om den realiserades.

VÄRDESKAPANDE FRÅN PROJEKTUTVECKLING OCH BYGGNATION KAN FÖRÄNDRAS

En central del av Bolagets verksamhet är projektutveckling och byggnation av bostäder för eget långsiktigt ägande och förvaltning. För att detta ska bidra till framtida värdeskapande och fortsatt tillväxt krävs att marknadsvärdet av färdigställda byggnationsprojekt överstiger investeringskostnaderna. Historiskt sett har den totala investeringen i Bolagets nybyggnationer uppgått till i genomsnitt cirka 68 procent av marknadsvärdet vid tidpunkten för färdigställandet. Segmenten Projektutveckling och Bygg stod under perioden 1 januari–30 september 2019 tillsammans för 57,4 procent av Bolagets resultat. Sjunkande marknadsvärden av Bolagets byggnationsprojekt vid färdigställande kan minska lönsamheten i byggnationsprojekten och därmed även minska Bolagets framtida lönsamhet och substansvärdetillväxt. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken för att ovanstående realiserar är låg och att effekten av risken, om den realiserades, skulle vara medelhög.

BOLAGET ÄR EXPONERAT FÖR RÄNTERISKER HÄNFÖRLIGA TILL BEFINTLIG OCH FRAMTIDA FINANSIERING

Utöver eget kapital finansieras Bolagets verksamhet i första hand genom lån från kreditinstitut upptagna på den svenska marknaden. Ränterisk beskrivs som risken för att förändringar i räntorna påverkar Bolagets räntekostnader. Utöver storleken på de räntebärande skulderna, påverkas räntekostnaderna främst av aktuella marknadsräntor, kreditinstitutens marginaler och Bolagets strategi avseende räntebindingstider. Den svenska räntemarknaden påverkas främst av den förväntade inflationstakten och Riksbankens reporänta. Ränteriskerna kan leda till förändringar i marknadsvärde och kassaflöden samt fluktuationer i Bolagets resultat. Bolaget hade per den 30 september 2019 skulder relaterade till förvaltnings- och rörelsefastigheter om 2 102,5 mkr till en genomsnittlig ränta om 1,85 procent. Per den 30 september 2019 var 57 procent av de långfristiga skulderna räntesäkrade genom ränteswappar. Total andel rörlig ränta av skuldportföljen uppgick per samma datum till 43 procent. Räntekänsligheten vid +/-1 procent ändring av låneräntorna uppgick således per den 30 september 2019 till 9,0 mkr. Bolaget bedömer nivån på ovan nämnda risk till medelhög. Som framgår av ovan redovisade siffror skulle effekten av risken, om den realiserar, vara låg.

VISSA AV BOLAGETS AVTAL KAN PÅVERKAS VID FÖRÄNDRINGAR I KONTROLLEN ÖVER BOLAGET

Det finns bestämmelser i Koncernens finansieringsavtal med kreditinstitut som aktualiseras vid förändring i kontrollen över Koncernen. En sådan bestämmelse kan exempelvis ge kreditinstitut möjlighet att säga upp avtal för det fall någon eller några som agerar gemensamt blir ägare, direkt eller indirekt, till aktier eller röster i K-Fastigheter överstigande vissa procentuella tröskelvärden eller om Huvudägarnas innehav understiger vissa procentuella tröskelvärden. Exempelvis befintligt kreditavtal ingånget mellan K-Fastigheter och Danske Bank innehåller sådana bestämmelser som skulle aktualiseras om en eller flera personer, andra än Jacob Karlsson AB och Erik Selin Fastigheter AB, som är närstående eller agerar gemensamt, får äganderätt till aktier motsvarande mer än 30 procent av rösterna (eller får kontroll över mer än 30 procent av rösterna) i Bolaget. Om ett kreditinstitut skulle välja att säga upp ett eller flera finansieringsavtal skulle det kunna leda till att Bolaget måste avyttra fastigheter till oförmånliga priser samt, över tid, ha en negativ påverkan på Bolagets intäkter, vilket skulle kunna få en hög påverkan på Bolagets finansiella ställning. Bolaget bedömer nivån på ovan nämnda risk till låg samt att effekten av risken, om den realiserar, skulle vara medelhög.

RISKER RELATERADE TILL AKTIERNA

AKTIEÄGARE MED BETYDANDE INFLYTANDE

Bolagets aktier finns utgivna i två aktieslag, A-aktier och B-aktier. A-aktierna, som innehas av Huvudägarna Jacob Karlsson och Erik Selin genom bolag, berättigar innehavaren till fem röster per aktie och B-aktierna berättigar innehavaren till en röst per aktie. A-aktierna kommer inte vara föremål för handel på Nasdaq Stockholm. Efter att Erbjudandet har slutförts kommer Jacob Karlssons och Erik Selins respektive innehav genom bolag uppgå till 36,9 procent av antalet aktier och 40,9 procent av antalet röster i Bolaget under förutsättning att övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo. Därmed kommer Huvudägarna ha ett betydande inflytande över frågor i Bolaget som kräver aktieägarnas godkännande, vilket omfattar ett fortsatt väsentligt inflytande över Bolagets ledning och verksamhet. Huvudägarnas intressen kan helt eller delvis skilja sig från de övriga aktieägarnas intressen. Denna ägarkoncentration kan vara till nackdel för aktieägare för det fallet aktieägaren är av en annan uppfattning än Huvudägarna i en sakfråga.

AKTIENS MARKNADSPRIS

Före Erbjudandet förekommer ingen organiserad handel med Bolagets aktier. Aktiekursen för nyligen noterade bolag kan vara särskilt volatil under en period efter noteringen och det föreligger en risk för att marknaden inte kommer att vara aktiv och likvid, eller att en aktiv och likvid marknad inte består. Priset i Erbjudandet har beslutats av Bolagets styrelse i samråd med Joint Bookrunners baserat på ett antal faktorer, inklusive förhandlingar med Cornerstoneinvesterarna, sondering med och intresse från andra investerare av institutionell karaktär, värderingen av de börsnoterade fastighetsbolagen i allmänhet och de bostadsfokuserade börsnoterade fastighetsbolagen i synnerhet, värderingsmultiplar vid tidigare genomförda börsnoteringar av fastighetsbolag, rådande marknadsläge samt uppskattningar om K-Fastigheters verksamhetsinriktning, intjäningsförmåga, finansiella ställning och tillväxtförutsättningar. Priset i Erbjudandet har fastställts till 105 kr per aktie. Skillnaden mellan köp- och säljpriset kan variera väsentligt från tid till annan, vilket gör det svårare för en aktieägare att sälja aktier vid en viss tidpunkt och till önskat pris. Ovanstående kan ha en negativ påverkan på aktiernas likviditet och kan resultera i låg handelsvolym. Likviditeten i värdepapperen kan negativt påverka den kurs till vilken en investerare i Bolagets aktie kan avyttra aktierna. Eftersom en investering i aktier kan sjunka i värde finns det en risk att en investerare inte får tillbaka det investerade kapitalet.

BEFINTLIGA AKTIEÄGARES FÖRSÄLJNING KAN PÅVERKA AKTIEKURSEN

I samband med Erbjudandet kommer samtliga befintliga aktieägare att åta sig att inte sälja eller på annat vis överlåta sina aktier i Bolaget under en viss tid efter att handeln med Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm har inletts. Denna så kallade lock up-period kommer vara 36 månader för såväl Huvudägarna som för övriga befintliga aktieägare. Överlåtelsebegränsningarna omfattas av sedvanliga begränsningar och undantag, såsom godkännandet av ett erbjudande till samtliga aktieägare i Bolaget som sker i enlighet med de svenska reglerna för offentliga uppköpserbjudanden och på villkor som behandlar samtliga aktieägare lika, eller ett ovillkorat åtagande att acceptera ett erbjudande, en försäljning eller en annan avyttring av aktier till följd av ett erbjudande från Bolaget till samtliga aktieägare i Bolaget avseende förvärv på lika villkor av egna aktier. Dessutom kan Joint Bookrunners, om de bedömer det som lämpligt i det enskilda fallet, bevilja undantag från de relevanta åtagandena och då kan aktierna erbjudas till försäljning. När respektive lock up-period har gått ut är de aktieägare som omfattas av lock up-perioden fria att sälja sina aktier. Försäljning av stora mängder av Bolagets aktier, eller uppfattningen att en sådan försäljning kan komma att ske, kan leda till att priset på Bolagets aktier sjunker. Om priset på Bolagets aktie sjunker kan det innebära att en investerare inte får tillbaka det investerade kapitalet.

RISKER HÄNFÖRLIGA TILL ERBJUDANDET

ICKE SÄKERSTÄLLDA ÅTAGANDEN OM AKTIETECKNING

Cornerstoneinvesterarna har gjort åtaganden att teckna B-aktier motsvarande sammanlagt cirka 46,9 procent av Erbjudandet (under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas samt att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo). Åtagandena är villkorade av (i) att B-aktierna blir föremål för handel på Nasdaq Stockholm senast den 31 januari 2020, (ii) att Teckningskursen inte överstiger 105 kr per aktie, (iii) att varje Cornerstoneinvesterare erhåller full tilldelning i förhållande till sitt åtagande samt (iv) att Prospektet inte innehåller väsentliga negativa skillnader jämfört med den information som lämnats till respektive Cornerstoneinvesterare i samband med deras investeringsbeslut inför Erbjudandet. Om dessa villkor inte uppfylls är Cornerstoneinvesterarna inte skyldiga att teckna några aktier i Erbjudandet. Cornerstoneinvesternas åtaganden är inte säkerställda genom bankgaranti, spärrade medel, pantsättning, eller liknande arrangemang och det finns en risk för att åtaganden inte uppfylls, vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på slutförandet av Erbjudandet. Bolaget bedömer nivån på ovan nämnda risk till låg.

INBJUDAN TILL TECKNING AV B-AKTIER I K-FASTIGHETER

Styrelsen i K-Fastigheter har med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma den 19 augusti 2019 beslutat att genomföra en ägarspridning av Bolagets B-aktier genom nyemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt och att ansöka om upptagande till handel av Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm.

Nasdaq Stockholms bolagskommitté har den 5 november 2019 bedömt att Bolaget uppfyller Nasdaq Stockholms noteringskrav, förutsatt att sedvanliga villkor uppfylls, däribland att spridningskravet för Bolagets B-aktier är uppfyllt senast på första dagen för handel på Nasdaq Stockholm. Handlen beräknas påbörjas omkring den 29 november 2019.

Allmänheten i Sverige samt institutionella investerare i Sverige och internationellt erbjuds härmed att, i enlighet med villkoren i Prospektet, teckna högst 7 500 000 nyemitterande B-aktier. Teckningskursen är 105 kr per aktie. Priset i Erbjudandet har beslutats av Bolagets styrelse i samråd med Joint Bookrunners baserat på ett antal faktorer, inklusive förhandlingar med Cornerstoneinvesterarna, sondering med och intresse från andra investerare av institutionell karaktär, värderingen av de börsnoterade fastighetsbolagen i allmänhet och de bostadsfokuserade börsnoterade fastighetsbolagen i synnerhet, värderingsmultiplar vid tidigare genomförda börsnoteringar av fastighetsbolag, rådande marknadsläge samt uppskattningar om K-Fastigheters verksamhetsinriktning, intjäningsförmåga, finansiella ställning och tillväxtförutsättningar.

Under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas kommer Bolaget att tillföras cirka 788 mkr före avdrag för kostnader relaterade till Erbjudandet. Vid fullteckning i Erbjudandet kommer Bolagets aktiekapital att öka med 12 000 000 kr genom nyemission av högst 7 500 000 B-aktier. Antalet aktier i Bolaget kommer vid fullteckning att öka från 25 263 528 aktier till 32 763 528 aktier, vilket motsvarar en utspädning om cirka 29,7 procent av antalet aktier och cirka 18,6 procent av antalet röster i Bolaget.

I syfte att täcka eventuell övertilldelning i Erbjudandet har Bolaget åtagit sig att utfärda en option till Joint Bookrunners vilken innebär att Joint Bookrunners, senast 30 dagar från första dagen för handel i Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm, har rätt att begära att ytterligare högst 1 125 000 B-aktier emitteras, motsvarande 15 procent av det totala antalet aktier i Erbjudandet, till ett pris motsvarande Teckningskursen ("Övertilldelningsoptionen").

Under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas och Övertilldelningsoptionen utnyttjas i dess helhet kommer Bolaget att tillföras totalt 906 mkr före avdrag för kostnader relaterade till Erbjudandet. Om Erbjudandet fulltecknas och Övertilldelningsoptionen utnyttjas i dess helhet kommer Bolagets aktiekapital att öka med 13 800 000 kr genom nyemission av högst 8 625 000 B-aktier. Antalet aktier i Bolaget kommer vid fullteckning och utnyttjande av Övertilldelningsoptionen i dess helhet att öka från 25 263 528 aktier till 33 888 528 aktier, vilket motsvarar en utspädning om cirka 34,1 procent av antalet aktier och cirka 21,4 procent av antalet röster i Bolaget.

Bolagets kostnader med anledning av Erbjudandet förväntas uppgå till cirka 41,5 mkr, inklusive provision och avgifter till Joint Bookrunners och andra rådgivare, varav 12,4 mkr har kostnadsförts fram till och med 30 september 2019.

Huvudägarna samt övriga befintliga aktieägare i Bolaget har gentemot Joint Bookrunners åtagit sig att, med vissa undantag och under viss tid från första dag för handel i Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm, inte sälja eller på annat sätt överföra eller avyttra sina aktier i Bolaget. Dessa åtaganden gäller för en period av 36 månader för såväl Huvudägarna som för övriga befintliga aktieägare. För fullständig information avseende lock up-åtaganden, se avsnittet "Legala frågor och kompletterande information" under "Placeringsavtal och lock-up".

Hässleholm den 19 november 2019

K-Fast Holding AB (publ)

Styrelsen

BAKGRUND OCH MOTIV

K-Fastigheter är ett snabbt växande fastighetsbolag med fokus på effektiv nybyggnation samt långsiktig förvaltning av huvudsakligen egenutvecklade bostäder. K-Fastigheter grundades i december 2010 av Bolagets nuvarande VD och huvudägare, Jacob Karlsson. Huvudkontoret ligger i Hässleholm och fastighetsbeståndet är koncentrerat till orter med långsiktigt god efterfrågan på hyresbostäder i Öresundsregionen och, i ökande omfattning, i västra Sverige.

Bolagets affärsidé är att med stort engagemang och hög kostnadseffektivitet utveckla, bygga, förvalta och långsiktigt äga marknadens mest attraktiva fastigheter med hyresbostäder, såväl avseende skick och standard som servicenivå. Koncernen ska erbjuda egenproducerade och förvärvade hyresbostäder i Norden på platser med långsiktigt god efterfrågan på hyresbostäder och kommersiella lokaler. K-Fastigheter bygger och förvaltar tre egenutvecklade koncepthus som enbart uppförs för egen förvaltning: Låghus, Lamellhus och Punkthus.

Den 30 september 2019 utgjordes K-Fastigheters fastighetsbestånd av 63 fastigheter med 1 562 bostäder under förvaltning, 678 bostäder under pågående byggnation och 1 095 bostäder under projektutveckling. Den totala uthyrningsbara ytan för förvaltningsobjekten uppgick till 128 341 kvadratmeter. Bostadsfastigheter utgjorde den största fastighetskategorin, motsvarande 88 procent av fastighetsvärdet, medan kommersiella fastigheter utgjorde 12 procent av fastighetsvärdet. Geografiskt utgjorde nordöstra och nordvästra Skåne K-Fastigheters största marknader med cirka 45 procent respektive cirka 43 procent av hyresvärdet, följt av sydvästra Skåne som utgjorde cirka 7 procent av hyresvärdet, södra Småland som utgjorde cirka 3 procent av hyresvärdet och Göteborg som utgjorde cirka 1 procent av hyresvärdet.⁵

Det totala bokförda fastighetsvärdet för färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 september 2019 till 3 215,5 mkr. K-Fastigheters ambition är att bibehålla den historiskt starka tillväxten av fastighetsbeståndet och Bolaget har som mål att öka antalet byggstartade egenproducerade lägenheter från nuvarande produktion om 600 lägenheter per år till 1 000 lägenheter per år 2023. Målet är att tillväxten i långsiktigt substansvärde⁶ och förvaltningsresultat per aktie ska öka med i genomsnitt minst 20 procent per år över en konjunkturykel. Vid utgången av år 2023 är målet att äga och förvalta minst 5 000 lägenheter i Norden.

En notering av Bolagets B-aktie på Nasdaq Stockholm kommer att bredda K-Fastigheters aktieägarbas och öka tillgången till en bredare och mer effektiv långsiktig kapitalförsörjning från kapitalmarknaden samt främja K-Fastigheters fortsatta tillväxt och utveckling. Utöver detta bedöms en notering på Nasdaq Stockholm öka kännedomen om Bolaget och dess verksamhet, vilket förväntas stärka K-Fastigheters profil, samt öka Bolagets attraktivitet som arbetsgivare.

Erbjudandet omfattar en nyemission av B-aktier som vid full teckning i Erbjudandet tillför Bolaget en emissionslikvid om cirka 788 mkr före kostnader relaterade till Erbjudandet. Kostnader relaterade till Erbjudandet förväntas uppgå till cirka 41,5 mkr, varav 12,4 mkr har kostnadsförts fram till och med 30 september 2019. Följaktligen förväntas K-Fastigheter erhålla en nettolikvid uppgående till cirka 758,9 mkr genom Erbjudandet. Bolaget avser att använda nettolikviden för att finansiera fortsatt tillväxt genom projektutveckling och nyproduktion av hyresbostäder för långsiktigt eget ägande och förvaltning. För att effektivisera nyproduktionen ytterligare och skapa ett jämnare flöde av byggstartade och färdigställda hyresbostäder avser Bolaget att öka tillgången till mark både genom förvärv av såväl bygglovsbeviljad mark som mark där Bolaget är drivande för detaljplaneprocessen.

Styrelsen för K-Fastigheter är ansvarig för Prospektets innehåll. Enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som ges i Prospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats.

Hässleholm den 19 november 2019

K-Fast Holding AB (publ)

Styrelsen

⁵ Nordvästra Skåne omfattar fastigheter i Höganäs, Helsingborg och Landskrona. Nordöstra Skåne: Hässleholm, Kristianstad och Osby. Sydvästra Skåne: Malmö. Södra Småland: Växjö och Älmhult. Göteborg: Göteborg och Ale.

⁶ Inklusiv eventuella värdeöverföringar. För definitioner av alternativa nyckeltal, se avsnittet "Utvald historisk finansiell information", "Definitioner".

VD HAR ORDET



JACOB KARLSSON

*Verkställande
direktör*

En investering i K-Fastigheter är en investering i ett *hem*, i ett bättre boende för många människor. Ett *hem* som innebär mycket mer än fyra väggar. Ett hem är en känsla av trygghet, trivsel och stolthet i sin bostad och dess omgivning. Våra fastigheter ger förutsättningarna för våra hyresgäster att skapa sig ett hem och det är grunden för allt som K-Fastigheter är – och ska vara.

Sedan starten för mindre än nio år sedan har jag sett behovet av nya arbetssätt som gör byggnation och förvaltning smartare, mer kostnadseffektiv och hållbar över en byggnads livscykel. Med utgångspunkt i våra tre egenutvecklade koncepthus, Låghus, Lamellhus och Punkthus, kan vi kombinera kostnadseffektivitet på kort och lång sikt, kvalitet samt ett hem med det lilla extra. Vi använder oss av repetitiva och standardiserade byggprocesser och material, vilket effektiviserar planering, logistik och resurser. Vi återanvänder konstruktionskoncept i flera projekt för att rationalisera processen och öka förutsebarheten i alla delar av arbetsflödet.

Det krävs nytänkande för att utvecklas framåt. I vår bransch är nytänkande att inte tänka nytt hela tiden. Vi är verksamma i en bransch där man tillverkar fastigheter som prototyper, den ena är inte den andra lik. K-Fastigheters nytänkande innebär att bygga beprövade koncepthus om och om igen. Genom erfarenheter från hyresgäster samt producerande och förvaltande personal kan vi kontinuerligt produktutveckla för att skapa bättre kostnadseffektivitet och kvalitet.

Ett viktigt komplement till våra nybyggda koncepthus är förvärv av befintliga fastighetsbestånd. Vi vill kunna ha en stark etablering i utvalda tillväxtorter, med en bra kombination av våra egna koncepthus och väl placerade förvärvade äldre fastigheter. I den senare kategorin kan det finnas lägenheter med en lägre standard än den vi och våra hyresgäster önskar. Dessa uppgraderar vi löpande så att ytskikt och tekniska installationer håller en kvalitet motsvarande den vi erbjuder i våra egenutvecklade fastigheter. Vi kallar detta renoveringsprogram för K-Fast 2.0. Programmet innebär att vi reducerar en teknisk skuld i kombination med att lyfta standarden, inte bara gällande ytskikt utan även ledningar och stammar samt övriga tekniska egenskaper.

En annan viktig hörnsten är hållbarhetsarbetet. Våra koncepthus ger oss kontroll över samtliga delar av produktionsprocessen, från tidig projektutveckling till förvaltning av ett fullt färdigt hus. Genom en repetitiv produktion av konceptuella bostadslösningar kan materialsvinn nästan helt arbetas bort, vilket gynnar både miljö och produktionsekonomi. Genom att använda samma material och produkter i såväl nyproduktioner som i K-Fast 2.0-renoveringar skapar vi större inköpsvolym och får bättre förhandlingsutrymme. Inom hela byggindustrin pågår initiativ för att minska klimatavtrycket. Inom K-Fastigheter har vi flera tydliga åtaganden genom att ständigt utvärdera lösningar för att minimera energi- och vattenåtgång i vårt bestånd. Därtill arbetar vi aktivt med att utvärdera och välja material som håller även i det längre tidsperspektivet. Socialt ansvarstagande är ett område vi bedömer kommer att växa i betydelse för såväl K-Fastigheter som våra intressenter. Vi arbetar aktivt med hög närvaro på våra fastigheter och med att skapa trygga och säkra boendemiljöer.

Vi ser att vårt erbjudande möter marknadens efterfrågan på ett attraktivt hem till rätt kostnad. Med vårt bostadskoncept skapar vi kostnadskontroll och ekonomisk effektivitet i hela kedjan, från byggrätt till förvaltning under fastighetens livstid. Med en fastighets- och projektportfölj om nästan 3 500 bostäder har vi sedan starten 2010, genom främst egenutvecklade koncept, etablerat ett fastighetsbolag med starka positioner och engagemang på flera utvalda orter.

Vi bedömer att det finns en fortsatt stor potential i Skåne, Göteborgs- och Stockholmsområdena samt i de orter där det finns en strukturell bostadsbrist. K-Fastigheter ska fortsätta växa genom förvärv, bygga egna projekt samt utveckla den egna förvaltningen. En notering på Nasdaq Stockholm ger oss möjlighet att öka takten och etablera verksamheten på såväl flera tillväxtorter i Sverige, som i våra grannländer.

Jag ser fram emot att välkomna många nya aktieägare som vill vara med och utveckla K-Fastigheter till att bli en av Nordens ledande aktörer för att utveckla hyresrätten och hus med denna boendeform.

- Jacob Karlsson

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

ERBJUDANDET

Erbjudandet omfattar högst 7 500 000 B-aktier, motsvarande cirka 22,9 procent av det totala antalet aktier och 15,7 procent av det totala antalet röster i Bolaget efter Erbjudandet.

Erbjudandet är uppdelat i två delar:

1. Erbjudandet till allmänheten⁷ i Sverige.
2. Erbjudandet till institutionella investerare⁸ i Sverige och i utlandet.

Utfallet av Erbjudandet förväntas offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 29 november 2019.

ÖVERTILLDELNINGSOPTION

Bolagets styrelse har åtagit sig att utfärda en Övertilldelningsoption till Joint Bookrunners, vilket innebär att Joint Bookrunners senast 30 dagar från första dagen för handel i Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm, har rätt att begära att ytterligare högst 1 125 000 nya B-aktier emitteras, motsvarande högst 15 procent av totala antalet aktier i Erbjudandet till ett pris motsvarande priset i Erbjudandet. Övertilldelningsoptionen får endast utnyttjas i syfte att täcka eventuell övertilldelning i Erbjudandet. Under förutsättning att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo omfattar Erbjudandet högst 8 625 000 B-aktier, vilket motsvarar 25,5 procent av aktierna och 17,6 procent av rösterna i Bolaget, efter fullföljandet av Erbjudandet.

FÖRDELNING AV AKTIER

Fördelning av aktier till respektive del i Erbjudandet kommer att ske på basis av efterfrågan. Fördelningen kommer att beslutas av Bolagets styrelse i samråd med Carnegie.

TECKNINGSKURS

Teckningskursen är 105 kr per aktie. Priset i Erbjudandet har beslutats av Bolagets styrelse i samråd med Joint Bookrunners baserat på ett antal faktorer, inklusive förhandlingar med Cornerstoneinvesterarna, sondering med och intresse från andra investerare av institutionell karaktär, värderingen av de börsnoterade fastighetsbolagen i allmänhet och de bostadsfokuserade börsnoterade fastighetsbolagen i synnerhet, värderingsmultiplar vid tidigare genomförda börsnoteringar av fastighetsbolag, rådande marknadsläge samt uppskattningar om K-Fastigheters verksamhetsinriktning, intjäningsförmåga, finansiella ställning och tillväxtförutsättningar. Courtage utgår ej.

ANMÄLAN

ERBJUDANDET TILL ALLMÄNHETEN I SVERIGE

Anmälan om teckning av aktier kan ske under perioden 20 november 2019 till och med den 27 november 2019. Anmälan från allmänheten om teckning av aktier ska avse lägst 100 aktier och högst 15 000 aktier⁹, i jämna poster om 10 aktier.

För sent inkommen anmälan, liksom ofullständig eller felaktigt ifyllt anmälningsedel, 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 och Avanza rätten att endast beakta den först mottagna. Notera att anmälan är bindande. Bolagets styrelse i samråd med Carnegie, förbehåller sig rätten att förlänga anmälningsperioden. Sådan förlängning kommer att offentliggöras genom pressmeddelande före utgången av anmälningsperioden.

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 delta i börsintroduktionen och tilldelas aktier måste du som juridisk person inneha och uppgive 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 webbplats www.fi.se.

Den som vill använda konton/depåer med specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis kapitalförsäkringar, för teckning av aktier inom ramen för Erbjudandet måste kontrollera med den bank eller det institut som tillhandahåller försäkringen om detta är möjligt.

Anmälan om teckning av aktier ska göras enligt nedan angivna instruktioner för respektive bank. Prospektet finns tillgängligt på Bolagets webbplats (www.k-fastigheter.se), Carnegies webbplats (www.carnegie.se), Danske Banks webbplats (www.danskebank.se/prospekt) och Avanzas webbplats (www.avanza.se).

Anmälan via Carnegie

Den som anmäler sig för teckning av 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 teckna motsvarande antal aktier i Erbjudandet och vidareförsälja aktierna till kunden till det pris som gäller enligt Erbjudandet. Anmälan kan göras via kontakt med sina rådgivare på Carnegie. Om kunden saknar rådgivare ska denna kontakta Privattjänsten hos Carnegie. Anmälan till Carnegie kan göras under perioden 20–27 november 2019 eller enligt instruktion från Privatbanken.

Anmälan via Avanza

Kunder hos Avanza kan anmäla sig för förvärv av aktier via Avanzas internetjänst. Anmälan hos Avanza kan göras från och med den 20 november 2019 till och med kl. 23:59 den 27 november 2019. För att inte förlora rätten till eventuell tilldelning ska kunder hos Avanza ha tillräckliga likvida medel tillgängligt på kontot från och med den 27 november 2019 kl. 23:59 till likviddagen som beräknas vara den 3 december 2019. Endast en anmälan per investerare får göras. Mer information om anmälningsförfarande via Avanza finns tillgänglig på www.avanza.se.

ERBJUDANDET TILL INSTITUTIONELLA INVESTERARE

Anmälningsperioden för institutionella investerare i Sverige och övriga länder äger rum under perioden 20 november 2019 till och med den 28 november 2019. Bolagets styrelse, i samråd med Carnegie, förbehåller sig rätten att förkorta samt att förlänga anmälningstiden i erbjudandet till institutionella investerare. Sådan ändring av anmälningstiden förväntas offentliggöras av Bolaget genom ett pressmeddelande senast den 28 november 2019. Anmälan ska ske till Carnegie eller Danske Bank i enlighet med särskilda instruktioner.

TILLDELNING

Beslutet om tilldelning av aktier fattas av Bolagets styrelse i samråd med Carnegie varvid målet kommer att vara att uppnå en god institutionell ägarbas i Sverige och internationellt samt en bred spridning av aktierna bland allmänheten i Sverige för att möjliggöra en regelbunden och likvid handel med Bolagets 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 helt utbli eller ske med ett lägre antal aktier än anmälan avser, varvid tilldelning helt eller delvis kan komma att ske genom slumpmässigt urval.

⁷Till allmänheten räknas privatpersoner och juridiska personer i Sverige som anmäler sig för teckning av lägst 100 aktier och högst 15 000 aktier.

⁸Till institutionella investerare räknas privatpersoner och juridiska personer som anmäler sig för teckning av fler än 15 000 aktier.

⁹Den som anmäler för teckning av fler än 15 000 aktier måste kontakta Carnegie eller Danske Bank i enlighet med vad som anges nedan under "Erbjudandet till institutionella investerare".

För att Avanzas kunder ska komma ifråga för tilldelning måste saldot på det bankkonto eller den/det värdepappersdepå/investeringsparkonto som angivits i anmälan under perioden från och med den 27 november 2019 klockan 23:59 till den 3 december 2019 klockan 08:00 motsvara lägst det belopp som anmälan avser. Härutöver kan till Bolaget närstående parter samt vissa kunder till Carnegie, Danske Bank och Avanza komma att särskilt beaktas vid tilldelning. Tilldelning kan också ske till anställda i Carnegie, Danske Bank och Avanza, dock utan att dessa prioriteras. Tilldelningen sker i sådant fall i enlighet med Svenska Fondhandlarföreningens regler och Finansinspektionens föreskrifter.

ERBJUDANDET TILL INSTITUTIONELLA INVESTERARE

Vid beslut om tilldelning av 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. Cornerstoneinvesterarna är emellertid garanterade tilldelning i enlighet med sina respektive åtaganden.

ERBJUDANDET TILL STYRELSELEDAMÖTER OCH ANSTÄLLDA I K-FASTIGHETER

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

BESKED OM TILLDELNING OCH BETALNING

ERBJUDANDET TILL ALLMÄNHETEN

Tilldelning beräknas ske omkring den 29 november 2019. Så snart som möjligt därefter kommer avräkningsnota att sändas ut till dem 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 klockan 09:00 den 29 november 2019. Likvida medel för betalning ska finnas disponibelt på angiven värdepappersdepå eller investeringsparkonto den 3 december 2019.

Anmälningar inkomna till Avanza

De som anmält sig via Avanzas internetjänst erhåller besked om tilldelning genom att tilldelat antal aktier bokas mot debitering av likvid på angivet konto, vilket beräknas ske omkring den 29 november 2019. För den som är kund hos Avanza kommer likvid för tilldelade aktier att dras senast på likviddagen den 3 december 2019. Observera att likvida medel för betalning av tilldelade aktier ska finnas disponibla från och med den 27 november 2019 till och med den 3 december 2019.

ERBJUDANDET TILL INSTITUTIONELLA INVESTERARE

Institutionella investerare beräknas omkring den 29 november 2019 i särskild ordning erhålla besked om tilldelning, varefter avräkningsnotor utsänds. Full betalning för tilldelade aktier ska erläggas kontant senast den 3 december 2019, enligt anvisningar på utsänd avräkningsnota.

BRISTANDE ELLER FELAKTIG BETALNING

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

REGISTRERING OCH REDOVISNING AV TILDELADE OCH BETALDA AKTIER

Avisering till aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat sker i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

För det fall aktier tecknats till VP-konto beräknas registrering av tilldelade och betalade aktier hos Euroclear Sweden, för såväl institutionella investerare som för allmänheten i Sverige, ske omkring den 3 december 2019, varefter Euroclear Sweden sänder ut en VP-avi som utvisar det antal aktier i Bolaget som har registrerats på mottagarens VP-konto eller servicekonto.

ANSÖKAN OM NOTERING PÅ NASDAQ STOCKHOLM

Nasdaq Stockholms bolagskommitté har den 5 november 2019 bedömt att Bolaget uppfyller Nasdaq Stockholms noteringskrav, förutsatt att sedvanliga villkor uppfylls, däribland att spridningskravet för Bolagets B-aktier uppfylls senast första dagen för handel i Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm. Bolagets styrelse avser att fullfölja ansökan om upptagande till handel av Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm och handeln beräknas påbörjas omkring den 29 november 2019. Detta innebär att handel kommer att påbörjas innan aktier överförs till tecknarens VP-konto, servicekonto eller värdepappersdepå och i vissa fall före avräkningsnota erhållits, se vidare nedan under "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 vara KFAST B.

STABILISERINGSÅTGÄRDER

I samband med Erbjudandet, kan Carnegie komma att genomföra transaktioner i syfte att stödja marknadspriset på 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 aktien på Nasdaq Stockholm och avslutas senast 30 kalenderdagar därefter.

OFFENTLIGGÖRANDE AV UTFALLET I ERBJUDANDET

Det slutliga utfallet av Erbjudandet kommer att offentliggöras genom ett pressmeddelande som även kommer att vara tillgängligt på Bolagets webbplats (www.k-fastigheter.se) omkring den 29 november 2019.

RÄTT TILL UTDELNING

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 bolagsstämman. Utbetalningen ombesörjs av Euroclear Sweden eller, för förvaltarregistrerade innehav, i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Rätt till utdelning tillkommer den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen var registrerad som ägare i den av Euroclear Sweden förda aktieboken. För mer information, se avsnittet "Aktiekapital och ägarstruktur". Beträffande avdrag för svensk preliminärskatt, se avsnittet "Skattefrågor i Sverige".

VILLKOR FÖR ERBJUDANDETS FULLFÖLJANDE

Erbjudandet är villkorat av att intresset för Erbjudandet enligt Joint Bookrunners bedömning är tillräckligt stort för att uppnå ändamålsenlig handel i aktien, att Bolaget och Huvudägarna träffar avtal om placering av aktier ("Placeringsavtalet"), vilket förväntas äga rum omkring den 28 november 2019, att vissa villkor i avtalet uppfylls samt att avtalet inte sägs upp vilket kan ske fram till likviddagen den 3 december 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 teckning gjorts i beaktande. Denna bedömning görs diskretionärt av Joint Bookrunners. 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. Se vidare avsnittet "Legala frågor och kompletterande information" under "Placeringsavtal och lock-up" för mer information.

VIKTIG INFORMATION RÖRANDE MÖJLIGHETEN ATT SÄLJA TILLDELADE AKTIER

Besked om tilldelning för aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat sker i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Besked om tilldelning till allmänheten i Sverige som tecknat aktier via anmälningssedel kommer ske via avräkningsnota, vilket beräknas ske omkring den 29 november 2019. Efter det att betalning för tilldelade aktier har kommit Carnegie, Danske Bank och Avanza tillhanda kommer vederbörligen betalda aktier att överföras till, av investeraren anvisat, VP konto, servicekonto eller värdepappersdepå. Den tid som erfordras för utskick av avräkningsnotor, överföring av betalning samt överföring av tecknade aktier till investerare i Bolagets aktier medför att dessa investerare inte kommer att ha tecknade aktier tillgängliga på anvisat VP-konto, servicekonto eller värdepappersdepå förrän tidigast den 3 december 2019, eller några dagar därefter. Kunder till Avanza kommer kunna se och handla med tilldelade aktier från och med den 29 november 2019.

Handeln i Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm beräknas inledas omkring den 29 november 2019. Det faktum att aktierna inte finns tillgängliga på investerarens VP-konto, servicekonto eller värdepappersdepå förrän tidigast den 3 december 2019 kan innebära att investeraren inte har möjlighet att sälja aktierna på Nasdaq Stockholm från och med den dag då handeln i aktierna påbörjats, utan först när aktierna finns tillgängliga på VP-kontot, servicekontot eller värdepappersdepån. Investeraren kan från och med den 29 november 2019 erhålla besked om tilldelning. Se vidare ovan under "Besked om tilldelning och betalning" under "Erbjudandet till allmänheten".

INFORMATION OM BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter som lämnas till Joint Bookrunners, till exempel kontaktuppgifter och personnummer eller som i övrigt registreras i samband med förberedelse eller administration av Erbjudandet, behandlas av respektive Manager, som är personuppgiftsansvariga, för administration och utförande av uppdraget. Behandling av personuppgifter sker också för att Joint Bookrunners 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 respektive Joint Bookrunners koncern eller till företag som Joint Bookrunners samarbetar med, inom och utanför EU/EES i enlighet med EU:s godkända och lämpliga skyddsåtgärder. I vissa fall är Joint Bookrunners också skyldiga enligt lag att lämna ut uppgifter, till exempel till Finansinspektionen och Skatteverket.

Lagen om bank- och finansieringsrörelse innehåller, liksom lagen om värdepappersmarknaden, en sekretessbestämmelse enligt vilken alla anställda hos Joint Bookrunners är bundna av tystnadsplikt avseende Joint Bookrunners kunder och andra uppdragsgivare. Tystnadsplikten gäller även mellan och inom de olika bolagen i respektive Joint Bookrunners koncern.

Information om vilka personuppgifter som behandlas av Joint Bookrunners, radering av personuppgifter, begränsning av behandling av personuppgifter, dataportabilitet, eller rättelse av en personuppgift kan begäras hos respektive Joint Bookrunners dataskyddsombud. Det går även bra att kontakta dataskyddsombuden om tecknaren vill ha ytterligare information om respektive Joint Bookrunners behandling av personuppgifter. I det fall tecknaren 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 Joint Bookrunners inte är rättsligt förpliktade att bevara personuppgifterna. Normal lagringstid för personuppgifter är tio år. Adress till Carnegies dataskyddsombud: dpo@carnegie.se. Information rörande behandling av personuppgifter lämnas av Danske Banks kontor, vilka också tar emot begäran om rättelse av personuppgifter.

AVANZA

Avanza behandlar sina kunders personuppgifter i enlighet med vid var tid gällande personuppgiftslagstiftning. Personuppgifter som lämnats till Avanza kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundarrangemang. 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 Avanza samarbetar. För mer information, se Avanzas webbplats.

ÖVRIGT

Att Carnegie och Danske Bank är Joint Bookrunners innebär inte i sig att respektive bank betraktar den som anmält sig i Erbjudandet ("tecknaren") som kund hos banken. Tecknaren betraktas för placeringen som kund hos respektive bank endast om banken har lämnat råd till tecknaren om placeringen eller annars har kontaktat tecknaren individuellt angående placeringen eller om tecknaren har anmält sig via respektive banks kontor eller Internetbank. Följden av att respektive bank inte betraktar tecknaren som kund för placeringen är att reglerna om skydd för investerare i lagen (2007:528) 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. Tecknaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga kunskaper och erfarenheter för att förstå de risker som är förenade med placeringen.

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.

MARKNADSÖVERSIKT

Nedan följer en beskrivning av de marknader där K-Fastigheter är verksamt. Marknadsöversikten behandlar Sveriges ekonomi och svensk fastighetsmarknad i sin helhet såväl som den regionala fastighetsmarknaden där K-Fastigheter verkar. Avsnittet innehåller bransch- och marknadsinformation beträffande K-Fastigheters verksamhet och den marknad Bolaget är verksamt på. Om inte annat anges är sådan information baserad på Bolagets analys av flera olika källor. Avsnittet är huvudsakligen baserat på en rapport framtagen av Evidens på uppdrag av Bolaget och mot ersättning. Uppgifterna i rapporten är huvudsakligen hämtade från Statistiska Centralbyrån (SCB), Sveriges Riksbank, OECD, Värderingsdata, JLL, Boplots Syd, Datscha, Brunswick Real Estate, Nordea samt SEB. Källor anges löpande i avsnittet. Bolaget har återgivit tredjepartsinformation korrekt och, såvitt Bolagets styrelse känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av tredje part, har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. K-Fastigheter anser att dessa externa källor är tillförlitliga, men har inte utfört en oberoende verifiering av dem och kan inte garantera att informationen är korrekt eller fullständig. Prognoser och framåtriktade uttalanden i detta avsnitt utgör därmed inga garantier för framtida utfall och faktiska händelser och omständigheter kan komma att skilja sig väsentligt från nuvarande förväntningar.

SVENSK OCH GLOBAL EKONOMI

Sverige är en liten och öppen ekonomi vilket innebär att utvecklingen i omvärlden påverkar Sverige påtagligt. De senaste åren har framförallt inhemsk efterfrågan bidragit till en god tillväxttakt, men med en svagare omvärldskonjunktur och dämpad inhemsk efterfrågan förväntas BNP-tillväxten dämpas från cirka 2,5 procent i genomsnitt de senaste åren till under 2 procent i genomsnitt per år 2019–2021.¹⁰

Trots lägre tillväxttakt är konjunkturläget fortsatt starkt. En viktig indikation på detta är att efterfrågan på arbetskraft är fortsatt god, även om tecken nu finns på att företagens anställningsplaner blivit mindre expansiva. Sysselsättningsgraden och arbetskraftsdeltagandet är i nuläget på historiskt höga nivåer och arbetslösheten sjönk under slutet av 2018 till den lägsta nivån på ett decennium. Arbetslösheten har dock stigit något under året till följd av att sysselsättningen har utvecklats svagare än arbetskraften hittills i år. Sysselsättningen förväntas trots lägre BNP-tillväxt vara fortsatt god och dessutom fortsätta växa, om än i långsammare takt.¹¹

Den lägre tillväxt som nu börjar sätta avtryck på arbetsmarknaden innebär att hushållens inkomster förväntas växa i en långsammare takt än tidigare. Hushållens reala disponibelinkomster bedöms växa med cirka 1,5–2,0 procent under 2019–2021.¹² Stigande realinkomster för hushållen, i kombination med en stabilisering av läget på bostadsmarknaden, innebär dock att konsumtionstillväxten förblir relativt stabil enligt de olika prognosinstitutens bedömningar.

Med en förväntad inflation på strax under 2,0 procent förväntas Riksbanken successivt höja styrräntan, men i långsam takt. Riksbankens räntebana indikerar att styrräntan når noll i början av 2020 men inte 0,5 procent inom de närmaste två åren. Marknadsförväntningarna i form av ränteterminsprisning indikerar under hösten 2019 att marknaden tror på en långsammare höjningstakt.¹³

Den samlade bedömningen av konjunkturläget under 2019 och de närmaste åren är sammanfattningsvis att tillväxttakten i ekonomin växlar ner men att konjunkturläget i nuläget är fortsatt gott med hög sysselsättning, fortsatt stigande disponibelinkomster och långsamt stigande räntor. Med dessa förutsättningar förblir hushållens efterfrågan på bostäder hög, även om en stor bostadsproduktion av bostadsrätter de senaste åren i kombination med införda kreditrestriktioner för bolån ger fortsatt prispress på småhus och bostadsrätter i framförallt Stockholmsregionen.

UTVECKLINGEN AV DEN EKONOMISKA GEOGRAFIN I SVERIGE

SCB:s befolkningsstatistik visar att det under 2018 bodde fler än fem miljoner svenskar i de tre storstadsregionerna med omland och den största delen av Sveriges sysselsättnings- och befolkningstillväxt under de senaste decennierna har återfunnits i dessa regioner.

Utvecklingen har varit väntad eftersom modern forskning talar för geografisk koncentration av boende, företag och arbetsplatser. Forskningsområdet brukar benämnas Den nya ekonomiska geografien (NEG). I korthet innebär denna teoribildning att stora stadsregioner blir större och global konkurrens i växande utsträckning handlar om konkurrens mellan stora och allt större stadsregioner.¹⁴

Dynamiken kan förklaras genom att företag i första hand attraheras till stora marknadsplatser, med stor och tät efterfrågan, och då företag söker sig dit växer den lokala marknaden och ger en ännu större potential för förnyelse och tillväxt. Den avgörande förklaringen till att både hushållen och företagen attraheras till större marknader är klusterfördelar, mångfalden i tillgången på resurser, utbildning och tjänster.

Ekonomisk tillväxt och förnyelse kan därför inte förstås som en allmän nationell process. Huvudrollen spelas av urbana ekonomier, som skapar lokala marknader (pendlingsregioner). Ju större regioner desto större lokala hemmamarknader som kan hysa särskilda lokala resurser och en mångfald av specialiserade verksamheter, som ger konkurrensfördelar och ekonomisk välfärd. Förklaringen är att fasta kostnader för specialiserade resurser och verksamheter kan fördelas på fler. Storlek och mångfald ökar i växelverkan vilket gör att tillväxten i befolkning och sysselsättning i större regioner till stor del blir självgenererad.

Utvecklingen i Sverige bedöms fortsätta mot en ökad geografisk koncentration av boende, företag och arbetsplatser till stora stadsregioner.¹⁵ Trenden mot en ökad geografisk koncentration till stora stadsregioner är inte unik för Sverige utan gäller i hela Västeuropa.

¹⁰ Sveriges Riksbank: Penningpolitisk rapport, september 2019, Konjunkturinstitutet Konjunkturläget augusti 2019, SEB Nordic outlook augusti 2019 och Nordea Economic outlook, september 2019.

¹¹ Sveriges Riksbank: Penningpolitisk rapport, september 2019, Konjunkturinstitutet Konjunkturläget augusti 2019, SEB Nordic outlook augusti 2019 och Nordea Economic outlook, september 2019.

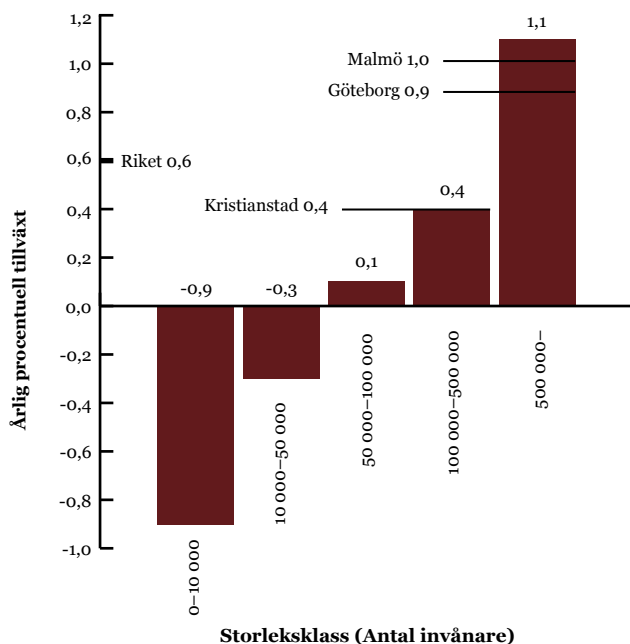
¹² Sveriges Riksbank: Penningpolitisk rapport, september 2019.

¹³ Sveriges Riksbank: Penningpolitisk rapport, september 2019.

¹⁴ The Spatial economy: Cities, Regions and International Trade; Fujita, Krugman och Venables.

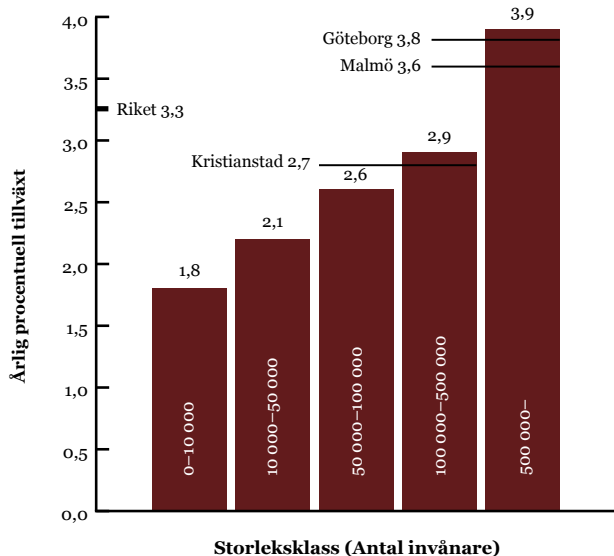
¹⁵ The Spatial economy: Cities, Regions and International Trade; Fujita, Krugman och Venables.

Årlig procentuell befolkningstillväxt i landets lokala arbetsmarknader 1995–2018



Figur 1. Genomsnittlig befolkningstillväxt på de lokala arbetsmarknaderna per regionstorlek (antal invånare i regionen). Källa: SCB.

Årlig real procentuell tillväxt av total lönesumma i landets lokala arbetsmarknader 1995–2018



Figur 2. Genomsnittlig lönesummetillväxt på de lokala arbetsmarknaderna per regionstorlek (antal invånare i regionen). Källa: SCB.

K-Fastigheter bedriver verksamhet i Göteborg, Malmö, Helsingborg och Landskrona vilka alla är delar av två av Sveriges största regionala marknader, Göteborgs samt Malmö-Lunds arbetsmarknadsregioner. Kristianstad och Hässleholm utgör delar av Kristianstads arbetsmarknadsregion. Växjö och Älmhult utgör egna lokala arbetsmarknader. Både Göteborgs-, Malmö-Lund- samt Växjöregionerna tillhör de storleksgrupper av lokala arbetsmarknader som redovisar den långsiktigt högsta tillväxttakten, Göteborg och Malmö-Lund är två av landets tre storstadsregioner och Kristianstad samt Växjö tillhör den näst största regionsgruppen, se figur 1 och 2.

Älmhult utgör en egen lokal arbetsmarknadsregion (Älmhults och Osby kommuner) med totalt cirka 30 000 invånare men redovisar trots sin begränsade storlek god tillväxt de senaste åren. De olika lokala marknaderna är således väl positionerade utifrån ett tillväxtperspektiv.

Befolkningstillväxt, procent per år

Marknad	1995 till 2018	2000 till 2018	2005 till 2018	2010 till 2018
Malmö	1,0%	1,1%	1,3%	1,2%
Kristianstad	0,4%	0,5%	0,6%	0,7%
Växjö	0,6%	0,8%	1,0%	1,1%
Göteborg	0,9%	1,0%	1,1%	1,2%
Älmhult	0,2%	0,5%	0,8%	1,1%
Hässleholm kommun	0,2%	0,4%	0,5%	0,5%
Riket	0,6%	0,8%	0,9%	1,0%

Tillväxt i total lönesumma, procent per år

Lokal arbetsmarknad	1995 till 2018	2000 till 2018	2005 till 2018	2010 till 2018
Malmö	3,6%	3,1%	3,3%	3,3%
Kristianstad	2,7%	2,3%	2,4%	2,7%
Växjö	2,9%	2,5%	2,5%	2,8%
Göteborg	3,9%	3,3%	3,4%	3,7%
Älmhult	2,8%	2,5%	2,7%	2,9%
Hässleholm kommun	2,7%	2,3%	2,3%	2,6%
Riket	3,3%	2,8%	3,1%	3,3%

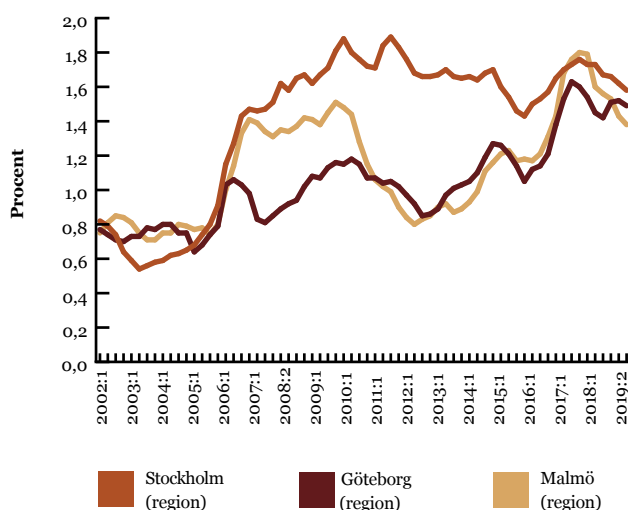
Tabell 1. Tillväxt i befolkning och total lönesumma.

Källa: SCB, juni 2019.

I samtliga K-Fastigheters lokala marknader har befolkningen vuxit med drygt 1 procent per år sedan år 2010, förutom i Kristianstads arbetsmarknadsregion där tillväxten varit något lägre. Också den ekonomiska tillväxten mätt som årlig tillväxt i total lönesumma har varit god i samtliga marknader, tabell 1.

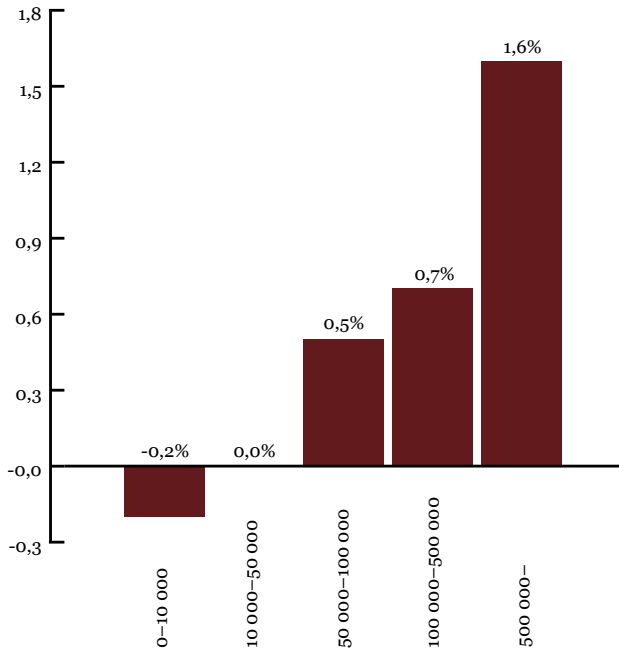
Data för befolkningsutvecklingen på kortare sikt talar för fortsatt befolkningstillväxt. Befolkningstillväxten i Göteborgsregionen var mätt som årstakt cirka 1,5 procent andra kvartalet 2019 och i Malmöregionen 1,3 procent vid samma tidpunkt, vilket är en historiskt hög tillväxttakt, se figur 3. Den höga tillväxttakten förklaras av att positiva flytt- och födelsenetton är på höga nivåer. Både inrikes och utrikes flyttnetton är positiva.

Befolkningstillväxt i storstadsregioner. Kvartal jämfört med motsvarande kvartal året innan.



Figur 3. Källa: SCB, september 2019.

Årlig procentuell tillväxt i sysselsättning i landets lokala arbetsmarknader 1995–2017



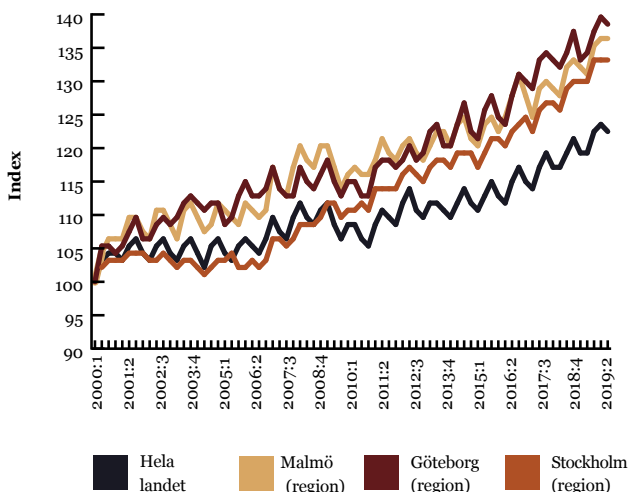
Figur 4. Genomsnittlig sysselsättningstillväxt på de lokala arbetsmarknaderna per regionstorlek (antal invånare i regionen)
Källa: SCB, september 2019.

Även sysselsättningen koncentreras på lång sikt till de största regionerna, se figur 4. En viktig förklaring till god regional tillväxt i form av befolknings- och tillväxt i lönesumma är att samtliga K-Fastigheters arbetsmarknadsregioner redovisar god tillväxt i sysselsättning sedan år 2010.

De båda storstadsregionerna redovisar hög sysselsättningstillväxt, 2,0 procent per år i Göteborgsregionen respektive 1,7 procent per år i Malmöregionen, tabell 2. Sysselsättningen har vuxit med runt 1 procent per år också på de övriga marknaderna.

Data visar att tillväxttakten i sysselsättning har varit god också i närtid, se figur 5. Sysselsättningstillväxten har i relativa termer varit snabbast i Göteborgsregionen men också Malmöregionen redovisar en snabbare sysselsättningstillväxt än i Stockholmsregionen och betydligt snabbare än för landet som helhet.

Förändring av antalet totalt sysselsatta



Figur 5. Källa: SCB, september 2019.

Sysselsättningstillväxt, procent per år

Lokal arbetsmarknad	1995 till 2017	2000 till 2017	2005 till 2017	2010 till 2017
Malmö	1,3%	1,3%	1,6%	1,7%
Kristianstad	0,6%	0,6%	0,7%	1,1%
Växjö	0,6%	0,8%	1,0%	1,4%
Göteborg	1,6%	1,5%	1,7%	2,0%
Älmhult	0,3%	0,4%	0,7%	1,1%
Riket	1,0%	1,0%	1,4%	1,6%

Tabell 2. Tillväxt i sysselsättning. Källa: SCB, september 2019.

Sammanfattningsvis redovisar samtliga K-Fastigheters marknader god tillväxt i befolkning, lönesumma och sysselsättning.

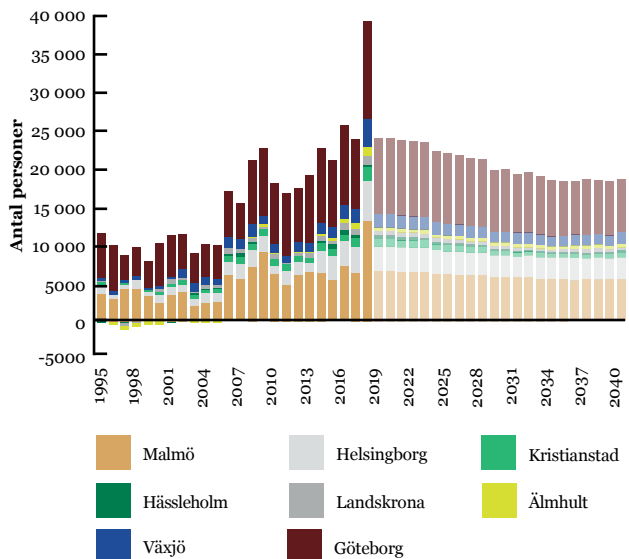
BOSTADSEFTERFRÅGAN OCH BOSTADSUTBUD PÅ K-FASTIGHETERS MARKNADER

Som diskuterats ovan bestäms bostadsefterfrågans styrka av både den demografiska och ekonomiska utvecklingen på olika lokala bostadsmarknader. Bostadsefterfrågans styrka kan avläsas ur prisutvecklingen på lokala marknader, men påverkas också av bostadsutbudets struktur på de lokala marknaderna och hushållens boendepreferenser. Sammantaget påverkar dessa variabler hushållens betalningsvilja för nyproducerade hyresbostäder.

DEMOGRAFISK UTVECKLING

Den demografiska utvecklingen på K-Fastigheters marknader talar för ett fortsatt stort behov av nya bostäder. Prognoser för befolkningsutvecklingen på både kortare och längre sikt talar för fortsatt befolkningstillväxt i kommunerna, se figur 6.

Befolkningsökning samt prognos



Figur 6. Källa: SCB och Evidens, juni 2019.

Fram till år 2035 förväntas exempelvis Göteborgs kommun växa med cirka 120 000 invånare och Malmö med cirka 90 000 invånare. Motsvarande tillväxt i Helsingborg under samma tidsperiod är cirka 40 000, i Växjö cirka 21 000, i Kristianstad cirka 10 000, i Hässleholm cirka 5 000, i Landskrona cirka 10 000 och i Älmhult cirka 6 000 nya invånare.

BOSTADSRÄTTSPRISER OCH BYGGANDE

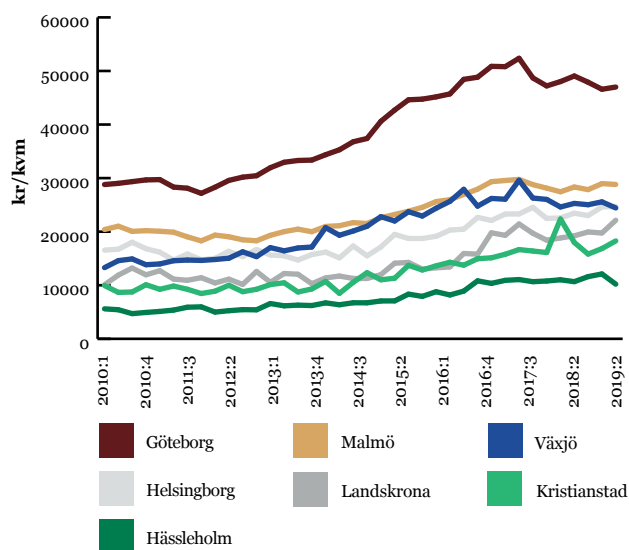
Den goda demografiska utvecklingen, det låga ränteläget samt den starka BNP-tillväxten och utvecklingen på arbetsmarknaden de senaste åren har inneburit att bostadsefterfrågan ökat.¹⁶

¹⁶ Evidens: Om hushållens skuldsättning och bostadsmarknaden, 2016.

En tydlig indikator på bostadsefterfrågans styrka är prisutvecklingen på bostadsrätter och småhus. Data visar att bostadsrättspriserna på flertalet av K-Fastigheters marknader stigit påtagligt de senaste åren men att prisutvecklingen avstannat under andra halvan av 2017 för att åter stabiliseras och öka svagt under 2018, se figur 7.

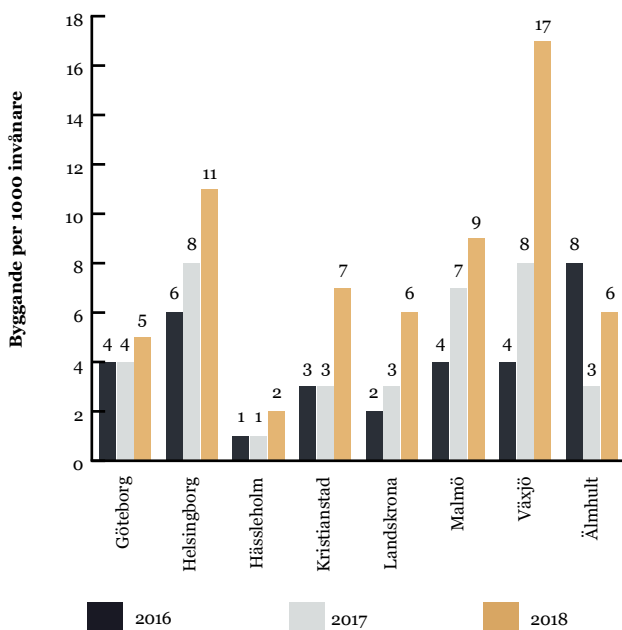
En rimlig förklaring till priset under 2017 i flera regioner är en påtagligt skärpt kreditgivning från både myndigheternas och bankernas sida, som utestänger grupper av hushåll, inte minst unga vuxna och andra kapitalsvaga hushållsgrupper, från att kunna finansiera ett bostadsköp. På några regionala marknader har också ett ökat utbud i form av färdigställda nya bostäder bidragit till att prisutvecklingen har dämpats.¹⁷

Bostadsrättsprisutveckling, 2010K1–2018K4, fasta priser



Figur 7. Källa: www.varderingsdata.se och Evidens.

Byggnad (färdigställda bostäder) per 1 000 invånare, 2016–2018



Figur 8. Källa: SCB och Evidens.

De gynnsamma tillväxtvillkoren både nationellt och regionalt har resulterat i en relativt snabb ökning i bostadsbyggandet, se figur 8. Av K-Fastigheters marknader redovisar framförallt Växjö och Helsingborg en snabb ökning och hög nivå på bostadsbyggandet under 2018.

DE LOKALA BOSTADSMARKNADERNAS STRUKTUR

Bostadsmarknaderna i de åtta kommunerna har olika karaktär. I Malmö tillsammans med Helsingborg, Landskrona och Kristianstad, har hyresrätten en dominerande ställning, se tabell 3. Den största bostadsrättsandelen finns i det tre största kommunerna Göteborg, Malmö och Helsingborg. I Malmö utgör bostadsrätterna 39 procent av hela bostadsutbudet, vilket är regionens största bostadsrättsandel. Hässleholm och Älmhult har de största andelarna småhus medan Malmö har den lägsta. I Malmö utgör småhusen endast 15 procent av bostadsbeståndet.

Bostadsbestånd per upplåtelseform 2018

Kommun	Bostadsrätt	Hyresrätt	Äganderätt
Malmö	39%	46%	15%
Landskrona	18%	52%	30%
Helsingborg	27%	47%	26%
Kristianstad	11%	40%	49%
Hässleholm	11%	33%	56%
Göteborg	28%	54%	18%
Växjö	14%	48%	37%
Älmhult	8%	35%	58%

Tabell 3. Källa: SCB, juni 2019.

BOENDEPREFERENSER

Införda kreditrestriktioner talar för en högre efterfrågan på hyresbostäder. Det är rimligt att hushåll som saknar tillräckligt sparkapital som motsvarar krav på kontantinsats för köp av bostadsrätt eller småhus, eller som inte kan eller vill skuldsätta sig, i högre grad riktar sin efterfrågan mot hyresmarknaden.

Det är inte bara finansieringsvillkor som påverkar hushållens boendepreferenser. Data över hushållens boende och frågeundersökningar ger stöd för att efterfrågan på hyresbostäder också beror på olika lokala marknadens demografiska struktur och utbudet på den lokala bostadsmarknaden.¹⁸ Data visar att den nuvarande strukturen på den bostadsmarknad ett hushåll bor på, påverkar preferenserna. Kommuner med stor andel boende i flerbostadshus upplåtna med hyres- eller bostadsrätt redovisar en större andel hushåll som föredrar dessa boendeformer. Kommuner som i hög utsträckning består av småhus har en stor andel hushåll som föredrar småhus. Tillgången på en viss boendeform återspeglas således i hushållens preferenser.

En ytterligare faktor som påverkar hushållens boendepreferenser är prisnivån på en lokal marknad. Kommuner med höga bostadspriser är ett uttryck för stor efterfrågan. En analys av bostadsrättspriser indikerar därför att hushållen har relativt höga preferenstal för bostadsrätter i kommuner med höga bostadsrättspriser. Omvänt pekar analyserna på att kommuner med låga bostadsrättspriser redovisar lägre preferenser för bostadsrätter och högre för exempelvis småhus och hyresrätter om kommunen samtidigt domineras av småhus- och hyresbostäder.¹⁹

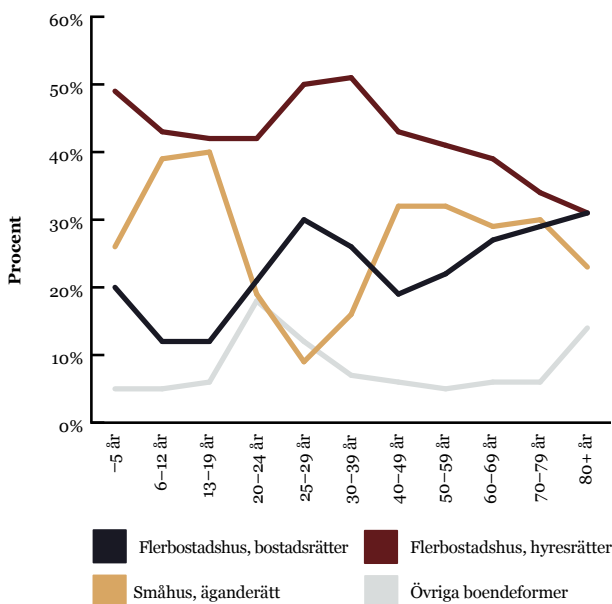
Strukturen på K-Fastigheters olika marknader talar för att hushållens preferensbild är relativt gynnsam för produktion av hyresbostäder. De båda stora marknaderna Göteborg och Malmö har båda höga andelar hyresbostäder, se tabell 3. Det gäller också Helsingborg, Växjö, Kristianstad och Landskrona. I Hässleholm och Älmhult är andelen bostadsrätter låg och småhusandelarna stora. Strukturen på samtliga marknader är därmed gynnsam ur ett preferensperspektiv.

¹⁷ Evidens: Vem ska finansiera framtidens bostäder?, 2018.

¹⁸ Region Skåne: Modell för bostadsefterfrågan i Skåne, 2019. https://utveckling.skane.se/siteassets/publikationer_dokument/slutgiltig-rapport_modell-for-bostadsefterfragan-i-skane.pdf.

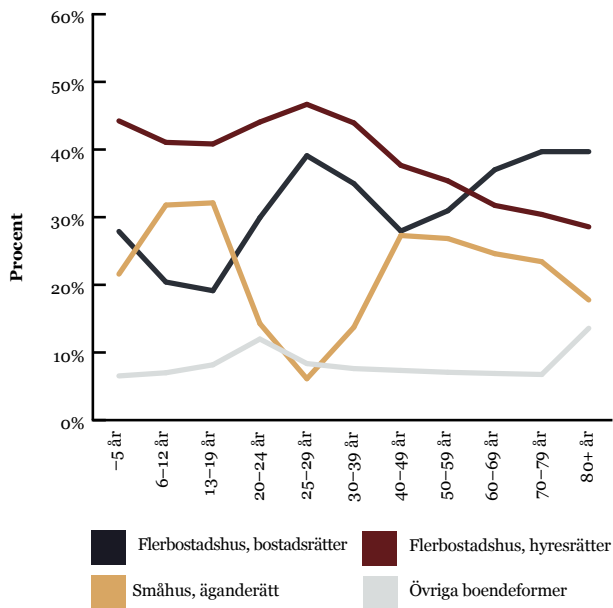
¹⁹ Region Skåne: Modell för bostadsefterfrågan i Skåne, 2019.

Andel personer per boendeform och ålder i Göteborg, 2018



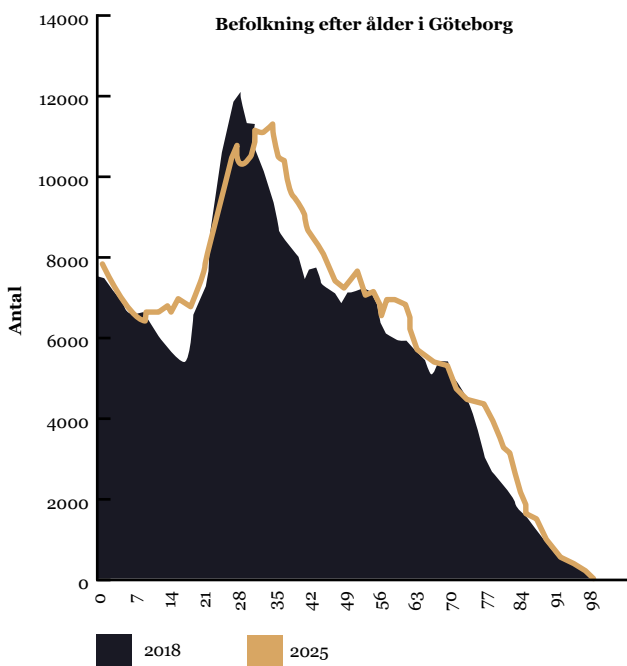
Figur 9. Struktur på bostadsmarknaden i Göteborg. Källa: SCB, juni 2019.

Andel personer per boendeform och ålder i Malmö, 2018



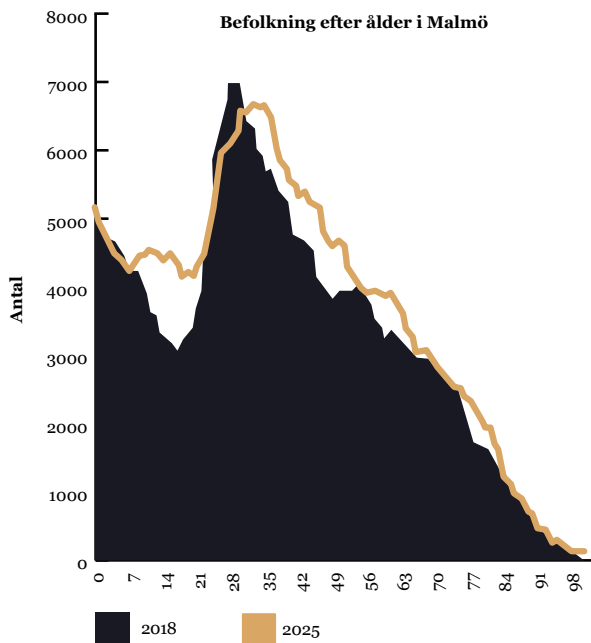
Figur 11. Struktur på bostadsmarknaden i Malmö. Källa: SCB, juni 2019.

Befolkning efter ålder i Göteborg



Figur 10. Prognos över befolkningstillväxt i Göteborg. Källa: SCB och Evidens, juni 2019.

Befolkning efter ålder i Malmö



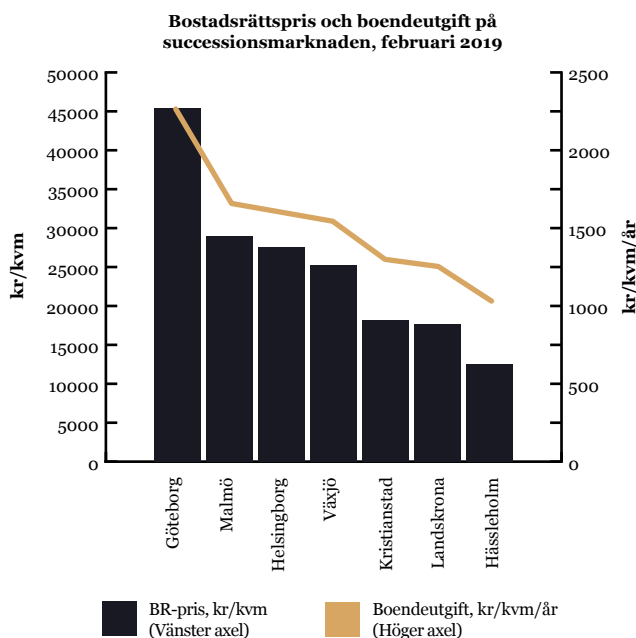
Figur 12. Prognos över befolkningstillväxt i Malmö. Källa: SCB och Evidens, juni 2019.

Data över den demografiska utvecklingen förstärker bilden av att efterfrågan på nyproducerade hyresbostäder kan bedömas vara god på K-Fastigheters marknader. Malmö och Göteborg kan fungera som illustrationer, se figurerna 9-12. Det är framförallt hushåll i åldrarna 20-49 år som är överrepresenterade i hyresrätt och som därmed i hög grad visar preferens för hyresbostäder. Prognoserna över befolkningsutvecklingen på K-Fastigheters marknader, nedbrutna på ålderskohorter, visar samtidigt att åldersgruppen som för närvarande är i 30- och 40-årsåldern växer de närmaste åren. En växande grupp hushåll i åldrar som föredrar hyresbostäder bedöms sammanfattningsvis gynnsamt för efterfrågan på nya hyresrätter.

BETALNINGSVILJA FÖR NYA HYRESBOSTÄDER

Hushållens betalningsvilja för bostäder i flerfamiljshus framgår av priserna på bostadsrättsmarknaden. Priserna på bostadsrättsmarknaden ger därför god information om hushållens betalningsvilja också för hyresbostäder.²⁰

Göteborg redovisar de högsta bostadsrättspriserna på de utvalda marknaderna med genomsnittspriser på successionsmarknaden på cirka 45 000 kr per kvadratmeter, vilket motsvarar en boendegift om cirka 2 240 kr/kvm/år, se närmare figur 14. Prisspridningen inom kommunen är dock stor. I de mest efterfrågade miljöerna är genomsnittspriset i successionsmarknaden²¹ cirka 50 000–60 000 kr per kvadratmeter, vilket motsvarar en boendegift om cirka 2 400 till 2 750 kr/kvm/år. För övriga marknader är genomsnittliga prisnivåer och boendegifter lägre, se figur 13 och tabell 4. Men också för dessa marknader är spridningen i prisbilden betydande. I exempelvis Hässleholm är genomsnittspriserna på bostadsrättsmarknaden relativt låga, 12 600 kr per kvadratmeter, vilket ger en boendegift om cirka 1 100 kr/kvm/år.

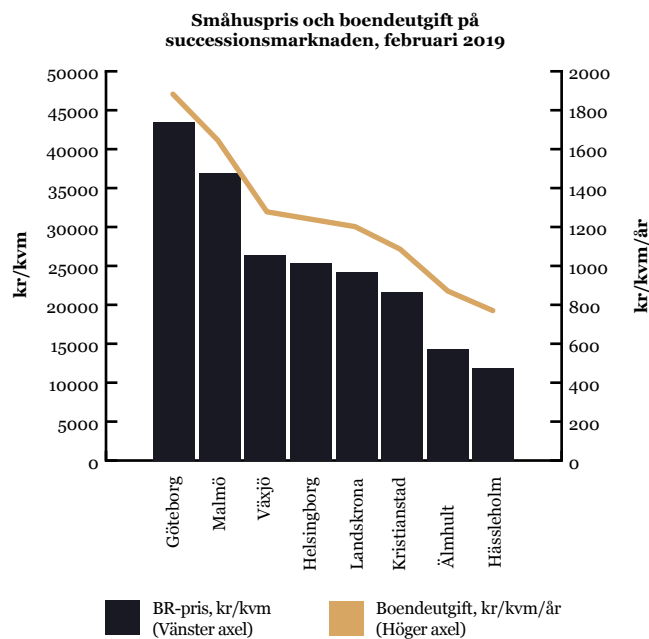


Figur 13. Källa: *www.varderingsdata.se* och Evidens, juni 2019.

I de mest efterfrågade lägena i kommunen är priserna runt 23 000 kr per kvadratmeter vilket ger boendegifter och betalningsvilja i successionen om cirka 1 450 kr/kvm/år. För nyproducerade bostäder är priserna högre än i successionen. Förklaringen är att hushållen har en betalningsvilja för nyproduktionskvaliteter som successionen ofta saknar. Det kan handla om moderna kök och badrum, stora balkonger mm. Uttryckt som boendegift är skillnaden mellan successionen och nyproduktionen i normalfallet cirka 200–300 kr/kvm/år.²²

Kommun	Bostadsrättspris kr/kvm	Boendegift ²³ kr/kvm/år
Göteborg	45 412	2 239
Malmö	28 914	1 662
Helsingborg	27 493	1 612
Växjö	25 307	1 536
Kristianstad	18 114	1 284
Landskrona	17 672	1 269
Hässleholm	12 561	1 090
Älmhult	i.u.	i.u.

Tabell 4. Källa: *www.varderingsdata.se* och Evidens, juni 2019.



Figur 14. Källa: SCB och Evidens, juni 2019.

Kommun	Småhuspris kr/kvm	Boendegift kr/kvm/år
Göteborg	43 513	1 873
Malmö	36 986	1 645
Växjö	26 460	1 276
Helsingborg	25 319	1 236
Landskrona	24 152	1 195
Kristianstad	21 649	1 108
Älmhult	14 261	849
Hässleholm	11 866	765

Tabell 5. Källa: SCB och Evidens, juni 2019.

Priserna på småhusmarknaden varierar på ungefär samma sätt som på bostadsrättsmarknaden. Göteborg redovisar de högsta småhuspriserna med genomsnittspriser i paritet med bostadsrättsmarknaden, figur 14 och tabell 5. För de flesta av K-Fastigheters övriga marknader är dock småhuspriserna mätt som kr per kvadratmeter högre än för bostadsrättsmarknaderna. En sannolik förklaring är att utbudet av småhus är litet men att efterfrågan på centralt markboende är stor. Detta är ett generellt mönster för de studerade marknaderna, med undantag av Hässleholm där priserna per kvadratmeter är likvärdiga mellan småhus- och bostadsrättsmarknaderna.

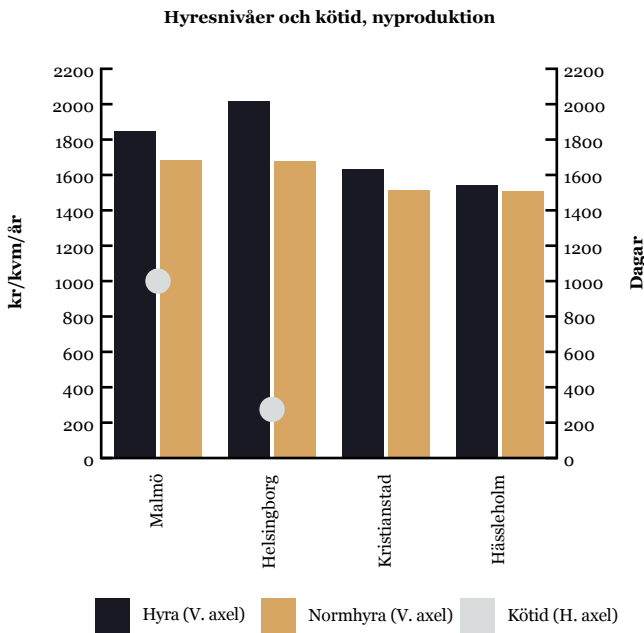
²⁰ Evidens: Om hushållens skuldsättning och bostadsmarknaden, 2016.

²¹ Successionsmarknaden används som beskrivning av överlåtelser av bostäder på andrahandsmarknaden, det vill säga transaktioner med bostäder som inte är nyproducerade.

²² Region Skåne: Modell för bostadsefterfrågan i Skåne, 2019.

²³ Evidens: Om hushållens skuldsättning och bostadsmarknaden, 2016.

Hyresnivåerna i nyproduktionen av hyresbostäder bestäms inte av mötet mellan utbudet och bostadsefterfrågan på det sätt som präglar bostadsrätts- och småhusmarknaderna. I praktiken bestäms istället hyresnivåerna av produktionskostnader och de avkastningskrav som byggherren och Hyresgästföreningen kommit överens om som acceptabla. I normalfallet innebär det en hyresnivå i nyproduktionen som fortfarande kan innebära att en betydande kötid krävs för att hushållet ska kunna erhålla en ny hyresbostad. Det saknas officiell statistik om aktuella nyproduktionshyror. Data om förmedlade nyproducerade hyresbostäder från förmedlingsorgan ger dock vägledning om aktuella hyresnivåer. Eftersom det rör förmedlade bostäder kan hyresnivåerna dock skilja sig från hyresnivåer i ännu ej förmedlad nyproduktion.



Figur 15. Källa: www.boplatssyd.se, juni 2019.

Kommun	Hyra kr/kvm/år	Normhyra* kr/kvm/år	Kötid dagar
Malmö	1 845	1 680	1 006
Helsingborg	2 015	1 676	261
Kristianstad	1 629	1 513	Ingen uppgift
Hässleholm	1 541	1 504	Ingen uppgift

Tabell 6. Källa: www.boplatssyd.se och Evidens. *Normhyra används för att göra hyror mellan olika stora bostäder jämförbara. Normhyran avser 3 rum och kök om 77 kvadratmeter.

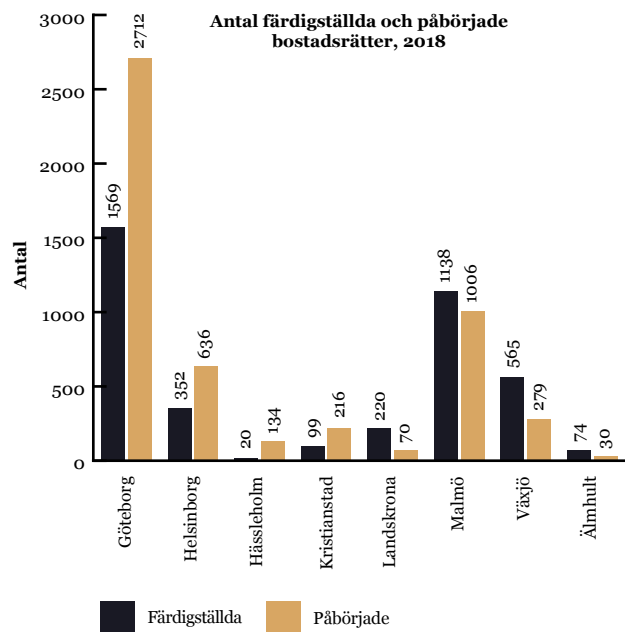
För några av de skånska kommunerna redovisas officiella data om hyresnivåer för förmedlad nyproduktion och kötider. Malmö och Helsingborg redovisar normhyror för förmedlade hyresbostäder i nyproduktion om cirka 1 680 kr/kvm/år, figur 15 och tabell 6. I Malmö innebär denna hyresnivå fortsatt långa genomsnittliga kötider medan kötiden i Helsingborg vid denna nivå är kortare. I Kristianstad och Hässleholm är hyresnivån i förmedlad nyproduktion drygt 1 500 kr/kvm/år. För dessa hyresobservationer saknas information om kötider.

Som redovisats ovan har nyproduktionen ökat påtagligt de senaste åren, figur 8. Särskilt Växjö, Malmö och Helsingborg redovisar betydande ökning av bostadsproduktionen. Det är framförallt nyproduktionen av hyresbostäder och bostadsrätter som ökat. Malmö redovisar det mest omfattande hyresrättsbyggandet på K-Fastigheters marknader, se figurerna 16 och 17.

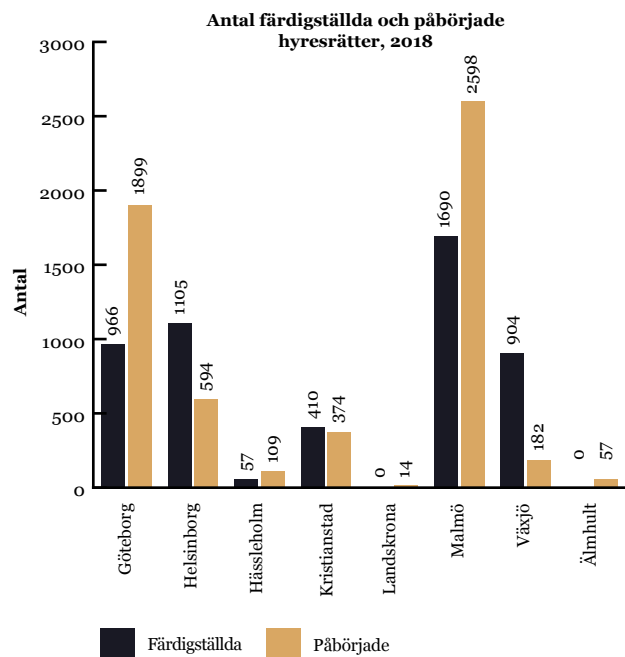
Under 2018 färdigställdes cirka 1 700 nya hyresrätter i Malmö. Samtidigt påbörjades byggandet av nästan 2 600 nya hyresrätter samma år. Hyresrättsproduktionen i Malmö har fortsatt att öka och är därmed avsevärt större än bostadsrättsproduktionen. Också i Göteborg ökar nyproduktionen av hyresbostäder påtagligt.

En delförklaring till den stora volymen av nya hyresbostäder är det statliga investeringsstödet som i relativt hög grad tilldelats projekt i Skåne under 2017 och 2018. I Helsingborg och Växjö föll nyproduktionen mätt som antal påbörjade hyresbostäder jämfört med antal färdigställda. Fallet är troligen en effekt av mycket omfattande nyproduktion de senaste åren.

Antalet färdigställda bostäder för samtliga upplåtelseformer redovisas i figur 17.



Figur 16. Färdigställda och påbörjade bostadsrätter 2018. Källa: SCB, juni 2019.



Figur 17. Färdigställda och påbörjade hyresrätter 2018. Källa: SCB, juni 2019.

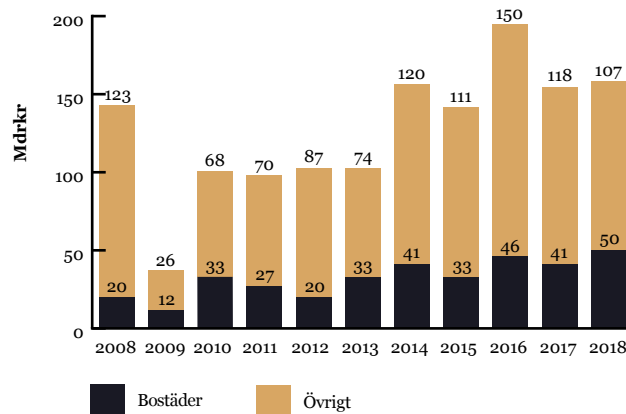


Figur 18. Antal färdigställda bostäder med olika upplåtelseform på K-Fastigheters marknader. Källa: SCB, juni 2019.

HYRESRÄTTEN SOM INVESTERINGSOBJEKT²⁴

Bostadshyresfastigheter som investeringsobjekt har ökat i attraktivitet under den senaste 20-årsperioden.²⁵ De senaste årens låga ränteläge har skapat ett gynnsamt klimat för investeringar och föranlett en hög aktivitet på den svenska fastighetsmarknaden med en transaktionsvolym om drygt 155 mdkr under 2018. Siffran är något lägre än rekordåret 2016, men i nivå med 2017. Bostadsfastigheter stod för 50 mdkr av transaktionsvolymen och utgjorde därmed det största segmentet med en tredjedel av total omsättning.

Transaktionsvolym per fastighetstyp



Figur 19. Transaktionsvolym per fastighetstyp (2018).

Källa: Brunswick Real Estate, juni 2019.

Intresset på investerarmarknaden för hyresfastigheter är således fortsatt stort. Det stora intresset kan också utläsas i fallande direktavkastningskrav. Fallande direktavkastningskrav är ett uttryck för att investerarmarknaden ser stigande värden i bostadsfastigheter. I figur 20 illustreras hur marknadens direktavkastningskrav för bostäder har utvecklats det senaste decenniet. I flertalet marknader har direktavkastningskraven sänkts. Det ökade intresset för bostäder som investeringsobjekt beror framför allt på tre faktorer:

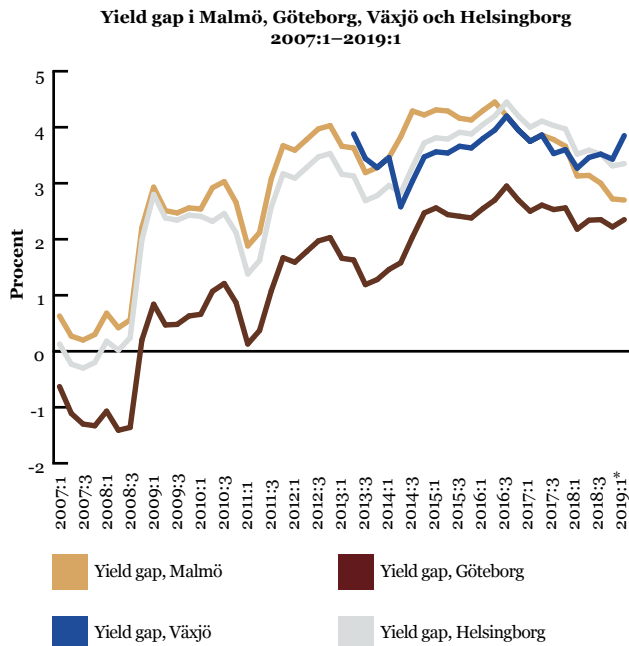
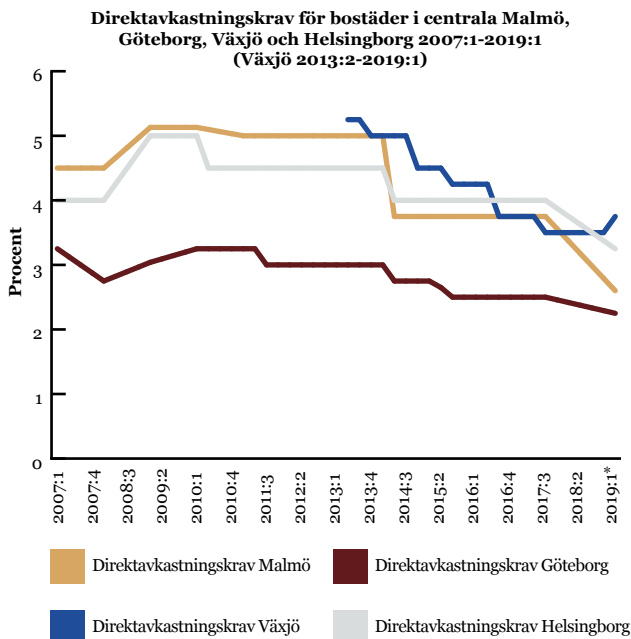
- Fallande avkastning på riskfria placeringar (exempelvis femåriga statsobligationer).
- Hög och ökande bostadsefterfrågan och betalningsvilja för bostäder, vilket både minskar marknadsrisker men också innebär ett optionsvärde för ombildning till bostadsrätt.
- Tillväxt i årlig real hyresutveckling.

Dessutom finns argument för att bruksvärdesystemet bidrar till att upprätthålla investerares intresse för hyresbostäder då hyran i normalfallet inte sänks även om betalningsviljan skulle falla.

Figur 21 redovisar både bostadsefterfrågans utveckling mätt som bostadsrättspriser i centrala Göteborg, fallande räntenivåer för riskfria placeringar mätt som räntan på 5-åriga statsobligationer och utvecklingen för avkastningskravet på centrala hyresbostäder i Göteborg.

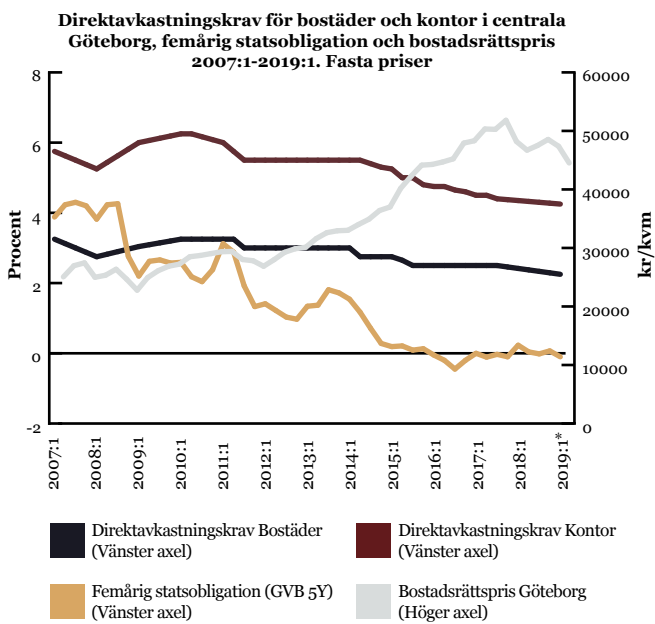
²⁴ JLL: Nordic Outlook, våren 2019.

²⁵ JLL: Nordic Outlook, våren 2019.



Figur 20. Jämförelse av direktavkastningskrav.
Källa: www.varderingsdata.se och SCB, juni 2019.
*Bostadspriser februari 2019.

Figur 22. Jämförelse av direktavkastningskrav, bostadsrättspris och riskfri ränta. Källa: www.varderingsdata.se och www.riksbank.se/sv/statistik/sok-rantor--valutakurser/, juni 2019.
*Bostadspriser februari 2019.



Figur 21. Jämförelse av direktavkastningskrav, bostadsrättspris och riskfri ränta. Källa: www.varderingsdata.se, www.maklarstatistik.se och www.riksbank.se/sv/statistik/sok-rantor--valutakurser/, juni 2019.
*Bostadspriser februari 2019.

Data talar dessutom för att prissättningen på bostadsfastigheter tagit viss höjd för eventuellt stigande räntor i framtiden. I figur 22 redovisas hur transaktionsmarknaden i dagsläget tar ut en historiskt hög riskpremiem för att investera i bostadshyresfastigheter. Riskpremiem, ofta kallad yield gap, utgörs av skillnaden mellan marknadens direktavkastningskrav för bostadshyresfastigheter och riskfri ränta illustrerat som en 5-årig statsobligation. De historiskt höga nivåerna tyder på att investerarna räknar med ett högre ränteläge och att det finns marginal innan investerarna behöver justera upp direktavkastningskravet på bostadshyresfastigheter för att kompensera för eventuellt stigande marknadsräntor.²⁶

KONKURRENTER

Konkurrensen för K-Fastigheter utgörs av övrigt utbud av bostäder på de lokala bostadsmarknaderna, både i form av nyproduktion av hyresrätter, bostadsrätter och småhus med äganderätt, men också i form av successionsmarknaden, det vill säga begagnade bostäder med olika upplåtelseformer.

När det gäller prisnivåer för bostadsrätter och småhus på successionsmarknaden har dessa redovisats i föregående avsnitt, liksom hyror i förmedlad nyproduktion på marknader med tillgängliga officiella data.

Genomgående på K-Fastigheters marknader är det kommunägda bostadsföretaget den största konkurrenten vad avser utbudet av hyresbostäder. Större aktörer på hyresmarknaden redovisas i tabell 7.

Bostadshyresfastigheters avkastning redovisar samtidigt lägre volatilitet över tid än exempelvis kontorsfastigheter. I figur 21 redovisas utvecklingen för avkastningskrav på den största av K-Fastigheters marknader, Göteborg, med en likvid transaktionsmarknad för centrala kontorsfastigheter. Kontorsfastigheters avkastningskrav redovisar en större volatilitet än motsvarande avkastningskrav för bostadsfastigheter. Det är troligen ett uttryck för att marknads- och konjunkturriskerna bedöms större för kontorsfastigheter än för bostadsfastigheter.

²⁶ Evidens, juni 2019.

Marknad	Ägare	Antal bostäder
Göteborg	Göteborgs stad, genom Förvaltnings AB Framtiden	74 000
	Stiftelsen Göteborgs Studenbostäder	5 300
	Stena Fastigheter AB	5 100
	Erik Selin Fastigheter AB,	3 200
	inklusive Fastighets AB Balder Willhem AB	2 600
Malmö	Malmö stad, genom MKB Fastighets AB	21 900
	Stena Fastigheter AB	4 200
	Akelius Foundation	3 100
	Heimstaden bostad AB	3 100
	HSB Malmö Ekonomisk Förening	1 900
Landskrona	Landskrona kommun, genom Landskronahem	2 700
	Svenska Hus AB	900
	Arne Paulsson Förvaltning AB	800
	HSB Landskrona Ekonomisk Förening	600
	Heimstaden Bostad AB	600
Älmhult	Älmhults kommun, genom Älmhultsbostäder AB	1 100
	BostadsAktiebolaget Sydkusten	200
	Smålands fastighetsbyrå AB	100
	Furuhem Fastigheter AB	100
	Bubblo Fastigheter AB	100
Helsingborg	Helsingborgs kommun, genom Helsingborgshem AB	10 900
	Rikshem AB	3 500
	Willhem AB	1 500
	Akelius Foundation	1 000
	Abato AB	700
Växjö	Växjö kommun, genom Växjöbostäder AB	8 700
	Heimstaden Bostad AB	1 000
	CA Fastigheter AB	900
	Victoria Park AB	900
	Studentbostäder i Växjö Aktiebolag	800
Kristianstad	Kristianstad kommun, genom Kristianstadsbyggen AB	8 700
	Victoria Park AB	600
	Hysesbostäder i Malmö Aktiebolag	300
	HSB Skåne Ekonomisk Förening	300
	Invectus Holding AB	200
Hässleholm	Hässleholms kommun, genom Hässlehem AB	1 400
	Norén Fastigheter AB	800
	Svenska Hus AB	600
	Almquist Fastighetsförvaltning	400
	B. Dahlblom Fastighets AB	300

När det gäller nyproduktion är kommunerna också aktiva genom sina allmännyttiga bostadsföretag. Samtidigt innebär förekomsten av ett flertal mindre aktörer att den samlade nyproduktionsvolymen bland privata företag på flera av K-Fastigheters marknader uppgår till mellan 40 och 100 procent av nyproduktionen mellan åren 2012 till 2017.

I Hässleholm är den privata andelen högst med 100 procent eftersom det kommunägda bostadsföretaget inte nyproducerat under perioden, medan den endast är cirka 20 procent i Växjö med ett aktivt kommunägt företag.

Tabell 7. Ägare till hyresbostäder. Källa: www.datscha.se, juni 2019.

VERKSAMHETSBESKRIVNING

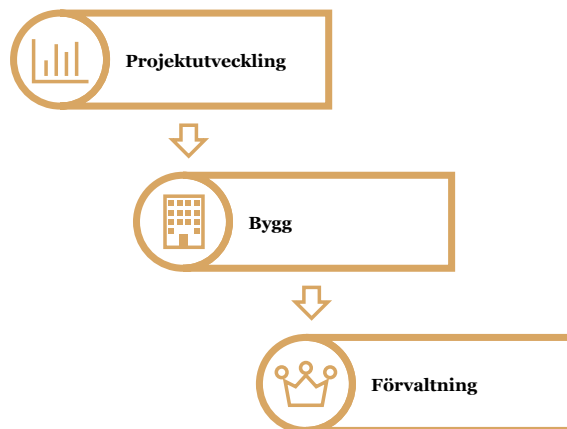
ÖVERSIKT

K-Fastigheter grundades i december 2010 och är ett fastighetsbolag med fokus på effektiv nybyggnation samt långsiktig förvaltning av huvudsakligen egenutvecklade bostäder men även kommersiella lokaler. Bolagets huvudkontor ligger i Hässleholm och fastighetsbeståndet är koncentrerat till orter med långsiktigt god efterfrågan på hyresbostäder i Öresundsregionen och, i ökande omfattning, i västra Sverige.

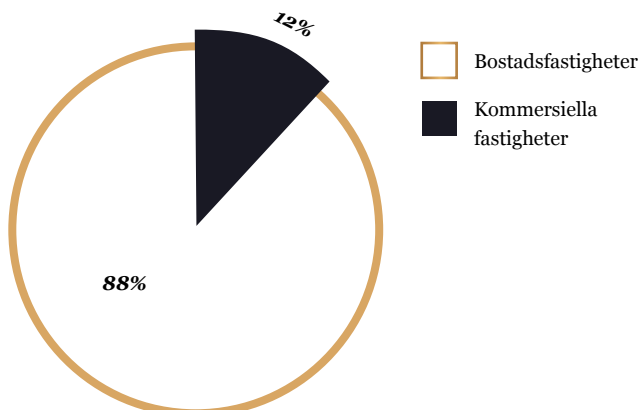
K-Fastigheters affärsidé är att med stort engagemang och hög kostnadseffektivitet utveckla, bygga, förvalta och långsiktigt äga marknadens mest attraktiva bostadsfastigheter avseende såväl skick och standard som servicenivå. Koncernen ska erbjuda egenproducerade och förvärvade hyresbostäder i Norden på platser med långsiktigt god efterfrågan på hyresbostäder och kommersiella lokaler. Den 30 september 2019 ägde Bolaget 1 562 bostadslägenheter, vilka motsvarade 88 procent av fastighetsbeståndets värde och genererade 84 procent av Bolagets årliga hyresintäkter.

K-Fastigheter är framförallt etablerat i Öresundsregionen. Bolaget bedriver även verksamhet i Göteborgsregionen samt södra Småland och utvärderar kontinuerligt nya geografiska marknader. Sedan början på 2018 har K-Fastigheter genomfört ett flertal större förvärv och därigenom stärkt sin projektportfölj och närvaro på ett flertal platser i Sverige, såsom Göteborg, Helsingborg, Hässleholm, Växjö och Älmhult.

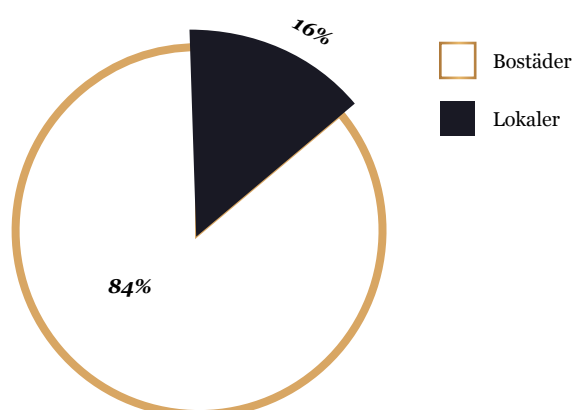
För att öka såväl kvalitet som kostnadseffektivitet samt för att förkorta byggtiderna har K-Fastigheter valt att utveckla och bygga tre egenutvecklade koncepthus som enbart uppförs för eget långsiktigt ägande och förvaltning: Låghus, Lamellhus och Punkthus. K-Fastigheter genomför därtill förvärv av fastigheter med utvecklings- och förädlingspotential eller av fastigheter på platser där K-Fastigheter vill etablera sig och sådana förvärv bidrar till sådan geografisk expansion och ökar förvaltningseffektiviteten i den nya geografien. K-Fastigheter har ett huvudsakligen nyproducerat fastighetsbestånd, varav cirka 73 procent²⁷ är byggt efter år 2010.



Fastighetsvärde*



Kontrakterade hyresintäkter



* Beräknat på färdigställda förvaltningsfastigheter.

²⁷ Baserat på marknadsvärdet av färdigställda fastigheter per den 30 september 2019.

HISTORIK

- 2010** K-Fastigheter grundades av Jacob Karlsson och Bolaget tillträdde sin första fastighet, Loke 13, med åtta marklägenheter.
- 2011** K-Fastigheter påbörjade byggnationen av T4-området i Hässleholm. Bolaget påbörjade även produktionen av sitt första egenproducerade koncepthus, Låghuset, som byggdes externt av dåvarande EN Byggarna i Göinge AB, ett bolag som numera ägs av K-Fastigheter. Erik Selin blev delägare i K-Fastigheter.
- 2012** T4-området i Hässleholm färdigställdes med totalt 34 lägenheter och K-Fastigheter påbörjade sitt andra läghusprojekt, kvarteret Betkvarnen i Kristianstad.
- 2013** K-Fastigheter etablerade verksamhet i Helsingborg, anställde sin första medarbetare och påbörjade produktionen av sitt andra koncepthus, Lamellhuset, som byggdes av EN Byggarna i Göinge AB.
- 2014** K-Fastigheter påbörjade byggproduktion i egen regi istället för att köpa in externt.
- 2015** K-Fastigheter etablerade verksamhet i Malmö.
- 2016** K-Fastigheter etablerade verksamhet i Landskrona och förvärvade vid årsskiftet 2015/2016 även 63 procent av aktierna i EN Byggarna i Göinge AB för att själva äga tillverkningsprocessen av Lamellhus. Det första byggnationsprojektet med egenproducerade Lamellhus, kvarteret Siv 1, påbörjades.
- 2017** K-Fastigheter skapade sitt tredje koncepthus, Punkthuset, som byggs helt i betong.
- 2018** K-Fastigheter förvärvade resterande aktier i EN Byggarna i Göinge AB (nu K-Fast Produktion AB). Det första Punkthuset färdigställdes i Hässleholm och Bolaget beslutade att expandera till Växjö.
- 2019** K-Fastigheter förvärvade fastigheter i Växjö och fattade beslut om etablering i Göteborg. För att möta en ökande produktionstakt investerade Bolaget i en ny produktionsanläggning i Hässleholm för tillverkning av utfackningsväggar. Anläggningen planeras vara klar under 2020.

VISION

K-Fastigheter ska vara en av Nordens största aktörer på hyresmarknaden och en ledande fastighetsägare av hållbart byggda, innovativa och kostnadseffektiva koncepthus som kännetecknas av marknadens bästa kombination av hög standard, hemkänsla och trygghet.

AFFÄRSIDÉ

K-Fastigheters affärsidé är att med stort engagemang och hög kostnadseffektivitet utveckla, bygga, förvalta och långsiktigt äga marknadens mest attraktiva bostadsfastigheter avseende såväl skick, standard och servicenivå. Koncernen ska erbjuda egenproducerade och förvärvade hyresbostäder i Norden på platser med långsiktigt god efterfrågan på hyresbostäder och kommersiella lokaler.

ÖVERGRIPANDE MÅL

K-Fastigheters övergripande mål är att skapa värde för Bolagets aktieägare. Värdeskapandet mäts över en konjunkturcykel som tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie.

OPERATIVA MÅL

- Hyresintäkterna från bostäder ska långsiktigt utgöra minst 80 procent av K-Fastigheters totala hyresintäkter.
- Antalet årligen byggstartade egenproducerade lägenheter för egen förvaltning ska öka från 600 år 2019 till 1 000 år 2023.
- Vid utgången av år 2023 ska K-Fastigheter förvalta minst 5 000 lägenheter i Norden.

FINANSIELLA MÅL

- Över en konjunkturcykel uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie med minst 20 procent inklusive eventuella värdeöverföringar.
- Över en konjunkturcykel uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie med minst 20 procent.²⁸

Målet är att substansvärdes- och förvaltningsresultatstillväxten ska skapas med en fortsatt stabil och god finansiell ställning och med ett balanserat finansiellt risktagande innebärande att:

- Soliditeten över tid ska inte understiga 25 procent.
- Räntetäckningsgraden över tid ska inte understiga 1,75 gånger.
- Belåningsgraden över tid ska inte överstiga 70 procent.

Ovanstående operativa och finansiella mål är uttalanden om framtiden och garanterar inte framtida finansiella resultat. Bolagets faktiska verksamhetsresultat kan avvika väsentligt från vad som uttrycks eller antyds i dessa uttalanden beroende på ett flertal faktorer, inklusive men inte endast de som beskrivs i avsnittet "Riskfaktorer". Samtliga operativa och finansiella mål som diskuteras här är endast mål och ska inte betraktas som prognoser, förutsägelser eller uppskattningar av Bolagets framtida resultat.

ÖVERGRIPANDE STRATEGIER

- K-Fastigheter ska genom sina olika affärsområden samverka för att skapa ett samlat erbjudande av attraktiva och kostnadseffektiva egenutvecklade koncepthus med högkvalitativa hyresbostäder och ibland även kommersiella lokaler. Standardisering, genomförande av smarta och hållbara lösningar samt lyhördhet i dialogen med kunder, leverantörer och medarbetare skapar förutsättningar för fortsatt utveckling mot bättre och effektivare hem i alla aspekter. Härigenom tillvaratas Bolagets samlade erfarenheter och kunskap som återanvänds såväl i projektutvecklingen som i byggprocessen och förvaltningen.
- K-Fastigheter ska genom att bedriva effektiv projektutveckling, byggnation, förvärv och långsiktig förvaltning av koncepthus erbjuda yteffektiva hyresbostäder i främst A- och B-lägen på orter med uthålligt god efterfrågan på hyresbostäder i Sverige samt övriga Norden, med egna resurser eller i samarbete med lokal partner.
- K-Fastigheter ska genom Koncernens samlade erfarenhet och kompetens, samt kontinuerliga relationer med mark- och fastighetsägare, identifiera byggrätter och intressanta fastighetsbestånd. Koncernen ska genom ett gediget förarbete skapa goda förutsättningar för en hög nyttjandegrad av byggrätter väl lämpade för K-Fastigheters koncepthus samt en kostnadseffektiv industriell byggprocess med standardiserade metoder och korta byggtider.

²⁸ För definitioner av alternativa nyckeltal, se avsnittet "Utvald historisk finansiell information", "Definitioner".

- K-Fastigheter ska genom växande förvaltning av bostäder med hög servicegrad och god tillgänglighet skapa ökande skalfördelar. Förvaltningen ska vara rationell och effektiv men samtidigt upplevas personlig. Digital assistans, det vill säga användande av digitala och mobila verktyg och kommunikationslösningar, ska nyttjas där tekniken ger ett mervärde i det dagliga arbetet. Genom byggnationens standardiserade metoder och material kan eventuella fel snabbt identifieras, åtgärdas och förebyggas.
- K-Fastigheter ska genom ett evighetsperspektiv och förmåga att skapa värden där Koncernens bostäder kännetecknas av marknadens bästa kombination av hög standard, hemkänsla och trygghet anses vara branschledande av prioriterade intressenter.
- K-Fastigheters långsiktiga perspektiv är grundläggande för Koncernens hållbarhetsarbete, som bland annat innebär att bygga hus med hög kvalitet som över tid säkerställer en rationell förvaltning, att bevara omgivande miljö och att bibehålla goda relationer med hyresgäster och andra nyckelintressenter. Värde för aktieägarna ska skapas med hänsyn till gällande lagar och regler, såväl etiska som lagstadgade, och med hänsyn till miljön.

UTDELNINGSPOLICY

K-Fastigheters övergripande mål är att skapa värde för Bolagets aktieägare. Det görs genom att återinvestera i verksamheten för att skapa ytterligare tillväxt genom investeringar i nybyggnation, förvärv av fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter. Utdelningen kommer därför bli låg eller utebli under de närmaste åren. För mer information, se avsnittet "Aktiekapital och ägarstruktur" under "Utdelning".

Ingen utdelning har utbetalats avseende räkenskapsåret 2018, 7,6 mkr har utbetalats som utdelning avseende räkenskapsåret 2017²⁹ och 4 mkr har utbetalats som utdelning avseende räkenskapsåret 2016.³⁰

²⁹ Justerat för det antal aktier som finns per dagen för Prospektet hade detta motsvarat en utdelning om cirka 0,30 kr per aktie. 1 584 500 kr av det totalt utdelade beloppet om 7 584 500 kr, avseende räkenskapsår 2017 är hänförligt till sakutdelning av Bolagets aktier i det tidigare koncernbolaget Croisette AB.

³⁰ Justerat för det antal aktier som finns per dagen för Prospektet hade detta motsvarat en utdelning om cirka 0,16 kr per aktie.

AFFÄRSOMRÅDEN

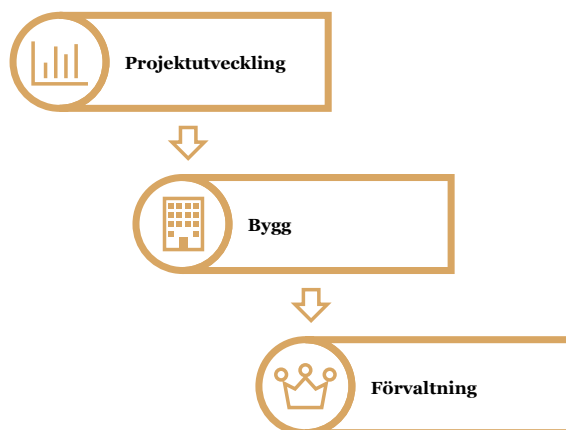
K-Fastigheter utvecklar, förvärvar, bygger och förvaltar hyresbostäder i orter med långsiktigt god efterfrågan på hyresbostäder. Verksamheten bedrivs inom tre affärsområden.

PROJEKTUTVECKLING

Inom affärsområdet Projektutveckling identifieras och förvärvas både byggrätter för byggnation och befintliga fastigheter med förädlingspotential. Verksamheten innefattar bland annat kund- och behovsanalys, samarbeten med kommuner och markanskaffning. K-Fastigheters projektutveckling kännetecknas framförallt av skicklighet i att identifiera byggrätter som passar K-Fastigheters koncept på marknader med långsiktigt god efterfrågan på hyresbostäder. Genom gediget förarbete skapar K-Fastigheter trygga hem för sina hyresgäster, goda förutsättningar för en hög utnyttjandegrad av de olika byggrätterna samt en ekonomiskt effektiv byggnations- och förädlingsprocess. Bolagets arbetsprocesser är i hög grad standardiserade och samma konstruktionsritningar används i flera projekt, vilket effektiviserar projektutvecklingsprocessen och ökar förutsebarheten.

K-Fastigheter arbetar målmedvetet med kontinuerlig produktutveckling på grundval av värdefulla erfarenheter och hyresgästers, förvaltares och fastighetsskötares löpande återkoppling från tidigare genomförda projekt. Bolaget ser det som en vital del i K-Fastigheters verksamhet att genom frekvent kontakt med hyresgäster bygga kunskap om vilka förväntningar och krav som finns inför kommande projekt. Detta gör att Bolaget har djup insikt om vilka material och produkter som bäst uppfyller hyresgästernas aktuella och framtida krav och behov, exempelvis hur kök lämpligast utformas eller vilka ytskikt som efterfrågas.

K-Fastigheter har under senare år även kommit att fokusera alltmer på att etablera effektiva rutiner för hantering av bygglovsansökningar och andra tillståndprocesser. Genom att arbeta med standardiserade underlag för ansökningshandlingar till de olika projekttyperna har K-Fastigheter förkortat sina genomsnittliga ledtider från ansökan till beviljat bygglov. Effektiva administrativa processer bidrar till att korta ledtider för projekten i dess helhet. Från att K-Fastigheter tillträder en byggrätt till att hyresgäster kan flytta in i den färdiga byggnaden har det historiskt i genomsnitt tagit mindre än 24 månader, vilket enligt Bolagets uppfattning är kortare än genomsnittet i branschen. Byggtiden påverkas dock i stor utsträckning av projektets omfattning sett till antal lägenheter och yta.



BYGG

Nybyggnation

Affärsområdet Bygg kännetecknas av vedertagna byggnationsmetoder med hög grad av prefabricering, repetitiva processer och specialiserade arbetsuppgifter. I syfte att öka kostnadseffektiviteten, förkorta uppförandetiderna och säkerställa den långsiktiga kvaliteten har K-Fastigheter i sin byggverksamhet valt att endast arbeta med tre egenutvecklade koncepthus: Låghus, Lamellhus och Punkthus. Per dagen för Prospektet är K-Fastigheter involverat i slutförandet av ett bostadsrättsföreningsprojekt som planeras stå klart för inflyttning under juni 2020. K-Fastigheter avser dock att framöver bygga närmast uteslutande för egen räkning och förvaltning.



Låghus



Lamellhus



Punkthus

Genom att koncentrera byggandet till ett fåtal utvalda koncepthus som uppförs upprepade gånger arbetar K-Fastigheter upp omfattande erfarenhet och kännedom om risker, flaskhalsar och andra effektivitetsfällor i de specifika uppförandeprocesserna och kan därför proaktivt vidta åtgärder för att undvika dessa. Det innebär vidare ett begränsat antal materialkategorier, vilket ger skalfördelar vid inköp, kännedom kring hantering och minimalt svinn. K-Fastigheter arbetar strategiskt och kontinuerligt med ett långsiktigt förbättringsarbete, där de lärdomar som kan dras i byggnationsprojekten dokumenteras och tillvaratas för att kunna tas i beaktande av affärsområdena Projektutveckling och Bygg i utformningen av framtida byggprojekt.

K-Fastigheters bostäder har en genomgående hög standard och är utrustade med moderna vitvaror, såsom diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och inbyggd mikrovågsugn. Eftersom tvättmaskin och torktumlare dessutom placeras i lägenheterna höjs dels boendestandarden för hyresgästerna, dels minskas behovet av gemensam tvättstuga, vilket innebär att mer yta av byggnaden kan tas i anspråk för bostadsändamål. K-Fastigheter väljer genomgående material med utgångspunkt i Bolagets erfarenhet av vad hyresgästerna uppfattar som skapar mervärde och trivsel samt vad som ger upphov till långsiktig förvaltnings- och kostnadseffektivitet. Många av materialvalen är exklusiva och har jämförelsevis höga inköpskostnader, men längre livslängd. K-Fastigheter använder exempelvis genomgående bänkskivor av granit eller marmor. Utifrån K-Fastigheters långsiktiga perspektiv är det motiverat att välja hållbara material i alla led.

Förädling och uppgradering genom K-Fast 2.0

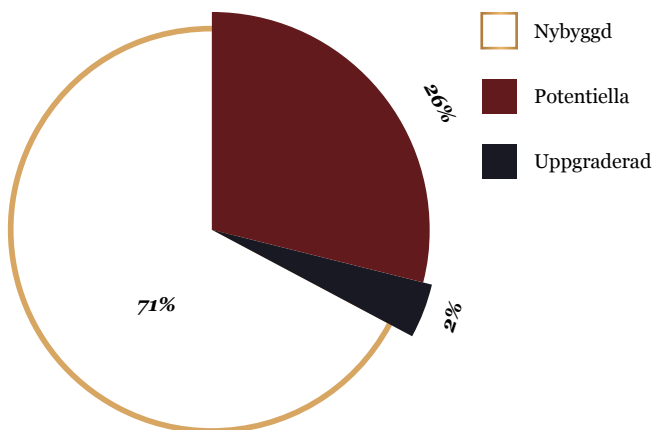
Utöver att uppföra de egna koncepthusen arbetar K-Fastigheter även med att uppgradera Bolagets fastighetsbestånd i de delar utvecklings- och förädlingspotential föreligger. Den 30 september 2019 hade Bolaget 451 bostäder av äldre karaktär i vilka utvecklings- och förädlingspotential bedömts föreligga. Dessa fastigheter har löpande förvärvat med avsikten att uppgradera bostäderna till nybyggnadsstandard. Den 30 september 2019 hade 38 av de 451 bostäderna uppgraderats. K-Fastigheters uppgraderingsprogram benämns *K-Fast 2.0* där Bolaget löpande

uppgraderar lägenheter i samband med att de blir vakanta varvid ytskikt, kök, badrum, ledningar, stammar och tekniska installationer uppgraderas för att motsvara nyproducerad standard. Programmet har visat sig vara mycket uppskattat bland Bolagets hyresgäster. Kvalitetshöjningarna bidrar till högre standard i fastighetsbeståndets äldre lägenheter och bidrar dessutom till att Bolaget kan minska sin tekniska skuld.

De standardförbättringar som K-Fast 2.0 medför innebär dels att Bolaget kan motivera högre hyresnivåer, dels minska fastighetskostnaderna. Genom att Bolaget använder samma material och artiklar för såväl arbetet inom ramen för K-Fast 2.0 som i nybyggnationsprojekt kan Bolaget uppnå större inköpsvolym, vilket ger goda förhandlingsförutsättningar för hela K-Fastigheters inköpsorganisation.

För närvarande genomförs renoveringsarbeten inom ramen för K-Fast 2.0 endast i samband med att lägenheterna blir vakanta. K-Fastigheter har kapacitet för att renovera cirka åtta lägenheter per månad, men genomför för närvarande renovering av i genomsnitt endast fyra lägenheter per månad, som en följd av den låga avflyttningsfrekvensen bland hyresgästerna. Efter genomförd renovering erbjuds lägenheten i första hand till de hyresgäster som redan bor i K-Fastigheters bestånd. En central aspekt i genomförandet av K-Fast 2.0 är att renoveringarna ska medföra rimliga hyreshöjningar, så att befintliga hyresgäster långsiktigt har råd att bo kvar. Detta har varit möjligt genom att renoveringskostnaderna kunnat hållas till en genomsnittlig kostnad om cirka 3 700 kr per kvadratmeter. Genomförandet av standardhöjningar inom K-Fast 2.0 medför utöver sänkta driftskostnader en årlig hyresökning om cirka 300 kr per kvadratmeter, vilket innebär att det kapital som investeras i K-Fast 2.0 ger en genomsnittlig direktavkastning om cirka 8,2 procent.³¹

Fördelning av nuvarande portfölj



Totalt antal lägenheter: 1 562.

Uppgraderingskalkyl

Investering per lägenhet, tkr	230
Investering, kr per kvadratmeter	3 700
Hyresökning, kr per månad	1 575
Hyresökning, kr per kvadratmeter och år	300
Avkastning	8,2%

³¹ Den genomsnittliga direktavkastningen är baserad på en genomsnittlig årlig hyresökning om 300 kr per kvm i förhållande till en genomsnittlig investering om 3 700 kr per kvm.

Uppgifterna är baserade på 38 genomförda uppgraderingar under 2019, hämtade från Bolagets interna räkenskaper under perioden januari till september 2019 och är inte reviderade.

FÖRVALTNING

Inom affärsområdet Förvaltning förvaltas de fastigheter som affärsområdet Projektutveckling utvecklat eller förvärvat och de hus som affärsområdet Bygg uppfört. K-Fastigheter har ett evighetsperspektiv på all sin verksamhet, där förvaltningen utgör en central del. Bolaget har även en tydlig ambition att bygga långvariga relationer i förhållande till de enskilda hyresgästerna. Genom nära kontakter med de lokala marknaderna samt digital marknadsföring identifieras hyresgäster och deras önskemål, vilket bedöms minimera antalet omflyttningar och störningar.

Den ekonomiska förvaltningen hanteras nästan uteslutande med interna resurser, medan den tekniska förvaltningen delvis köps in från externa parter. K-Fastigheters fokus för förvaltningen ligger på att uppnå nöjda hyresgäster som känner trygghet i både sina hem och sina områden, samt i att de alltid kan få kontakt med representanter för K-Fastigheter om något oförutsett skulle inträffa. K-Fastigheter arbetar därför målmedvetet med lokal förvaltning, både intern och extern. I syfte att upprätthålla hög servicegrad och tillgänglighet har Bolaget utöver sitt huvudkontor i Hässleholm lokala kontor i Helsingborg, Landskrona och Kristianstad. På övriga orter anlitar Bolaget externa fastighetsförvaltare till dess att kritisk massa uppnåtts. Eftersom Bolaget har en hög grad av standardisering och arbetar med ett begränsat antal materialkategorier är varje komponent i Bolagets egenproducerade fastighetsbestånd väl dokumenterad, vilket medför korta ledtider för reparationer och hög driftsäkerhet i fastigheterna. K-Fastigheters administrativa förvaltning ska vara rationell och effektiv men samtidigt upplevas personlig. Bolaget använder därför digital assistans där tekniken ger ett mervärde.

Alla K-Fastigheters egna byggnader har exempelvis en modern fastighetsautomation som bland annat tillåter hyresgästerna att reglera sin egen värmeförbrukning. I syfte att säkerställa förbättring och produktutveckling, inhämtar K-Fastigheter löpande återkoppling från hyresgäster och vidarebefordrar denna information tillsammans med egna erfarenheter till affärsområdena Projektutveckling respektive Bygg.

K-Fastigheter är en fastighetsägare som försöker bygga sin verksamhet på stabilitet och nöjda kunder. K-Fastigheter genomför årligen en enkätundersökning för att mäta kundnöjdheten med frågor om bland annat inomhusmiljö, allmänna utrymmen och service.



KONCEPTUS

I syfte att uppnå effektiv fastighetsförvaltning, öka kostnadseffektiviteten, förkorta uppförandetiderna och säkerställa den långsiktiga kvaliteten har K-Fastigheter valt att arbeta med tre egenutvecklade konceptus som enbart uppförs för eget långsiktigt ägande och egen förvaltning: Låghus, Lamellhus och Punkthus.

LÅGHUS – FLEXIBLA HUS MED STOR VALFRIHET

Bolagets flexibla flerfamiljshus i en till tre våningar, kan antingen uppföras som parhus, radhus eller som kedjehus med lägenheter i ett eller två plan. Bostadslägenheterna finns i fyra olika storlekar: två rum och kök à 60 kvadratmeter, tre rum och kök à 75 kvadratmeter, fyra rum och kök à 90 kvadratmeter samt fyra rum och kök i etage om 94 kvadratmeter. För att kunna möta den efterfrågan som ställs på respektive marknad, har K-Fastigheter valt att erbjuda fria planlösningar för varje byggnation. Låghusen byggs med i grunden samma metodik som används vid byggnation av en traditionell villa. Låghuset kan dock byggas dels som kedjehus eller parhus, dels placeras ovanpå varandra för att skapa tvåplanshus med loftgång. Låghusen har en mycket hög funktionsekonomi där det genom effektiv projektutveckling går att helt undvika alla allmänna ytor. Löpande förvaltningskostnader begränsas av att trädgårdar och uppfarter underhålls av hyresgästerna.

LAMELLHUS – ANPASSNINGSBARA OCH YTEFFEKTIVA

K-Fastigheters flerfamiljshus i kvartersstruktur kan uppföras i upp till tio våningar. Bostadslägenheterna i Lamellhuset byggs primärt i två särskilt yteffektiva lägenhetskfigurationer om två rum och kök à 49 kvadratmeter respektive tre rum och kök à 59 kvadratmeter. Det finns även möjlighet att bygga både större och mindre lägenhetsalternativ. För att kunna möta marknadens efterfrågan samt på bästa sätt utnyttja de specifika byggrätterna har K-Fastigheter valt att göra Lamellhuset anpassningsbart i fråga om planlösningar, vilket ger möjlighet att exempelvis ha kommersiella lokaler i bottenplan och att lägga till underjordiska garage.

Vid utformningen av Lamellhuset har betydande fokus lagts på att åstadkomma en byggnad med ett högt antal kvadratmeter boyta i förhållande till fasadyta. Lamellhuset har, enligt Bolagets bedömning, i förhållande till boyta väsentligt mindre fasadyta än den genomsnittliga nyproducerade lägenheten i Sverige. I samband med uppförandet har detta betydelse såtillvida att en mindre fasad innebär lägre materialåtgång och färre arbetstimmar för uppförandet. I ett långsiktigt förvaltningsperspektiv medför en mindre fasadyta lägre underhållskostnader, men framförallt en mindre yta som exponeras mot kyla, vilket bidrar till att sänka byggnadens totala energiförbrukning.



Konstruktionsfakta: Platta på mark, luftad treskiktsträstomme som levereras i prefabricerade planelement.



Konstruktionsfakta: Bärande betongkonstruktion med bjälklag och lägenhetsskiljande väggar i betong med utfackningsväggar i en lätt konstruktion.

PUNKTHUS – BOSTADSHUSET FÖR ALLA LÄGEN

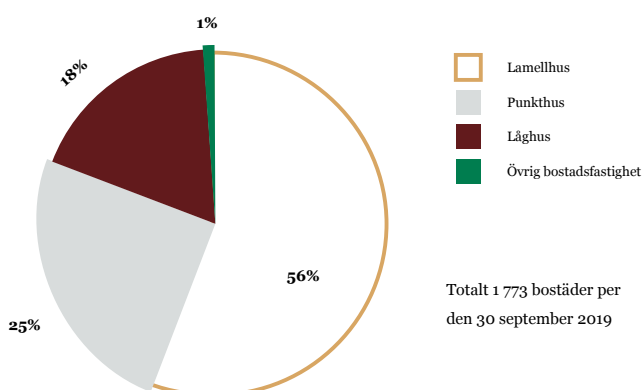
K-Fastigheters Punkthus är kvadratisk formade flerfamiljshus som kan uppföras i mellan fyra och tio våningar. Punkthuset har fyra lägenheter i varje plan: två stycken två rum och kök à 62 kvadratmeter samt två stycken tre rum och kök à 71 kvadratmeter. Samtliga lägenheter har rymliga balkonger om 27 kvadratmeter i två väderstreck. Punkthuset är särskilt lämpat att uppföras på svårbebyggda byggrätter tack vare att bottenvåningen är framtagen i ett flertal olika utföranden. Bottenvåningen kan exempelvis vid kuperade markförhållanden byggas i suterräng. Den kan även i hög utsträckning anpassas för att möta olika krav som ställs på byggrätter beträffande exempelvis våningshöjd, eventuell lokalyta, intern eller extern sophusplacering samt lägenhetsförråd. Punkthuset har gjort det möjligt för K-Fastigheter att expandera till byggrätter som tidigare inte varit möjliga för Bolaget att bebygga.

Punkthuset är det koncepthus där K-Fastigheter har högst prefabriceringsgrad, där konstruktionselementen redan innehåller bland annat färdiga elstammar och avloppsgrödor. Genom en konstruktion helt i betong med sandwichytterväggar, homogena lägenhetsskiljande väggar samt homogena bjälklag uppnår punkthuset brandklass A, ljudklass A och energiklass A. Punkthuset har även särskilt utformats för långsiktigt kostnadseffektiv förvaltning. De stora prefabricerade balkongerna ger, utöver mervärde för hyresgästen, kostnadsbesparingar i uppförandefasen och vid framtida renoveringsbehov eftersom de genom utplacering av enkla landgångar kan användas som byggnadsställningar. Vidare har Punkthuset en väggkonstruktion som gör det möjligt att nå alla avloppsstammar från trappuppgången, i syfte att i framtiden kunna genomföra stambyten utan att hyresgäster behöver evakueras. Tack vare en innovativ konstruktion, hög prefabriceringsgrad och en balkongkonstruktion som gör byggnadsställningar överflödiga har Punkthuset en mycket tidseffektiv uppförandeprocess. Från att bottenplattan satts är det möjligt att färdigställa ett åttavånings Punkthus på endast sex månader.

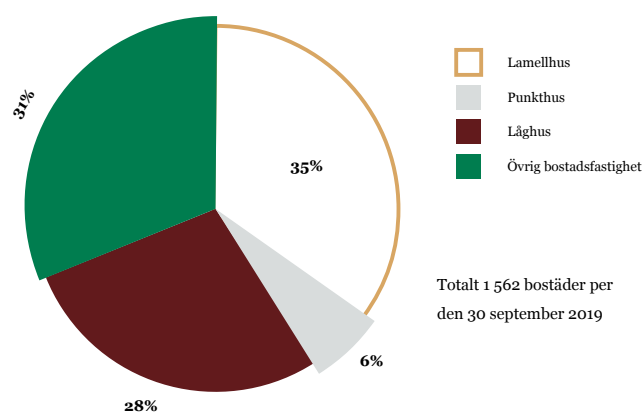


Konstruktionsfakta: Konstruktion helt i betong med sandwichytterväggar, homogena lägenhetsskiljande väggar samt bjälklag.

Antal bostäder, nybyggnation/projekt



Antal bostäder, under förvaltning



EGEN PRODUKTION AV KONSTRUKTIONSELEMENT

En stor del av de konstruktionselement som ingår i K-Fastigheters tre koncepthus tillverkas idag i egen regi vid Bolagets anläggning i Osby. Produktionen av K-Fastigheters första koncepthus, Låghuset, påbörjades vid anläggningen i extern regi redan 2011 och under 2013 påbörjades där även produktion av byggnadselement för det andra koncepthuset, Lamellhuset. Under 2016 blev K-Fastigheter majoritetsägare och år 2018 ensam ägare till produktionsanläggningen i Osby. Idag använder K-Fastigheter anläggningen för prefabricering av konstruktionselement till Låghuset och Lamellhusen, såsom utfackningsväggar, balkonger och betongtrappor, vilket möjliggör hög kostnads- och kvalitetskontroll och säkerhetsställer kompatibilitet, produktion och punktlig leverans till projekten.

I takt med K-Fastigheters expansion har Bolagets behov av konstruktionselement kommit att öka. K-Fastigheter kan genom organisatoriska åtgärder utöka produktionskapaciteten vid Bolagets befintliga anläggning i Osby och därigenom tillgodose sitt behov för en överskådlig framtid. I syfte att begränsa riskerna för produktionsavbrott och därigenom höja leveranssäkerheten har K-Fastigheter valt att investera i ytterligare en produktionsanläggning. Den nya produktionsanläggningen är belägen i Hässleholm och kommer initialt att användas för tillverkning av utfackningsväggar. För det fallet att någon av anläggningarna skulle drabbas av allvarliga produktionshinder på grund av exempelvis brand eller tekniska fel har Bolaget planerat för att omlokalisering ska kunna ske mellan anläggningarna i syfte att begränsa produktionsbortfallet. Den nya anläggningen ska förses med solceller och beräknas tas i drift under första kvartalet 2020.

Att en betydande del av konstruktionselementen i K-Fastigheters koncepthus kan produceras i egen regi underlättar logistiken, ökar kostnadseffektiviteten, förkortar byggtiderna och gör, genom hög grad av kontroll i alla produktionsled, det möjligt att garantera såväl kvalitet som leveranssäkerhet. I de delar K-Fastigheter är beroende av externa leverantörer har K-Fastigheter begränsat sin beroendeställning genom att använda sig av flera underleverantörer för respektive produkt- eller tjänstekategori, med undantag för kök, vitvaror och Punkthusens bjällklagelement. Kök och vitvaror köps i dagsläget in från en och samma leverantör, varigenom stora identiska inköpsvolymerna sänker kostnaderna och möjliggör effektiv lagerhållning av reservdelar i förvaltningen.

INTERN BYGG- OCH PROJEKTLEDNING

K-Fastigheter bygger samtliga koncepthus i egen regi, med egna projektledare och arbetsledare, som med erfarenhet av att uppföra samma typ av hus många gånger har upparbetat kännedom om, och metoder för att undvika, risker, flaskhalsar och andra effektivitetsfallor i uppförandeprocesserna. För samtliga byggnadsprojekt köps mark- och/eller grundentreprenad in externt. Vidare upphandlas delade underentreprenader för installation av bland annat el och vatten. För uppförandet av Punkthus och Låghus anlitar K-Fastigheter underentreprenörer, i syfte att bli mindre geografiskt bundna. Endast Lamellhusen byggs med egna kollektivanställda, då detta koncepthus är det tekniskt mest komplexa att uppföra. Detta gör det möjligt att vid behov låta den personal som har kompetens för uppförande av de mer komplicerade Lamellhusen tillfälligt arbeta med uppförande av de mindre tekniskt komplexa Låghuset eller Punkthusen.

Standardiserad produktionsprocess med totalentreprenadansvar

K-Fastigheter	Byggelement	Bygg-och projektledning	Byggarbeten	Beställning/inköp	Grund	Byggnadsstomme	Installationer	Inredning
	Egen anläggning i Osby och Hässleholm ¹⁾	Egen projekt- och arbetsledning	Egen byggpersone					
Lamellhus	<ul style="list-style-type: none"> Utfackningsväggar Betongtrappor Balkonger 	Ja	<ul style="list-style-type: none"> Montering och platsgjutning av stomme Snickerier Ytskikt 		Markentreprenad	Bärande betongstomme av plattbärlag och skalväggar. Klimatskal av lätta utfackningsväggar enligt K-Fastigheters specifikation för koncepthus	Delade underentreprenader för installationer etc.	Kök, vitvaror, badrumsmöbler, porslin, snickerier, fönster och ytskikt
Punkthus	<ul style="list-style-type: none"> Köper in betongstomme av externa leverantörer enligt K-Fastigheters specifikation 	Ja	<ul style="list-style-type: none"> Förmåga att bygga i egen regi, men använder sig i regel av långa ramavtal med underentreprenörer med inhyrd personal 		Mark-och grundentreprenad	Prefabricerad betongstomme med Sandwichytterväggar, homogena lägenhetsskiljande väggar samt bjällklag enligt K-Fastigheters specifikation för koncepthus	Delade underentreprenader för installationer etc.	Kök, vitvaror, badrumsmöbler, porslin, snickerier, fönster och ytskikt
Låghus	<ul style="list-style-type: none"> Beroende på beläggning i egen fabrik köper Bolaget in planelement via avtal med leverantörer enligt K-Fastigheters specifikation 	Ja	<ul style="list-style-type: none"> Förmåga att bygga i egen regi, men använder sig i regel av långa ramavtal med underentreprenärer med inhyrd personal 		Mark-och grundentreprenad	Prefabricerade luftade treskiktspaneler enligt K-Fastigheters specifikation för koncepthus. Kan även tillverkas i egna produktionsanläggningar	Delade underentreprenader för installationer etc.	Kök, vitvaror, badrumsmöbler, porslin, snickerier, fönster och ytskikt

¹⁾ Anläggningen i Hässleholm är under uppförande och beräknas tas i drift under första kvartalet 2020.

KONCEPHTUS MED HÖG PREFABRICERINGSGRAD SKAPAR FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR GOD KOSTNADSEFFEKTIVITET

Framtagandet av egna koncepthus är en central del av K-Fastigheters verksamhet. Specialisering på ett fåtal utvalda koncepthus har många fördelar, såsom förbättrad kostnadseffektivitet och förkortade ledtider. Specialiseringen gör det även möjligt att prefabricera centrala byggnadskomponenter i egna anläggningar, vilket skapar ökad leveranssäkerhet och kvalitetskontroll i samtliga led. Kontrollen över hela produktionskedjan gör det även möjligt att förlägga en stor del av de tidskrävande arbetsmomenten till produktionsanläggningar, istället för till byggarbetsplatserna. K-Fastigheter behöver med anledning härav inte avsätta lika många arbetstimmar för platsmontering som annars skulle vara fallet vid uppförande av likartade byggnader. Eftersom timkostnaderna för arbetskraft avseende montering på byggarbetsplatsen vanligen är cirka dubbelt så hög som motsvarande montering i industrimiljö innebär en hög prefabriceringsgrad förbättrad kostnadseffektivitet.

Därtill medför ett snabbare byggnadsuppförande ett tidigare inflyde av hyresintäkter och minskade byggkostnader hänförliga till hyra av byggnadsställningar, bodar, lyftkranar med mera. Koncepthusen har utformats med avsikten att samma artiklar ska kunna användas i de olika hustyperna. K-Fastigheter har exempelvis ett fåtal kökslösningar som används återkommande i koncepthusen, vilket reducerar arbetet förknippat med uppmätning, planering och specialinköp för kök i nya projekt. Vidare ger det större inköpsvolym, vilket sänker enhetspriserna, samt effektiv montering, då personalen är väl förtrogen med artiklarna. K-Fastigheters fokus på koncepthus har för Bolaget bidragit till att den totala investeringen i Bolagets nybyggnationer historiskt uppgått till i genomsnitt cirka 68 procent av marknadsvärdet vid tidpunkten för färdigställandet. Den genomsnittliga totala investeringen i Bolagets samtliga genomförda nybyggnationer har för Låghus uppgått till cirka 67 procent, för Punkthus till cirka 81 procent och för Lamellhus till cirka 68 procent av marknadsvärdet vid färdigställandet.³²

REPETITIVA PROCESSER

Den höga graden av standardisering och repetition bidrar till att optimera resursutnyttjande, hög kvalitet och effektivisera både byggnationen och förvaltningen. Att koncentrera verksamheten till ett fåtal utvalda koncepthus skapar rutin och bygger kunskap som möjliggör ett kontinuerligt och långsiktigt förbättringsarbete. Genom att uppföra samma typ av hus vid upprepade tillfällen har K-Fastigheter upparbetat kännedom om, och metoder för att undvika, risker, flaskhalsar och andra effektivitetsfallor i uppförandeprocesserna, vilket främjar produktivitet, kostnadseffektivitet och förutsebarhet. Exempelvis har det genomsnittliga antalet arbetstimmar för uppförande av ett Låghus minskat med cirka tio procent sedan 2011. Detta samtidigt som slutresultatet enligt Bolagets bedömning idag håller högre kvalitet. Bolaget kan även tillgodogöra sig viktig återkoppling sina från hyresgäster, produktionspersonal, förvaltare och fastighetsskötare. Detta innebär att K-Fastigheter kan arbeta med att utvärdera och justera detaljer och processmoment för att optimera effektiviteten i uppförandeprocesserna och på ett alltmer kostnadseffektivt sätt åstadkomma de slutresultat som ger hyresgästerna mervärde.

DRIFTSÄKER OCH EFFEKTIV FÖRVALTNING

Att fastighetsbeståndet huvudsakligen är byggt i egen regi och enligt samma koncept ger goda förutsättningar för effektiv förvaltning, där varje byggnadskomponent från övergripande konstruktionslösningar till minsta reservdel är väl dokumenterad. Medarbetarna har stor vana av respektive koncepthus och därmed kunskap om vad som kan vara orsak till eventuella fel. Standardiseringen av materialkategorier genom produktionen möjliggör korta ledtider för ersättningskomponenter eftersom komponenterna ofta redan finns i lager. Detta underlättar och höjer kvaliteten i underhåll och reparationsarbete vilket, enligt Bolagets uppfattning, ger fastighetsbeståndet en hög driftsäkerhet. I enlighet med K-Fastighets långsiktighetsperspektiv har även strävan att åstadkomma långsiktigt effektiv förvaltning varit central vid utformningen av K-Fastigheters koncepthus. Detta har gett upphov till byggnader med låg energiförbrukning och få underhållskrävande allmänna ytor. Koncepthusen innehåller även innovativa lösningar, såsom att Punkthusen tack vare sin balkongkonstruktion kan renoveras utvändigt utan byggnadsställningar och att avloppstammar är tillgängliga från trapphuset, så att stambyten kan genomföras utan att hyresgäster behöver evakueras.

Genomförda projekt fram till och med 30 september 2019

Genomförda nybyggnadsprojekt	Antal		Uthyrbar yta, kvm			Hyresvärde		Total investering		Mark		Produktion		Byggherre-kostnader		Drifts-överskott	Investerings-yield	Orealiserad värdeförändring	
	Bostäder	Projekt	Boarea	Lokalarea	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	mkr	%	mkr	
Fördelat per koncepthus																			
Låghus ^{1,2}	625	18	46 975	-	46 975	68,4	1 456	853,7	18 174	72,7	1 547	709,0	15 094	72,0	1 533	62,5	7,3	423,0	
Punkthus	91	3	5 955	-	5 955	9,7	1 634	147,7	24 801	11,4	1 919	127,6	21 421	8,7	1 461	8,2	5,6	35,4	
Lamellhus ²	560	8	26 781	570	27 351	50,7	1 854	647,1	23 660	77,2	2 822	529,1	19 347	40,8	1 491	43,9	6,8	311,3	
Annat	-	1	-	3 026	3 026	2,3	750	26,4	8 724	1,7	545	23,2	7 667	1,6	512	2,1	7,9	4,1	
Totalt/genomsnitt	1 276	30	79 711	3 596	83 307	131,1	1 574	1 674,9	20 105	162,9	1 956	1 389,0	16 673	123,1	1 477	116,7	7,0	773,8	
Fördelat per geograf																			
Helsingborg	450	6	23 405	344	23 749	41,1	1 732	495,1	20 847	58,6	2 468	399,1	16 804	37,4	1 576	36,5	7,4	302,6	
Hässleholm	123	6	8 648	3 252	11 900	14,9	1 255	207,9	17 471	14,8	1 240	179,7	15 098	13,5	1 132	13,1	6,3	38,7	
Kristianstad	310	8	21 714	0	21 714	33,7	1 550	462,4	21 295	33,5	1 545	398,6	18 357	30,3	1 394	29,8	6,5	170,1	
Malmö	99	2	5 248	0	5 248	10,0	1 909	140,6	26 800	26,5	5 050	106,2	20 236	8,0	1 515	8,8	6,3	79,3	
Landskrona	16	1	904	0	904	1,6	1 736	26,2	29 010	2,6	2 876	22,2	24 535	1,4	1 598	1,4	5,2	0,8	
Övrigt ¹	278	7	19 792	0	19 792	29,8	1 505	342,7	17 313	26,9	1 359	283,2	14 311	32,5	1 643	27,0	7,9	182,4	
Totalt/genomsnitt	1 276	30	79 711	3 596	83 307	131,1	1 574	1 674,9	20 105	162,9	1 956	1 389,0	16 673	123,1	1 477	116,7	7,0	773,8	

¹ 128 av dessa färdigställda bostäder, som ursprungligen byggdes för det av K-Fastigheter delägda bolaget Balder Skåne AB, har sedermera delats ut till Fastighets AB Balder i samband med att samtliga tillgångar i Balder Skåne AB delades ut till respektive delägare. K-Fastigheter tilldelades då 74 bostäder.

² Projekten Siv 1 och Dammsnäckan 2 innefattar Låghus och Lamellhus

³² Uppgifterna är hämtade från Bolagets interna räkenskaper under perioden januari 2011–30 september 2019. Uppgifterna är inte reviderade.

HÅLLBARHETSARBETE

K-Fastigheter kommer att inleda rapportering av Koncernens ambitioner och arbete inom hållbarhetsområdet redan under första året som noterat bolag.

MILJÖARBETE

K-Fastigheter har höga ambitioner när det gäller att möta dagens och framtidens miljökrav på arbetsprocesser, byggnation och färdigställda byggnader. För K-Fastigheter är det viktigt att bidra till en god miljö och miljöhänsyn ska genomsyra varje del av verksamheten och vägas in i alla beslut. K-Fastigheter strävar efter att minimera sin miljöpåverkan vid både nyproduktion och renovering. Samtliga bygg- och renoveringsprojekt ska utföras med stor varsamhet och med särskild hänsyn till såväl miljö som hälsa och säkerhet.

K-Fastigheter har ett uttalat fokus på energibesparing vid all förvaltning och nybyggnation och arbetar med målsättningen att utveckla allt mer miljövänliga byggnationsmetoder. Som ett led i detta ställer K-Fastigheter höga miljökrav på sina underentreprenörer och leverantörer vad beträffar exempelvis transport, avfallshantering och användande av miljövänliga byggtkniker. K-Fastigheters fokus på de egenutvecklade koncepthusen medför ett begränsat antal materialkategorier, vilket ger välfungerande rutiner för hantering av avfall och mycket begränsat materialsvinn.

Cirkulärt byggande

K-Fastigheter bygger koncepthus, det vill säga ett begränsat antal byggnadstyper med grund i ett systematiskt arbetssätt. Detta ger förutsättningar för optimalt resursutnyttjande och säkrar såväl hög kvalitet som god arbetsmiljö. Genom att använda en standardiserad process i egna produktionsanläggningar kan materialförbrukning, logistik och andra resurser planeras i detalj, vilket minskar spill, effektiviserar flöden och sänker kostnaderna i icke värdeskapande delar.

Miljöklassificering

Bolagets koncepthus ska uppföras med ambitionsnivån att klara motsvarande krav som ställs enligt det svenska certifieringssystemet Miljöbyggnad Silver³³, vilket hanteras av Sweden Green Building Council.

Energiförbrukning

Efterfrågan på fossilfri energi ökar och K-Fastigheter deltar i utvecklingen bland annat genom att installera solceller på lämpliga fastigheter. K-Fastigheter har som mål att den nya produktionsanläggningen i Hässleholm ska vara självförsörjande på energi från förnybara källor.

Vid upphandling av el ska Bolaget i största möjliga mån välja leverantörer som erbjuder el från förnybara källor, främst vindkraft. Merparten av fastigheterna har närvarostyrd LED-belysning i trapphus och andra gemensamma utrymmen.

För att begränsa K-Fastigheters långsiktiga miljöpåverkan och för att hålla nere förvaltningskostnaderna har koncepthusen utformats med fokus på att uppnå minimal energiförbrukning. Koncepthusen ingår i energiklass A och B och Bolagets egenproducerade fastigheter har i genomsnitt 17 procent lägre energiförbrukning än Bolagets förvärvade fastigheter.³⁴

Årlig förbrukning per kvadratmeter ³⁵	Vatten (m ³)	Fjärrvärme (kWh)	El (kWh)	Totalt (kWh)
Hela fastighetsbeståndet	1,17	91,8	8,1	99,8
Förvärvade fastigheter	1,21	135,9	13,7	149,7
Egenproducerade fastigheter	1,11	117,5	7,0	124,4

ARBETSMILJÖ

K-Fastigheters mål är att inga arbetsplatsolyckor ska inträffa och Bolaget arbetar förebyggande för att minimera risker i och omkring arbetsmiljön.

JÄMSTÄLLDHET

K-Fastigheter anser att alla oavsett kön, etniskt ursprung, religion eller annan trosuppfattning, sexuell läggning, ålder, könsöverskridande identitet eller funktionshinder ska delta i arbetslivet på lika villkor. Det är viktigt att människors lika värde respekteras. K-Fastigheter ser inte olikheten utan personen och det är dennes resultat som är betydelsefullt. K-Fastigheter har därför antagit en jämställdhetspolicy med handlingsplan för att uppnå lika rättigheter och möjligheter bland medarbetare.

SAMHÄLLENGAGEMANG

K-Fastigheter samarbetar med olika aktörer för att skapa förutsättningar för hyresgäster att känna sig hemma. Det inkluderar tydlig information om avtal och andra villkor, snabb återkoppling vid eventuella fel i lägenheten eller dess omgivning samt samarbete med parter som kommunen, andra fastighetsbolag eller lokala föreningar för att öka engagemang, service och trygghet i området.

Ett sådant exempel är Bolagets samarbete med Handbollsskolan i Helsingborg där Bolaget tillsammans med OV Helsingborg arrangerar handbollsskola, läxhjälp och andra sociala aktiviteter för barn i åldrarna 7–10 år som bor i utsatta områden i Helsingborg. Bolaget engagerar sig även internationellt exempelvis genom projektet Dandelion i Sydafrika. Projektet innebär att 40 familjer ges utbildning och ekonomiska möjligheter att bli självförsörjande genom egen odling och självhushåll.

TRANSPARENS OCH ETIK

En viktig del i K-Fastigheters hållbarhetsarbete är att värna om att medarbetare och andra representanter såväl i interna som externa relationer agerar på ett sätt som är förenligt med K-Fastigheters grundläggande värderingar. K-Fastigheter har därför implementerat ett flertal styrdokument, såsom en uppförandekod som behandlar aspekter som hållbarhet, korruption och affärsetik samt en visselblåsarpolicy med rutiner för rapportering av oegentligheter och missförhållanden.

BOLAGSSTYRNING

K-Fastigheter är ett svenskt publikt aktiebolag och regleras av svensk lagstiftning, främst aktiebolagslagen och årsredovisningslagen (1995:1554). Efter notering av Bolagets B-aktie på Nasdaq Stockholm kommer Bolaget även att tillämpa Nasdaq Stockholms regelverk.

Förutom lagstiftning och Nasdaq Stockholms regelverk är det Bolagets bolagsordning och dess interna riktlinjer för bolagsstyrning som ligger till grund för Bolagets bolagsstyrning. K-Fastigheter kommer dessutom att följa Koderna, vilken anger en högre norm för god bolagsstyrning än aktiebolagslagens minimikrav och ska tillämpas av samtliga bolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad i Sverige. Koderna kompletterar således aktiebolagslagen genom att på några områden ställa högre krav men möjliggör samtidigt för Bolaget att avvika från dessa om det i det enskilda fallet skulle anses leda till bättre bolagsstyrning ("följ eller förklara"). För närmare information, se avsnittet "Bolagsstyrning".

³³ Miljöbyggnad mäter totalt 16 olika värden som sedan granskas av oberoende tredje part innan SGBC ger ut sin certifiering.

³⁴ Baserat på total förbrukning för Bolagets fastighetsbestånd under verksamhetsåret 2018.

³⁵ Att talen för *Hela fastighetsbeståndet* understiger de angivna talen för *Förvärvade fastigheter* och *Egenproducerade fastigheter* i kolumnerna *Fjärrvärme (kWh)* och *Totalt (kWh)* beror på att beräkningen avseende *Hela fastighetsbeståndet* även inkluderar fastigheter med kallhyra. Bolagets beräkning för jämförelse av energiförbrukning mellan kategorierna *Förvärvade fastigheter* respektive *Egenproducerade fastigheter* innefattar endast sådana fastigheter som är försedda med fjärrvärme.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

ORGANISATION

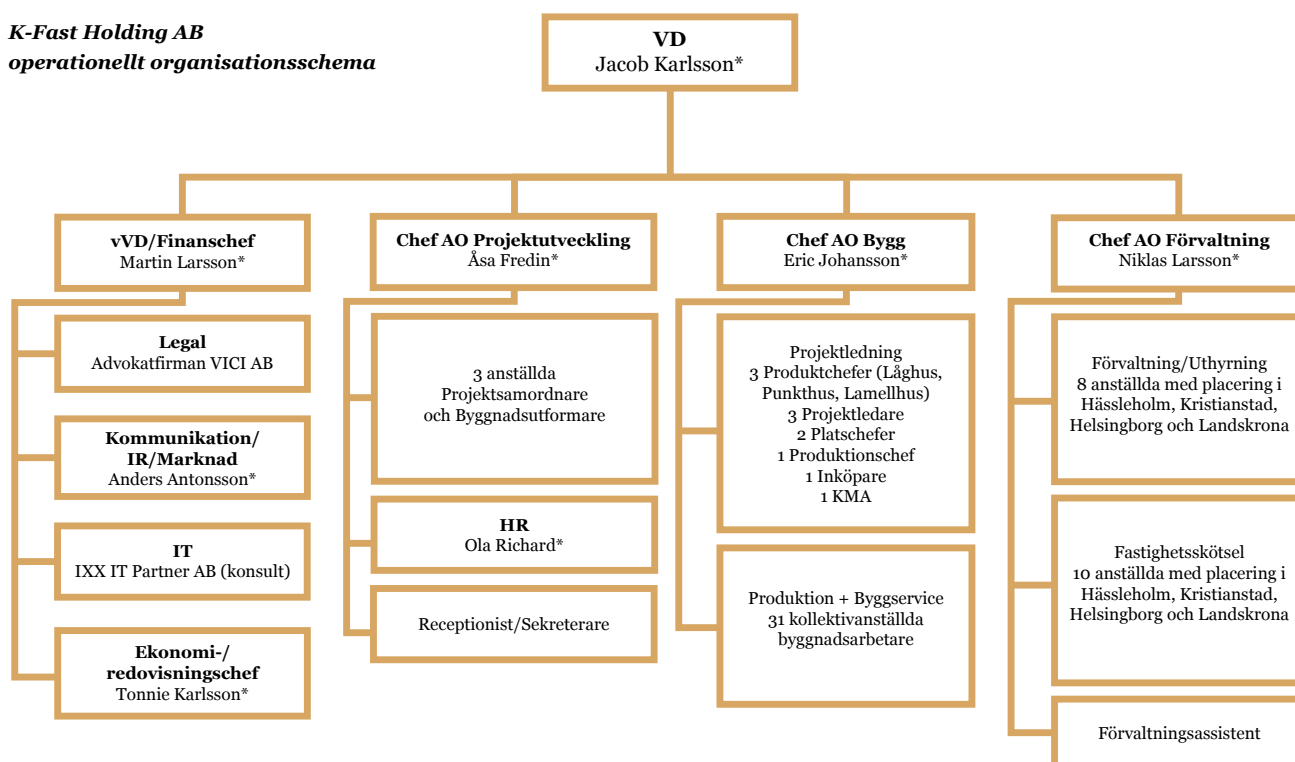
K-Fastigheters organisation ska kännetecknas av tydlighet och transparens samt stödja Koncernens strategier och mål. K-Fastigheters huvudkontor är beläget i Hässleholm. Därutöver finns lokala kontor i Helsingborg, Kristianstad och Landskrona samt en produktionsanläggning i Osby. Verksamheten i Koncernen är organiserad i de tre affärsområdena Projektutveckling, Bygg och Förvaltning, vars affärsområdeschefer rapporterar till och ingår i Koncernens ledningsgrupp. Därutöver finns koncerngemensamma funktioner omfattande ekonomi och finans, IT, kommunikation och marknad samt HR. Koncernens finans-, ekonomi-, IR-, och HR-chefer ingår i Koncernens ledningsgrupp.

MEDARBETARE

K-Fastigheters ambition är att vara en av branschens mest attraktiva arbetsgivare för de som vill arbeta med projektutveckling, byggnation och fastighetsförvaltning. K-Fastigheter tillämpar kollektivavtal och erbjuder sina medarbetare jämförelsevis höga löner i syfte att reducera personalomsättningen. Genom långvariga anställningsförhållanden kan medarbetarna utveckla stor skicklighet inom specialiserade arbetsområden, vilket Bolaget betraktar som en central faktor i affärsmodellens effektivitet.

Könsfördelning i K-Fastigheter	jan-sep 2019	2018	2017	2016
Antal kvinnor	20	12	6	4
Antal män	50	41	28	22
Andel kvinnor	29%	23%	18%	15%
Andel män	71%	77%	82%	85%

K-Fast Holding AB operationellt organisationschema



* Medlem i koncernledningen.

JOINT VENTURES OCH INTRESSEBOLAG

K-Fastigheter äger 50 procent av aktierna och rösterna i Novum Samhällsfastigheter AB, som utvecklar och förvaltar lokaler för offentligt finansierad verksamhet. Det kan vara äldreboenden, LSS-boenden, skolor, förskolor och andra specialfastigheter. Verksamheten i lokalerna drivs av kommuner, regioner, landsting, stat eller privata aktörer. Projekten skapas oftast utifrån tidiga behovsanalyser som upprättas tillsammans med hyresgäster utifrån verksamhetens framtida lokalbehov. Novum Samhällsfastigheter AB:s kärnkompetens ligger i att vara lyhörda och förstå kundernas behov och snabbt kunna omvandla dessa till genomförbara projekt.

K-Fastigheter äger 50 procent av aktierna i bolagen Käglinge Holding AB och Pk Property AB, 49 procent av aktierna i Tygelsjö Ängar Holding AB och 31 procent av aktierna i Fosie mark skåne AB. Tillsammans med Balder och One Partner Group äger K-Fastigheter bolaget HOMEstate AB som framöver har ambitionen att erbjuda lösningar inom longstay-segmentet. K-Fastigheter äger 33,3 procent av aktierna i HOMEstate AB. Därutöver ägdes 50 procent av aktierna i Balder Skåne AB från vilket tillgångarna den 1 april 2019 skiftats ut till respektive delägare. Balder Skåne AB avyttrades den 30 september 2019. Verksamheten i Käglinge Holding AB är för närvarande vilande och det bedrivs enbart verksamhet i ringa omfattning i Pk Property AB.

K-FASTIGHETERS FASTIGHETSBESTÅND

Koncernens fastighetsbestånd bestod per 30 september 2019 av 63 färdigställda förvaltningsfastigheter och fyra av sju inflyttade deletapper i byggnationerna Kristianstad (Hammar 9:195) och Helsingborg (Brigaden 7 & 8). De färdigställda förvaltningsfastigheterna och de inflyttande deletapperna omfattar tillsammans 95 833 kvadratmeter bostäder och 32 508 kvadratmeter kommersiell yta. Därtill har Koncernen 13 pågående byggnationer, fördelat på 40 602 kvadratmeter bostäder och 690 kvadratmeter kommersiell yta. Därutöver finns 14 pågående projekt i projektutvecklingsfas i olika skeden av bygglovs- eller planprojektering, varav åtta projekt där K-Fastigheter ännu inte tillträtt marken.

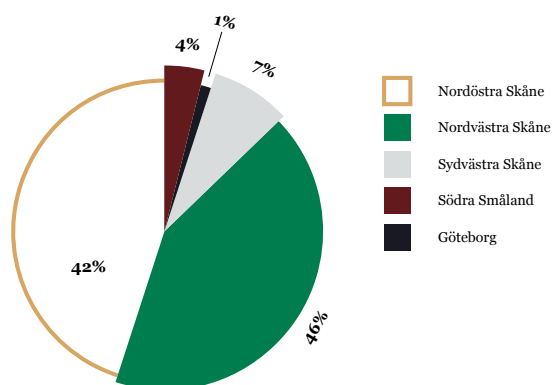
Av fastighetsbeståndet är 73 procent uppfört efter 2010 och 98 procent av fastighetsbeståndet återfinns i, av Newsec bedömt, A- eller B-läge på de orter där Koncernen är verksam. Den kontrakterade hyran uppgick per 30 september 2019 till 172,5 mkr med ett bedömt driftsöverskott om 124,9 mkr, vilket motsvarar en överskottsgrad om 72 procent. Av de kontrakterade hyrorna var 84 procent hänförligt till bostäder eller därtill relaterad uthyrning (till exempel parkering) fördelat på 1 562 lägenheter under förvaltning den 30 september 2019. Kontrakterade hyror från kommersiella hyresgäster fördelas på cirka 120 kommersiella kontrakt där de enskilt största hyresgästerna utgjordes av Stadshotellet i Hässleholm AB (3,0 procent av kontrakterad hyra), Ahlberg Dollarstore AB (1,5 procent av kontrakterad hyra), Advokatfirman Vinge KB (1,0 procent av kontrakterad hyra), Valvet Mäklarfirma i Helsingborg AB (0,8 procent av kontrakterad hyra) och Fitness 24 Seven AB (0,6 procent av kontrakterad hyra). Övriga kommersiella hyresgäster utgjorde tillsammans 10,2 procent av kontrakterad hyra.

Den 30 september 2019 uppgick det bokförda värdet på färdigställda förvaltningsfastigheter till totalt 3 215,5 mkr, med en genomsnittlig direktavkastning om 4,38 procent. Det bokförda värdet vid periodens utgång på pågående nybyggnation uppgick till 462,1 mkr och obebyggd mark till 239,6 mkr. Det bedömda marknadsvärdet vid färdigställande av pågående nybyggnation uppgår till 1 484,9 mkr³⁶ och drygt 2 700 mkr för fastigheter under pågående projektutveckling.

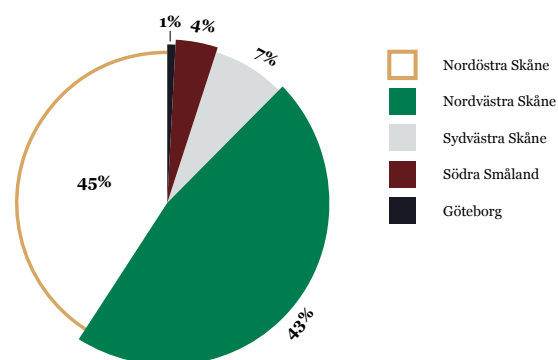
Av fastighetsbeståndet återfinns 96 procent av fastighetsvärdet i Skåne och huvuddelen av marknadsvärdet återfinns i Helsingborg, 36 procent, följt av Kristianstad och Hässleholm, med 23 respektive 19 procent.

I tillägg har K-Fastigheter ingått avtal om förvärv av fyra fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 672 mkr omfattande 266 bostäder med hyresintäkter på årsbasis om cirka 34,7 mkr och en överskottsgrad om cirka 84 procent. Drygt 25 procent av detta fastighetsvärde beräknas tillträdas under fjärde kvartalet 2019 och första kvartalet 2020 och resterande del under första halvåret 2021.

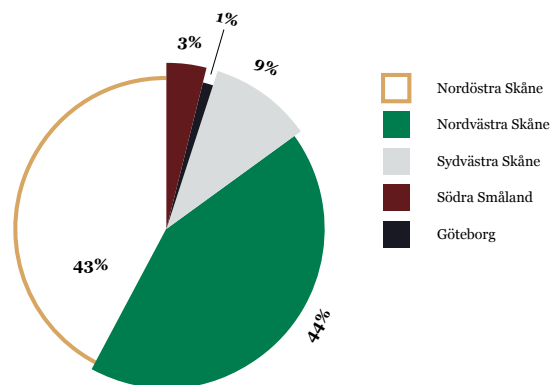
Antal bostäder



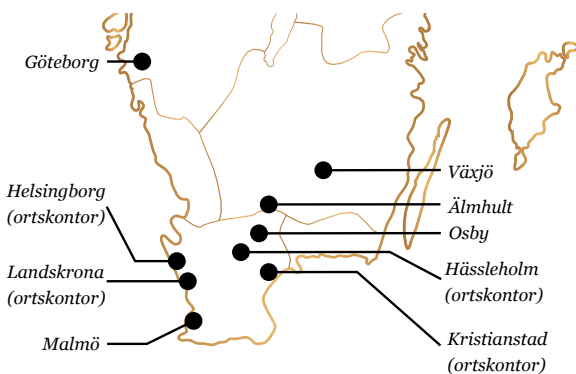
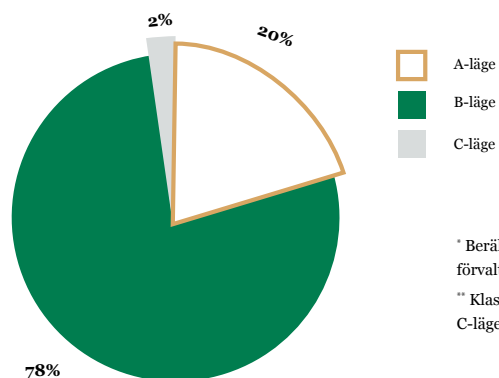
Hyresvärde



Marknadsvärde*



Läge**, Marknadsvärde*



* Beräknat på färdigställda förvaltningsfastigheter.
** Klassificering av A, B och C-lägen enligt Newsec.

³⁶ Beloppet är 124,8 mkr lägre än vad som framgår av Newsecs värderingsutlåtandet i avsnittet "Värdering av fastighetsbeståndet". Detta beror bland annat på att två etapper i fastigheten Hammar 9:195 nu är färdigställda.

FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT UNDER DET SENASTE ÅRET

Lamellhus i Malmö

På Dammsnäckan 2 vid Kalkbrottet i Limhamn, Malmö, färdigställde K-Fastigheter 99 lägenheter under det fjärde kvartalet 2018, fördelade på 89 Lamellhuslägenheter och 10 Låghuslägenheter. Förutom lägenheterna har det även byggts ett underjordiskt garage under Lamellhuset.

Fakta:

Dammsnäckan 2 var inflyttningsklar 1 december 2018. De 29 Lamellhuslägenheterna och 10 Låghuslägenheterna har en total uthyrningsbar yta om 5 248 kvm med ett hyresvärde om 10,8 mkr.



Låghuslägenheter i Åhus

På fastigheten Tätörten 1 i Åhus, Kristianstad, färdigställde K-Fastigheter 58 Låghuslägenheter under fjärde kvartalet 2018. Lägenheterna, med fasadmateriell i naturskiffer och värmebehandlad gran, ligger vackert i tallskogen bara ett stenkast från sandstranden i Åhus.

Fakta:

Tätörten 1 färdigställdes den 1 december 2018 och omfattar 4 433 kvm fördelat på 58 Låghuslägenheter och har ett hyresvärde om 6,8 mkr.



Punkthus i Kristianstad

Under fjärde kvartalet 2018 färdigställde K-Fastigheter sitt andra projekt i enlighet med Bolagets Punkthuskoncept. Fastigheten Söderberg 1 är belägen på det gamla dansplatsområdet Sommarlust i Kristianstad.

Fakta:

Söderberg 1 omfattar två huskroppar i fem respektive sex våningar med en total uthyrningsbar yta på 2 858 kvm fördelat på 44 lägenheter med ett hyresvärde om 4,9 mkr.



Kommersiell fastighet i Hässleholm

Under fjärde kvartalet 2018 färdigställde K-Fastigheter en kommersiell butikslokal på fastigheten Magasinet 4 inom T4-området i Hässleholm. Lokalen är uthyrd på längre kontrakt till Ahlberg Dollarstore och ligger intill en av K-Fastigheter redan ägd kommersiell butikslokal som är uthyrd till EM Home.

Fakta:

Butikslokalen som omfattar 3 026 kvm har ett hyresvärde om 2,6 mkr.



Låghus i Hässleholm

Intill Hembygdsparken i centrala Hässleholm på fastigheten Björnen 4, färdigställde K-Fastigheter under första kvartalet åtta lägenheter i enlighet med Bolagets Låghuskoncept.

Fakta:

Björnen 4 var inflyttningsklar den 1 mars 2019. De åtta Låghuslägenheterna har en total uthyrningsbar yta på 480 kvm med ett hyresvärde om 0,8 mkr.



Låghus i Kristianstad

Självbindaren 1 är K-Fastigheters fjärde Låghusprojekt på området Näsby i Kristianstad. Bolagets första Låghusprojekt på området genomfördes år 2012 och i och med färdigställandet av Självbindaren äger och förvaltar K-Fastigheter 65 marklägenheter på Näsbyområdet.

Fakta:

Självbindaren var klar för inflyttning den 1 februari 2019. Tillsammans har de tolv Låghuslägenheterna en total uthyrningsbar yta på 930 kvm och ett hyresvärde om 1,4 mkr.



Punkthus i Hässleholm

På Tre Överstar 7 i Hässleholm färdigställde K-Fastigheter under andra kvartalet 29 lägenheter i ett åttavåningshus i enlighet med Bolagets Punkthuskoncept. Fastigheten utgör det femte färdigställda projektet K-Fastigheter har genomfört på det attraktiva T4-området i Hässleholm, med närhet till både city och natur.

Fakta:

Tre Överstar 7 var klar för inflyttning den 1 maj 2019. Tillsammans har de 29 lägenheterna en uthyrningsbar yta om 1 924 kvm och ett hyresvärde om 3,3 mkr.



Låghus i Kristianstad

På Öllsjö 7:47 i Kristianstad färdigställde K-Fastigheter tredje kvartalet 2019 tolv lägenheter i enlighet med Bolagets Låghuskoncept. Fastigheten utgör det sjätte färdigställda låghusprojektet i Kristianstad där K-Fastigheter nu totalt har 195 Låghuslägenheter.

Fakta:

Öllsjö 7:47 var klar för inflyttning den 1 juli 2019. Tillsammans har de tolv lägenheterna en uthyrningsbar yta om 1 128 kvm och ett hyresvärde om 1,7 mkr.

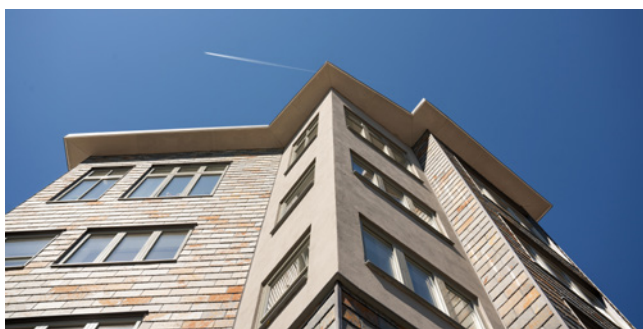


Lamellhus i Kristianstad

På Hammar 9:195 i Kristianstad på C4-området uppför K-Fastigheter 123 lägenheter, fördelat på 99 lägenheter i enlighet med Bolagets Lamellhuskoncept och 24 lägenheter i enlighet med dess Låghuskonceptet. Under första och tredje kvartalet färdigställdes och inflyttades två av tre etapper med totalt 71 lägenheter.

Fakta:

Etapperna var klara för inflyttning den 1 mars 2019 och 1 juli 2019. Projektet har en total uthyrningsbar yta om 7 457 kvm och ett totalt hyresvärde om 13,3 mkr varav de inflyttade etapperna står för cirka 7,0 mkr.



Lamellhus i Landskrona

På Nimrod 30 i Landskrona färdigställde K-Fastigheter under tredje kvartalet 16 lägenheter i enlighet med Bolagets Lamellhuskoncept.

Fakta:

Nimrod 30 var klar för inflyttning den 1 september 2019. Tillsammans har de 16 lägenheterna en uthyrningsbar yta om 904 kvm och ett hyresvärde om 1,6 mkr.



Lamellhus i Helsingborg

På Brigaden 7 & 8 i Helsingborg på Fredriksdalsområdet uppför K-Fastigheter 179 lägenheter i enlighet med Bolagets Lamellhuskoncept. Projektet omfattar 10 157 kvm bostadsyta fördelat på fyra huskroppar. Under andra och tredje kvartalet 2019 färdigställdes och inflyttades två av fyra huskroppar med totalt 102 lägenheter.

Fakta:

Andra etappen var klar för inflyttning den 1 september 2019. Projektet har en total uthyrningsbar yta om 10 157 kvm och ett totalt hyresvärde om 19,5 mkr varav första och andra etappen svarar för cirka 11,5 mkr.



PÅBÖRJADE BYGGNATIONER UNDER DET SENASTE ÅRET

54 nya Punkthuslägenheter i Växjö

I området Väster i Växjö, intill Folkparken, påbörjade K-Fastigheter under fjärde kvartalet 2018 uppförandet av 54 lägenheter på fastigheten Växjö Pelikanen 27 i enlighet med Bolagets Punkthuskoncept.

Fakta:

Pelikanen 27 omfattar tre huskroppar i fem till sex våningar med bottenvåningen i suterräng. Den totala uthyrningsbara ytan kommer uppgå till 3 495 kvm fördelat på 54 lägenheter. Hyresvärde förväntas uppgå till 6,4 mkr och inflyttning förväntas ske i tre etapper under september till november 2020.



64 nya Punkthuslägenheter i Helsingborg

Under 2018 förvärvade K-Fastigheter Nyponrosen 4, ett stadsdelscentrum i Norra Husensjö i Helsingborg, vilket bland annat innehåller en Willysbutik och ett apotek. Under fjärde kvartalet 2018 påbörjades förstärkningsarbetet av de gamla byggnaderna, på vilka K-Fastigheter ämnar uppföra två Punkthus i åtta våningar med totalt 64 lägenheter. Livsmedelsbutiken och apoteket kommer hålla öppet under byggnationen för att medge närservice till området även under byggnationen.

Fakta:

De två Punkthusen på Nyponrosen 4 kommer omfatta totalt 4 237 kvm bostäder fördelat på 64 lägenheter och 1 526 kvm kommersiell yta i bottenplan. Hyresvärdet förväntas uppgå till totalt 9,7 mkr och inflyttning förväntas ske i två etapper i december 2020 och augusti 2021.



32 nya Punkthuslägenheter i Älmhult

På Hagamo-området, intill nya IKEA, på Lyckan 1 påbörjade K-Fastigheter under första kvartalet 2019 uppförandet av 32 lägenheter i enlighet med Bolagets Punkthuskoncept. Intill de nya lägenheterna har K-Fastigheter sedan tidigare 57 Låghuslägenheter.

Fakta:

De två Punkthusen på Lyckan 1 kommer att bestå av fyra våningar vardera. Tillsammans kommer de två Punkthusen att få en total uthyrningsbar yta om 2 074 kvm som fördelas på 32 lägenheter med ett beräknat hyresvärde om 3,6 mkr och inflyttning förväntas ske i december 2020.



66 nya Punkthuslägenheter i Hässleholm

På T4-området i Hässleholm på fastigheten Magasinet 4 byggstartade K-Fastigheter under första kvartalet uppförandet av 66 lägenheter i enlighet med Bolagets Punkthuskoncept. Husen är placerade i en vacker ekbacke med bottenvåning i suterräng.

Fakta:

De tre Punkthusen kommer att förses med sex våningar, tillsammans en total uthyrningsbar yta om 4 293 kvm som fördelas på 66 lägenheter med ett beräknat hyresvärde om 7,2 mkr och inflyttning förväntas ske i tre etapper under november till januari årsskiftet 2020/2021.



21 nya Låghuslägenheter i Hässleholm

På Intendenten 4 & 5 på T4-området i Hässleholm har K-Fastigheter under andra kvartalet 2019 påbörjat byggnationen av 21 Låghuslägenheter längs med Almaån och alldeles intill flertalet av K-Fastigheters sedan tidigare genomförda och färdigställda lägenhetsbestånd. T4-området i Hässleholm är ett av de områden där K-Fastigheter erhåller störst antal intresseanmälningar.

Fakta:

Lägenheterna kommer att uppföras i enlighet med Låghuskonceptet, med putsad fasad och bandat sadeltak. Tillsammans kommer marklägenheterna att utgöra en total uthyrningsbar yta på 1 701 kvadratmeter som fördelas på 21 lägenheter med ett beräknat hyresvärde om 2,7 mkr. Inflyttning förväntas ske i juni 2020.



97 nya Lamellhuslägenheter i Malmö

På fastigheten Höfånget 1 på Elinegård i Malmö har K-Fastigheter under september 2019 påbörjat byggnationen av 97 Lamellhuslägenheter på bästa läge intill Kalkbrottet och med utsikt över Öresundsbron.

Fakta:

De 97 lägenheterna kommer att uppföras i enlighet med Lamellhuskonceptet med en totalt uthyrningsbar yta om 4 840 kvm. Hyresvärdet uppgår till 10,0 mkr och inflyttning förväntas ske i juni 2021.



102 nya Lamellhuslägenheter i Göteborg

På fastigheten Sävenäs 131:12 i Göteborg har K-Fastigheter under september 2019 påbörjat byggnationen av 102 Lamellhuslägenheter på bästa läge intill Östra Sjukhuset.

Fakta:

De 102 lägenheterna och en kommersiell lokal kommer att uppföras i enlighet med Lamellhuskonceptet med en totalt uthyrningsbar yta om 4 653 kvm bostadsyta och 230 kvm kommersiell yta. Hyresvärdet uppgår till 10,8 mkr och inflyttning förväntas ske i december 2021.



40 nya Låghuslägenheter i Hässleholm

På fastigheten Björksäter 5 i centrala Hässleholm har K-Fastigheter under september 2019 påbörjat byggnationen av 40 Låghuslägenheter intill den populära Hembygdsparken.

Fakta:

De 40 lägenheterna kommer att uppföras i enlighet med Bolagets Låghuskoncept med en totalt uthyrningsbar yta om 2 776 kvm. Hyresvärdet uppgår till 4,3 mkr och inflyttning förväntas ske i februari 2021.



Fördelning koncepthus	Antal		Uthyrbart yta, kvm		Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyrnings- grad	Kontrakterad hyra, mkr	Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
	Fastigheter	Bostäder	Bostäder	Lokaler	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm			mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
Låghus	23	435	32 718	0	1 031,1	31 515	49,6	1 515	98%	48,5	4,6	140	43,9	1 343
Lamellhus	5	543	26 409	570	1 080,5	40 050	51,2	1 899	97%	49,7	6,5	241	43,2	1 601
Punkthus	3	91	5 955	0	187,4	31 469	10,1	1 699	100%	10,1	1,5	252	8,6	1 447
Övriga bostadsfastigheter	22	486	30 384	2 951	521,2	15 635	37,2	1 115	100%	37,1	14,4	432	22,7	681
Kommersiella fastigheter	10	7	367	28 987	395,3	13 467	29,1	991	93%	27,0	6,3	214	20,7	706
Summa/genomsnitt	63	1 562	95 833	32 508	3 215,5	25 921	177,2	1 381	97%	172,5	33,3	259	139,2	1 085

Fördelning geografi

Nordvästra Skåne	20	720	40 778	6 923	1 421,9	29 809	76,1	1 594	97%	73,5	15,1	317	58,4	1 223
Nordöstra Skåne	38	657	44 026	25 439	1 370,0	19 722	80,6	1 160	97%	78,4	15,8	227	62,7	902
Sydvästra Skåne	2	114	5 866	146	281,6	46 840	12,9	2 145	100%	12,9	1,5	255	11,4	1 890
Göteborg	1	14	990	0	31,0	31 313	1,6	1 611	100%	1,6	0,2	195	1,4	1 416
Södra Småland	2	57	4 173	0	111,0	26 600	6,1	1 452	100%	6,1	0,6	155	5,4	1 297
Summa/genomsnitt	63	1 562	95 833	32 508	3 215,5	25 921	177,2	1 381	97%	172,5	33,3	259	139,2	1 085

Fastighetsadministration

Summa efter fastighetsadministration											14,3	112		
Pågående byggnation projektfastigheter		678	40 602	690	544,6									
Pågående byggnation övrigt					30,9									
Projekt på tillträdna fastigheter		475	30 321	0	89,1									
Projekt på ej tillträdna fastigheter		620	38 965	0										
Obebyggd mark					37,0									
Totalt		3 335	205 721	33 198	3 917,2									

Pågående byggnationer	Kommun	Kategori	Koncepthus	Byggstart	Färdigställt	Bostäder		Uthyrbart yta, kvm		Fastighetsvärde		Hyresvärde		Investering (inkl. mark), mkr ¹		
						Antal	Bostäder	Lokaler	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	Bokfört värde	
Höfånget 1	Malmö	Bostäder	Lamellhus	sep-19	jun-21	97	4 840	0	230,0	47 521	10,0	2 071	167,1	39,9	53,1	
Dirigenten 1 & Sångaren 1	Helsingborg	Bostäder	Låghus	nov-19	nov-20	26	1 378	0	46,7	33 890	2,2	1 630	32,9	7,0	12,3	
Hammar 9:195	Kristianstad	Bostäder	Lamellhus	nov-17	okt-19	52	3 553	0	123,9	34 867	6,3	1 772	94,2	85,1	121,8	
Hovrätten 20	Kristianstad	Bostäder	Övrig bostad	jan-18	maj-20	17	1 039	0	39,8	38 306	1,9	1 856	34,0	23,9	28,3	
Brigaden 7 & 8	Helsingborg	Bostäder	Lamellhus	dec-17	sep-20	77	4 329	0	177,3	40 957	8,0	1 857	107,0	39,3	90,3	
Sävenäs 131:12	Göteborg	Bostäder	Lamellhus	sep-19	dec-21	102	4 653	230	240,0	49 150	10,8	2 213	156,8	40,5	63,5	
Björksäter 5	Hässleholm	Bostäder	Låghus	sep-19	feb-21	40	2 776	0	84,0	30 259	4,3	1 550	74,7	19,3	15,6	
Tygelsjö	Malmö	Bost./Brf	Låghus/Brf	feb-19	jul-20	30	2 236									
Nyponrosen 4	Helsingborg	Bostäder	Punkthus	dec-18	aug-21	64	4 237	460	175,0	37 258	8,7	1 854	132,5	40,8	41,7	
Magasinet 4	Hässleholm	Bostäder	Punkthus	feb-19	jan-21	66	4 293	0	133,0	30 981	7,3	1 712	109,3	41,7	30,6	
Pelikanen 27	Växjö	Bostäder	Punkthus	dec-18	nov-20	54	3 495	0	123,0	35 193	6,4	1 821	105,9	68,4	52,6	
Lyckan 1	Älmhult	Bostäder	Punkthus	mar-19	dec-20	32	2 072	0	60,7	29 295	3,6	1 720	50,4	11,5	7,9	
Intendenten 4 & 5	Hässleholm	Bostäder	Låghus	apr-19	jun-20	21	1 701	0	51,5	30 276	2,7	1 561	39,2	28,5	26,7	
Summa						678	40 602	690	1 484,9	35 961	72,3	1 750	1 104,0	446,0	544,6	

Pågående byggnation och projektutveckling	Antal bostäder	Uthyrbart yta, kvm			Fastighetsvärde		Hyresvärde		Investering (inkl. mark), mkr ¹			
		Bostäder	Lokaler	Totalt	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	Bokfört värde	
<i>Per koncepthus</i>												
Låghus	298	21 685	0	21 685	704,6	32 494	34,2	1 576	531,8		83,3	83,1
Lamellhus	989	56 060	230	56 290	2 395,6	42 558	108,0	1 918	1 666,2		265,5	389,4
Punkthus	439	28 868	460	29 328	1 049,5	35 786	52,3	1 782	801,2		162,5	132,9
Övrig bostadsfastighet	17	1 039	0	1 039	39,8	38 306	1,9	1 856	34,0		23,9	28,3
Låghus/Brf	30	2 236	0	2 236	0,0	0	0,0	0	0,0		0,0	0,0
Summa/genomsnitt	1 773	109 888	690	110 578	4 189,5	37 888	196,3	1 775	3 033,1		535,1	633,7

Per geografi

Nordvästra Skåne	333	20 747	460	21 207	788,6	37 184	37,0	1 747	562,1		116,3	173,5
Nordöstra Skåne	481	31 601	0	31 601	1 026,3	32 477	52,7	1 669	787,5		225,5	250,0
Sydvästra Skåne	447	26 038	0	26 038	1 034,3	39 723	46,1	1 771	725,3		72,9	86,1
Göteborg	294	17 152	230	17 382	834,0	47 984	35,1	2 022	560,4		40,5	63,5
Södra Småland	182	11 882	0	11 882	428,9	36 098	21,2	1 782	334,2		79,9	60,5
Övrigt	36	2 468	0	2 468	77,4	31 364	4,1	1 672	63,5		0,0	0,0
Summa/genomsnitt	1 773	109 888	690	110 578	4 189,5	37 888	196,3	1 775	3 033,1		535,1	633,7

¹ Upparbetad investering avser totalt nedlagd kostnad i respektive byggnation. Bokfört värde avser koncernmässigt värde justerat för koncernelimineringar och inkluderar upparbetad värdeförändring förvaltningsfastigheter om 187,4 mkr.

Information per den 30 september 2019 om färdigställda förvaltningsfastigheter inkluderar bedömningar och aktuella antaganden. Kontrakterad hyra avser kontraktetsvärde per balansdagen uppräknat till årstakt. Hyresvärdet avser kontrakterad hyra med tillägg för bedömd hyra för vakanta ytor och rabatter uppräknat till årstakt. Fastighetskostnader avser budgeterade fastighetskostnader på årsbasis och är exklusive fastighetsadministration. Bedömningarna och antaganden innebär osäkerheter och uppgifterna ovan ska inte ses som en prognos.

Information om pågående byggnationer och projektutveckling ovan är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av pågående byggnationer och projektutveckling samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida investeringar och hyresvärde. Bedömningarna och antaganden ska inte ses som en prognos. Bedömningar och antagandena innebär osäkerheter både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidsplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om pågående projekt omprövas regelbundet och bedömningar och antagandena 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 bygginvesteringar av projektutveckling är osäkerhetsfaktor.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

BAKGRUND

Bolaget har i sin delårsrapport för perioden januari–september 2019 presenterat aktuell intjäningsförmåga per den 30 september 2019. Detta avsnitt innehåller framåtriktade uttalanden som avspeglar Bolagets 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”.

Den aktuella intjäningsförmågan ska läsas tillsammans med övrig information i Prospektet och har tagits fram på ett riktigt sätt enligt de redovisningsprinciper Bolaget tillämpar. Bolaget har dock inte tillämpat IFRS 16 Leasingavtal när den aktuella intjäningsförmågan har tagits fram. Den aktuella intjäningsförmågan är jämförbar med den historiska finansiella informationen.

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

I tabellen presenteras intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per den 30 september 2019 för K-Fastigheters förvaltningsverksamhet. Intjäningsförmågan är inte en prognos för innevarande år eller de kommande tolv månaderna utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild och presenteras enbart för illustrationsändamål. Den aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning om den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar, köp eller försäljning av fastigheter eller andra faktorer.

Aktuell intjäningsförmåga tar sin utgångspunkt i de fastigheter som ägdes den 30 september 2019 och finansiering av dessa varvid aktuell intjäningsförmåga illustrerar den intjäning på årsbasis som förvaltningsverksamheten hade vid denna tidpunkt. Transaktioner med tillräde efter den 30 september 2019 är därmed inte inkluderade i beräkningen.

Förvaltningsverksamhetens resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar avseende derivat. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan, inte heller i posten resultat från andelar i intressebolag.

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader på årsbasis baserade på historiskt utfall för fastigheter i förvaltning samt kostnader för fastighets- och central administration bedömda på årsbasis utifrån aktuell omfattning av administration. Kostnader för de räntebärande skulderna har baserats på aktuell räntebärande skuld och aktuella räntor (inklusive effekt av derivatinstrument) vid periodens utgång.

Aktuell intjäningsförmåga (mkr) på årsbasis per 30 september 2019

Hyresvärde	177,2
Vakans	-4,7
Hyresintäkter	172,5
Driftskostnader	-24,3
Underhåll	-6,8
Fastighetsskatt	-2,1
Fastighetsadministration	-14,3
Driftsöverskott	124,9
Central administration	-7,8
Räntenetto	-38,3
Förvaltningsresultat	78,8

UTVALD HISTORISK FINANSIELL INFORMATION

Den utvalda historiska finansiella informationen i Prospektet ska läsas tillsammans med avsnittet "Operationell och finansiell översikt", "Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information" och Bolagets reviderade koncernredovisningar med tillhörande noter, vilka är införlivade i Prospektet genom hänvisning. Nedanstående utvalda historiska finansiella information för räkenskapsåren 2017 och 2018 är hämtad från Bolagets reviderade koncernredovisning för 2018 (inkluderat jämförelseinformation för 2017). Den har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de har antagits av EU. Den utvalda historiska finansiella informationen för perioden januari–september 2018 och 2019 är hämtad från Bolagets oreviderade delårsrapport för perioden januari–september 2019, vilken har granskats översiktligt av Bolagets revisor.

Den utvalda finansiella informationen för 2016 och 2017 (som återfinns i avsnittet "Utvald historisk finansiell information för 2016 och 2017") är hämtad från Bolagets reviderade koncernredovisning för respektive år, vilka även dessa är upprättade i enlighet med IFRS. Dessa koncernredovisningar är dock upprättade enligt en kostnadslagsindeldad resultaträkning, istället för funktionsindeldad resultaträkning, vilket innebär att det är skillnader i uppställningen av resultaträkningen. Av denna anledning presenteras den utvalda historiska finansiella informationen som är hämtad från Bolagets koncernredovisningar för 2016 och 2017 i ett eget avsnitt i Prospektet.

Koncernens rapport över totalresultatet i sammandrag	1 januari–30 september		1 januari–31 december	
	Oreviderade	Oreviderade	Reviderade	Oreviderade
Mkr	2019	2018	2018	2017
Hyresintäkter	112,1	68,0	96,6	71,9
Projekt- och entreprenadomsättning	19,1	22,8	26,8	57,8
Övriga intäkter	1,0	0,3	1,4	1,2
Nettoomsättning	132,2	91,1	124,8	130,9
Drift	-16,3	-10,6	-15,4	-10,8
Underhåll	-4,0	-2,8	-4,5	-4,0
Fastighetsskatt	-2,1	-0,5	-2,7	-1,3
Fastighetsadministration	-10,7	-9,0	-12,3	-7,8
Kostnader fastighetsförvaltning	-33,1	-22,8	-34,8	-23,9
Kostnader projekt- och entreprenadverksamheten	-19,4	-22,6	-35,3	-74,3
Bruttoresultat	79,6	45,7	54,7	32,7
Varav bruttoresultat fastighetsförvaltning (driftsöverskott)	79,2	45,4	62,2	48,3
Varav bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamhet	0,4	0,3	-7,6	-15,6
Central administration	-29,4	-4,6	-12,9	-7,2
Resultat från andelar i koncern-, intresse- och gemensamt styrda bolag	41,4	19,4	27,7	38,1
Räntenetto	-25,1	-9,9	-16,8	-12,7
Resultat före värdeförändringar	66,4	50,6	52,7	50,9
Varav förvaltningsresultat	44,3	34,0	41,1	33,2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	191,7	165,3	243,6	412,5
Värdeförändring derivat och övrigt	-19,5	10,5	-8,6	4,1
Resultat före skatt	238,7	226,3	287,8	467,4
Skatt på periodens resultat	-41,3	-31,5	-42,9	-94,8
Periodens resultat	197,4	194,8	244,8	372,6
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat	197,4	194,8	244,8	372,6
Periodens resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	197,4	194,0	244,8	369,0
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,9	0,0	3,6
Antal aktier, tusental	25 028	25 000	25 000	25 000
Resultat efter skatt per aktie, kr	7,89	7,79	9,79	14,76

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag	30 september		31 december	
	Oreviderade	Oreviderade	Reviderade	Oreviderade
Mkr	2019	2018	2018	2017
TILLGÅNGAR				
Goodwill	0,0	2,3	2,3	2,3
Förvaltningsfastigheter	3 919,4	2 731,0	3 018,1	1 951,2
Rörelsefastigheter	7,5	0,0	7,5	0,0
Inventarier	10,0	6,7	7,3	4,2
Andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag	24,1	110,6	116,7	97,5
Uppskjuten skattefordran	12,0	3,5	2,2	1,6
Summa anläggningstillgångar	3 973,1	2 854,1	3 154,1	2 056,8
Varulager	0,3	0,3	0,3	0,9
Kundfordringar	53,2	22,7	30,0	20,0
Övriga fordringar	23,1	9,2	15,4	38,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23,0	6,7	5,2	1,1
Kortfristiga placeringar	0,0	100,8	91,6	86,5
Likvida medel	71,0	21,6	52,8	10,3
Summa omsättningstillgångar	170,6	161,3	195,2	156,7
SUMMA TILLGÅNGAR	4 143,7	3 015,4	3 349,3	2 213,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Aktiekapital	40,0	0,1	0,1	0,1
Pågående nyemission	0,4	0,0	0,0	0,0
Övrigt tillskjutet kapital	17,5	0,0	0,0	0,0
Balanserat resultat, inklusive perioden resultat	1 138,5	941,7	981,1	753,7
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 196,4	941,7	981,2	753,8
Kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0,0	9,7	0,0	8,8
Totalt eget kapital	1 196,4	951,4	981,2	762,6
Uppskjuten skatteskuld	272,1	211,0	228,2	184,3
Långfristiga räntebärande skulder	2 198,2	1 617,9	1 787,3	1 056,2
Derivatinstrument	45,0	0,4	6,2	0,7
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	15,6	19,3	19,4	25,7
Summa långfristiga skulder	2 530,9	1 848,6	2 041,1	1 266,9
Kortfristiga räntebärande skulder	290,7	124,5	207,5	41,0
Leverantörsskulder	38,8	48,4	31,9	51,6
Aktuella skatteskulder	4,3	0,0	3,2	1,2
Övriga kortfristiga skulder	20,5	17,1	37,6	67,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	62,0	25,4	47,0	22,6
Summa kortfristiga skulder	416,3	215,4	327,1	184,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 143,7	3 015,4	3 349,3	2 213,6

Koncernens rapport över kassaflöde i sammandrag	1 januari–30 september		1 januari–31 december	
	Oreviderade	Oreviderade	Reviderade	Oreviderade
Mkr	2019	2018	2018	2017
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Bruttoresultat justerat för central administration	50,2	41,1	41,7	25,5
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet	2,3	0,0	1,3	0,8
Realiserat resultat avyttring dotterbolag	0,0	2,0	10,8	-4,8
Erhållen utdelning	37,1	4,3	11,7	6,8
Räntenetto	-25,1	-9,9	-16,8	-11,5
Betald/erhållen skatt	-6,1	-6,2	-0,9	-1,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	58,3	31,3	47,9	15,2
Förändring rörelsefordringar	-48,7	19,5	18,1	0,2
Förändring rörelseskulder	4,8	-51,1	-25,5	34,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	14,5	-0,3	40,5	50,3
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investeringar i koncern-, intresse- och gemensamt styrda bolag	-0,1	0,0	-14,0	0,0
Investeringar i fastigheter	-239,8	-290,1	-395,0	-252,7
Investeringar i maskiner och inventarier	-2,7	-2,5	-2,8	-1,1
Investeringar i pågående nyanläggning	-367,6	-329,2	-453,6	-182,3
Investeringar i kortfristiga placeringar	0,0	-4,1	-8,2	-83,0
Avyttring kortfristiga placeringar	110,9	0,0	0,0	0,1
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-5,3	0,0	-18,7	0,0
Avyttring fastigheter	0,0	4,8	10,8	26,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-504,5	-621,1	-881,5	-492,5
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Erhållna aktieägartillskott	0,0	0,0	0,0	4,8
Upptagna lån	520,5	654,5	897,5	473,9
Amortering av lån	-30,1	-15,8	-6,4	-44,8
Tillskjutet kapital	17,9	0,0	0,0	0,0
Utbetald utdelning	0,0	-6,0	-7,6	-4,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	508,3	632,7	883,5	429,9
Periodens kassaflöde	18,2	11,4	42,5	-12,3
Likvida medel vid periodens början	52,7	10,3	10,3	22,6
Likvida medel vid periodens slut	71,0	21,6	52,8	10,3

Nyckeltal³⁷

1 januari–30 september

1 januari–31 december

	2019	2018	2018	2017	2016
Fastighetsrelaterade					
Hysesvärde, mkr	177,2	102,5	133,4	83,4	71,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,3	99,8	99,3	99,3	99,0
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad	97,0	99,2	98,8	99,1	97,8
Överskottsgrad, %	70,7	66,8	64,4	67,2	-
Uthyrningsbar yta, kvm	128 341	91 540	104 843	75 155	47 108
Antal lägenheter i förvaltning	1 562	963	1 220	764	651
Antal lägenheter i pågående byggnation	678	623	541	558	266
Antal lägenheter under projektutveckling	1 095	574	688	-	-
Finansiella					
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	4,4	3,4	3,6	3,9
<i>Exkl. nedskrivning goodwill och IPO-kostnader, ggr</i>	<i>2,9</i>	<i>4,4</i>	<i>3,5</i>	<i>3,6</i>	<i>3,9</i>
Soliditet, %	28,9	31,6	29,3	34,5	28,6
Belåningsgrad, %	61,5	57,2	60,4	53,5	52,7
Kapitalbindningstid, år	2,3	2,3	3,2	2,4	-
Räntebindningstid, år	3,8	0,3	2,7	0,3	-
Genomsnittlig ränta, %	1,85	1,30	1,71	1,25	-
Nettoinvesteringar, mkr	709,6	614,5	835,7	369,5	331,9
Förvaltningsresultat, mkr	44,3	34,0	41,1	33,2	24,7
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr	1 501,5	1 149,7	1 213,4	937,1	483,9
Aktierelaterade					
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,77	1,36	1,64	1,33	0,99
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	30,4	14,9	23,8	34,4	76,2
Periodens resultat efter skatt per aktie, kr	7,89	7,79	9,79	14,76	7,05
Långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, kr	59,43	45,99	48,53	37,48	19,36
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, %	22,5	22,7	29,5	93,6	72,9
Eget kapital per aktie, kr	47,36	38,06	39,25	30,15	15,83
Antal utestående aktier vid periodens utgång	25 263 528	500*	500*	500*	500*
Genomsnittligt antal utestående aktier	25 009 613	500*	500*	500*	500*

³⁷ Ett antal alternativa nyckeltal är inte möjliga att presentera för år 2016. Det beror på att Bolaget har gått från en kostnadslagsindelad resultaträkning till en funktionsindelad resultaträkning och på att vissa nyckeltal inte mättes av Bolaget under 2016. Dessa har markerats med symbolen "-".

*Beräkningen av de historiska alternativa nyckeltalen är justerade för antalet utestående aktier (25 000 000) efter genomförande av uppdelning av aktier i augusti 2019.

Definitioner

Bland nedanstående definitioner presenteras definitioner av nyckeltal vilka inte definieras enligt IFRS (alternativa nyckeltal). Koncernledningen använder dessa alternativa nyckeltal för att följa den underliggande utvecklingen av Bolagets verksamhet och anser att de hjälper investerare att förstå Bolagets utveckling från period till period samt underlättar en jämförelse med liknande bolag. Nyckeltalen för räkenskapsåren 2018 och 2017 är hämtade från Bolagets reviderade koncernredovisning (se närmare i avsnittet "Utvald historisk finansiell information").

Nyckeltalen för perioderna 1 januari–30 september 2019 och 2018 är hämtade från Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari–30 september 2019 (med jämförelseinformation för motsvarande period 2018) som har granskats översiktligt av Bolagets revisor. De alternativa nyckeltalen är inte reviderade. Ett antal alternativa nyckeltal är inte möjliga att presentera för år 2016 som en följd av att Bolaget har gått från en kostnadsslagsindelad resultaträkning till en funktionsindelad resultaträkning. Dessa alternativa nyckeltal är markerade med "-". Utöver det har definitionen av ett antal nyckeltal ändrats i förhållande till årsredovisningen för 2018 och som en följd av detta skiljer sig nyckeltalen i Prospektet från de i årsredovisningen. Dessa alternativa nyckeltal är markerade med "**".

Nyckeltal	Definition	Syfte
Hyresvärde, mkr	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.	Hyresvärde används för att belysa Koncernens intäktspotential.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i förhållande till hyresvärde.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden av K-Fastigheters fastigheter.
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter under perioden i förhållande till hyresvärde under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden av K-Fastigheters fastigheter.
Överskottsgrad under perioden, %*	Driftöverskott i förhållande till hyresintäkter.	Nyckeltalet åskådliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	Förvaltningsresultat med återläggning av räntenetto dividerat med räntenetto (inklusive realiserade värdoförändringar på kortfristiga derivatinstrument).	Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk genom att belysa hur känsligt Bolagets resultat är för ränteförändringar.
Soliditet, %	Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens slut.	Nyckeltalet belyser finansiell risk genom att åskådliggöra hur stort det egna kapitalet är i förhållande till balansomslutningen.
Belåningsgrad vid periodens utgång, %*	Nettoskulder relaterade till förvaltnings- och rörelsefastigheter i förhållande till verkligt värde av förvaltnings- och rörelsefastigheter.	Belåningsgrad används för att belysa K-Fastigheters finansiella risk.
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	Beräknad årsränta för skulder till kreditinstitut relaterat till förvaltnings- och rörelsefastigheter, baserat på aktuella låneavtal i förhållande till totala skulder till kreditinstitut relaterat till förvaltnings- och rörelsefastigheter.	Genomsnittlig ränta används för att belysa ränterisken för K-Fastigheters räntebärande skulder.
Nettoinvesteringar, mkr	Summan av nettoinvesteringar i förvaltningsfastigheter och rörelsefastigheter och pågående nyanläggning under perioden.	Nyckeltal för att belysa K-Fastigheters möjlighet att nå operativa mål.
Förvaltningsresultat, mkr	Bruttoresultat fastighetsförvaltning med avdrag för central administration hänförligt till affärsområde Förvaltning och räntenetto.	Nyckeltalet åskådliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.

Nyckeltal	Definition	Syfte
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr	Redovisat eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt, räntederivat och innehav utan bestämmande inflytande.	Ett etablerat mått på K-Fastigheters och andra börsnoterade bolags långsiktiga substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
Kapitalbindningstid, år	Kapitalbindningstid på skulder till kreditinstitut relaterat till förvaltnings- och rörelsefastigheter vid periodens utgång.	Nyckeltalet används för att belysa (re)finansieringsrisken för K-Fastigheters räntebärande skulder.
Räntebindningstid, år	Räntebindningstid på skulder till kreditinstitut relaterat till förvaltnings- och rörelsefastigheter vid periodens slut.	Nyckeltalet används för att belysa ränterisken för K-Fastigheters räntebärande skulder.
Långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, kr	Långsiktigt substansvärde (NAV) i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.	Används för att belysa K-Fastigheters långsiktiga substansvärde per aktie på ett för börsbolag enhetligt sätt.
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, %	Procentuell förändring i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie under perioden.	Används för att belysa tillväxten i K-Fastigheters långsiktiga substansvärde per aktie på ett för börsbolag enhetligt sätt.
Eget kapital per aktie, kr	Eget kapital reducerat med minoritetens andel av eget kapital, i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.	Används för att belysa K-Fastigheters egna kapital per aktie på ett för börsbolag enhetligt sätt.
Förvaltningsresultat per aktie, kr	Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.	Används för att belysa K-Fastigheters förvaltningsresultat per aktie på ett för börsbolag enhetligt sätt.
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	Procentuell förändring i förvaltningsresultat per aktie under perioden.	Används för att belysa tillväxten i K-Fastigheters förvaltningsresultat per aktie på ett för börsbolag enhetligt sätt.
Periodens resultat efter skatt per aktie, kr	Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.	Används för att belysa K-Fastigheters resultat per aktie på ett för börsbolag enhetligt sätt.

Avstämningstabeller

Nedanstående tabeller återspeglar beräkningen av alternativa nyckeltal utifrån Koncernens IFRS-baserade poster. För definitioner av de alternativa nyckeltal som inte har beräknats enligt IFRS, se avsnittet "Utvald historisk finansiell information" under "Nyckeltal – Definitioner".

	1 januari–30 september		1 januari–31 december		
Hyresvärde, mkr	2019	2018	2018	2017	2016
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	172,5	102,2	132,5	82,8	70,3
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	4,7	0,3	0,9	0,6	0,7
A+B Hyresvärde vid periodens utgång, mkr	177,2	102,5	133,4	83,4	71,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	2019	2018	2018	2017	2016
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	172,5	102,2	132,5	82,8	70,3
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	4,7	0,3	0,9	0,6	0,7
A/(A+B) Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,3	99,8	99,3	99,3	99,0
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	2019	2018	2018	2017	2016
A Periodens hyresintäkter, mkr	112,1	68,0	96,6	72,9	52,3
B Periodens hyresvärde, mkr	115,5	68,5	97,8	73,5	53,4
A/B Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,0	99,2	98,8	99,1	97,8
Överskottsgrad under perioden, %	2019	2018	2018	2017	2016
A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	79,2	45,4	62,2	48,3	-
B Hyresintäkter under perioden enligt resultaträkningen, mkr	112,1	68,0	96,6	71,9	-
A/B Överskottsgrad under perioden, %	70,7	66,8	64,4	67,2	-
Uthyrningsbar yta, kvadratmeter	128 341	91 540	104 843	75 155	47 108
Antal lägenheter i förvaltning	1 562	963	1 220	764	651
Antal lägenheter i pågående byggnation	678	623	541	558	266
Antal lägenheter under projektutveckling	1 095	574	688	-	-
Finansiella nyckeltal					
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2019	2018	2018	2017	2016
A Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, mkr	44,3	34,0	41,1	33,2	24,7
B Räntenetto under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-25,1	-9,9	-16,8	-12,7	-8,6
(A-B)/-B Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,8	4,4	3,4	3,6	3,9
C Nedskrivning goodwill under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-2,3	0,0	0,0	0,0	0,0
D Kostnader hänförliga till börsnotering under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-9,0	0,0	-3,4	0,0	0,0
(A-B-(C+D))/3/-B Justerad räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,9	4,4	3,5	3,6	3,9
Soliditet, %	2019	2018	2018	2017	2016
A Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	1 196,4	951,4	981,2	762,6	396,3
B Summa eget kapital och skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	4 143,7	3 015,4	3 349,3	2 213,6	1 383,9
A/B Soliditet, %	28,9	31,6	29,3	34,5	28,6
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	2019	2018	2018	2017	2016
A Räntebärande skuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr ³⁸	2 201,8	1 162,7	1 606,6	864,1	565,1
B Likvida medel och nettovärde av kortfristiga placeringar vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	71,0	52,1	74,7	38,1	22,6
C Förvaltnings- och rörelsefastigheter vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	3 462,6	1 941,4	2 535,9	1 543,9	1 028,6
(A-B)/C Belåningsgrad vid periodens utgång, %	61,5	57,2	60,4	53,5	52,7
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	2019	2018	2018	2017	2016
A Räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden, mkr	38,9	15,1	27,5	10,8	-
B Räntebärande skuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	2 106,5	1 162,7	1 606,6	864,1	-
A/B Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	1,85	1,30	1,71	1,25	-
Nettoinvesteringar, mkr	2019	2018	2018	2017	2016
A Förvärv under perioden, mkr	353,1	304,6	406,7	130,9	180,8
B Nybyggnation under perioden, mkr	355,5	313,5	436,8	182,3	123,2
C Till- och ombyggnation under perioden, mkr	1,1	1,2	5,1	156,3	28,6
D Försäljningar under perioden, mkr	0,0	-4,8	-12,9	-100,0	-0,7
A+B+C+D Nettoinvesteringar, mkr	709,6	614,5	835,7	369,5	331,9

	1 januari–30 september		1 januari–31 december		
Förvaltningsresultat, mkr	2019	2018	2018	2017	2016
A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	79,2	45,4	62,2	48,3	33,4
B Central administration hänförligt till fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-9,8	-1,5	-4,3	-2,4	-
C Räntenetto under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-25,1	-9,9	-16,8	-12,7	-8,6
A+B+C Förvaltningsresultat, mkr	44,3	34,0	41,1	33,2	24,7
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr	2019	2018	2018	2017	2016
A Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	1 196,4	951,4	981,2	762,6	396,3
B Derivat vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	45,0	0,4	6,2	0,7	1,3
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	272,1	211,0	228,2	184,3	86,8
D Uppskjuten skattefordran vid periodens utgång, mkr	12,0	3,5	2,2	1,6	0,0
E Innehav utan bestämmande inflytande vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	0,0	9,7	0,0	8,8	0,5
A+B+C-D-E Långsiktigt substansvärde (NAV)	1 501,5	1 149,7	1 213,4	937,1	483,9
Kapitalbindningstid, år	2,3	2,3	3,2	2,4	-
Räntebindningstid, år	3,8	0,3	2,7	0,3	-
Aktierelaterade nyckeltal					
Långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, kr	2019	2018	2018	2017	2016
A Långsiktigt substansvärde (NAV) vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	1 501,5	1 149,7	1 213,4	937,1	483,9
B Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	25 264	25 000	25 000	25 000	25 000
A/B Långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, kr	59,43	45,99	48,53	37,48	19,36
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, %	2019	2018	2018	2017	2016
A Långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie vid periodens utgång enligt balansräkningen, kr	59,43	45,99	48,53	37,48	19,36
B Långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie vid föregående periods utgång enligt balansräkningen, kr	48,53	37,49	37,49	19,36	11,20
A/B-1 Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, %	22,5	22,7	29,5	93,6	72,9
Eget kapital per aktie, kr	2019	2018	2018	2017	2016
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	1 196,4	951,4	981,2	753,8	395,8
B Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	25 264	25 000	25 000	25 000	25 000
A/B Eget kapital per aktie, kr	47,36	38,06	39,25	30,15	15,83
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2019	2018	2018	2017	2016
A Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, mkr	44,3	34,0	41,1	33,2	24,7
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	25 010	25 000	25 000	25 000	25 000
A/B Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,77	1,36	1,64	1,33	0,99
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	2019	2018	2018	2017	2016
A Förvaltningsresultat under perioden per aktie, kr	1,77	1,36	1,64	1,33	0,99
B Förvaltningsresultat under föregående period per aktie, kr	1,36	1,18	1,33	0,99	0,56
A/B-1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	30,4	14,9	23,8	34,4	76,2
Periodens resultat efter skatt per aktie, kr	2019	2018	2018	2017	2016
A Periodens resultat efter skatt under perioden enligt resultaträkningen, mkr	197,4	194,8	244,8	369,0	176,2
B Genomsnittligt antal aktier under perioden, tusental	25 010	25 000	25 000	25 000	25 000
A/B Periodens resultat efter skatt per aktie, kr	7,89	7,79	9,79	14,76	7,05
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental*	25 264	25 000	25 000	25 000	25 000
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental*	25 010	25 000	25 000	25 000	25 000

* Inkluderar aktier i nyemission beslutad och tecknad per 30 september 2019 och registrerad under oktober 2019.

OPERATIONELL OCH FINANSIELL ÖVERSIKT

Följande information bör läsas tillsammans med avsnittet "Utvald historisk finansiell information", Bolagets reviderade koncernredovisning för 2018 (inkluderat jämförelseinformation för 2017), med tillhörande noter och Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari–30 september 2019 (med jämförelseinformation för motsvarande period 2018). Denna operationella och finansiella översikt är avsedd att underlätta förståelsen och bedömningen av trender och förändringar i K-Fastigheters resultat och finansiella ställning. Historiska resultat ger inte nödvändigtvis en korrekt indikation av framtida resultat.

Detta avsnitt kan innehålla framåtriktade uttalanden som är föremål för risker, osäkerheter och andra faktorer, inklusive sådana faktorer som framgår av avsnittet "Riskfaktorer", som kan medföra att Bolagets framtida resultat, finansiella position eller kassaflöde kan komma att avvika väsentligt från det resultat, den finansiella position eller det kassaflöde som, direkt eller indirekt, framgår i sådana uttalanden.

ÖVERSIKT

Med engagemang i alla led skapar K-Fastigheter attraktiva hem med hög trivselfaktor. Koncernen har utvecklat egna bostadskoncept som möter hyresgästers och samhällsplanerarens efterfrågan på bättre boenden. För att öka kostnadseffektiviteten och korta byggtiderna arbetar Bolaget med tre konceptus som enbart uppförs för långsiktigt eget ägande och aktiv förvaltning: Låghus, Lamellhus och Punkthus.

Koncernen har en stark position i Öresundsregionen och i utvalda städer i södra och västra Sverige. Visionen är att bli en av Nordens största aktörer och ledande fastighetsägare av hållbart byggda, innovativa och kostnadseffektiva konceptus som kännetecknas av marknadens bästa kombination av hög standard, hemkänsla och trygghet.

K-Fastigheters affärsidé är att med stort engagemang och hög kostnadseffektivitet utveckla, bygga, förvalta och långsiktigt äga marknadens mest attraktiva bostadsfastigheter avseende såväl skick, standard och servicenivå. Koncernen ska erbjuda egenproducerade hyresbostäder i Norden på platser med långsiktigt god efterfrågan på hyresbostäder och kommersiella lokaler.

K-Fastigheters övergripande mål är att skapa värde för Bolagets aktieägare. Värdeskapandet mäts som tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie. K-Fastigheters mål är att, under en konjunkturcykel, uppnå genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie med minst 20 procent inklusive eventuella värdeöverföringar samt genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie med minst 20 procent.

Lyhördhet i dialogen med kunder, leverantörer och medarbetare skapar förutsättningar för fortsatt utveckling mot bättre och effektivare hem i alla aspekter, vilket utgör grunden för K-Fastigheters affärsmodell. Härigenom tillvaratas Bolagets samlade erfarenheter och kunskap som återanvänds såväl i projektutvecklingen som i byggprocessen och förvaltningen. Standardisering, genomförande av smarta och hållbara lösningar samt kompetens och relationer med nyckelintressenter är avgörande faktorer för K-Fastigheters fortsatta tillväxt.

K-Fastigheter arbetar kontinuerligt med att öka kostnadseffektiviteten genom en hög grad av repetition, standardisering och prefabricering i alla led av byggnationen och förvaltningen av Bolagets konceptusproduktioner.

Bolaget har skapat en värdekedja kring koncepthusen som innebär att K-Fastigheter från projektstart tar ansvar för projektutveckling, bygg och förvaltning i alla delar.

K-Fastigheters fastighetsbestånd har per 30 september 2019 en uthyrningsbar yta om cirka 128 341 kvadratmeter fördelat på 1 562 bostäder och cirka 120 lokaler med ett hyresvärde om över 177,2 mkr och ett fastighetsvärde om 3 215,5 mkr. Av detta bestånd är 67 849 kvadratmeter byggt och utvecklat av K-Fastigheter och 60 492 kvadratmeter förvärvade ytor. Vidare omfattar projektportföljen 1 773 lägenheter under byggnation och projektutveckling. Cirka 55 procent av de bedömda investeringarna i projektportföljen utgörs av Lamellhus, cirka 26 procent av Punkthus och cirka 18 procent av Låghus.

Bolagets fastighetsbestånd består till största del av nybyggda hus. Bolaget köper även befintliga hus på platser som kompletterar K-Fastigheters konceptus eller som ger Bolaget goda förutsättningar att etablera sig på en ny ort där det finns möjlighet för K-Fastigheter att växa och verka på lång sikt. En viktig del i K-Fastigheters utveckling är arbetet för att höja standarden för Bolagets hyresgäster i de äldre lägenheterna. Under programmet K-Fast 2.0 lyfter Bolaget standarden i de äldre lägenheterna till motsvarande den i Bolagets helt nyproducerade lägenheter. Uppgradering sker inte bara av ytskikt utan även av ledningar och stammar, samt övriga tekniska egenskaper som dessutom ger miljövinster genom bland annat lägre energi- och vattenförbrukning. K-Fastigheter hade per den 30 september 2019 413 orenoverade lägenheter av de totalt 485 lägenheter som inte är nyproducerade, vilka Bolaget avser uppgradera enligt K-Fast 2.0 under de kommande åren.

VIKTIGA FAKTORER SOM PÅVERKAR K-FASTIGHETERS INTJÄNINGSFÖRMÅGA OCH FINANSIELLA STÄLLNING

Några av de faktorer som påverkar K-Fastigheters intjäningsförmåga, finansiella ställning och kassaflöde är:

- Makroekonomiska faktorer och den regionalekonomiska utvecklingen.
- Hyresnivå, uthyrningsgrad och hyresutveckling.
- Rörelsekostnader.
- Kostnader för central administration.
- Fastighetsvärde, investeringar i fastigheter och värddeförändring av fastigheter.
- Finansiering, räntenettots utveckling och värddeförändringar av räntederivat.
- Myndighetsbeslut och skatt.

Makroekonomiska faktorer och den regionalekonomiska utvecklingen

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom ekonomisk tillväxt, befolkningstillväxt och sysselsättning på nationell och regional nivå samt inflation. Konjunktursvängningar och tillväxt i ekonomin påverkar sysselsättningsgraden och hushållens inkomstutveckling, som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden, och påverkar därmed vakansgrad och hyresnivåer.

Förväntningar om inflationen påverkar räntenivån och har därmed en påverkan på K-Fastigheters räntenetto. Räntekostnaden för räntebärande skulder är en betydande kostnadspost för K-Fastigheter. På längre sikt får förändringar i räntenivån en väsentlig påverkan på K-Fastigheters resultat och kassaflöde. Inflationen påverkar också utvecklingen av K-Fastigheters fastighetskostnader.

Värdet på K-Fastigheters fastigheter påverkas av avkastningskravet på fastigheter i allmänhet och på bostadsfastigheter i synnerhet som bland annat påverkas av den nationella och regionala ekonomiska utvecklingen, förändringar i räntenivå och inflation, nyproduktion av bostäder, marknadsaktörers intresse för fastighetsinvesteringar, kapitaltillgång och alternativavkastning.

Hyresnivå, uthyrningsgrad och hyresutveckling

Uthyrningsgrad och hyresnivåer påverkas generellt av den allmänna konjunkturutvecklingen, produktionstakten för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt och befolkningsstruktur och sysselsättning. Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker respektive ökar påverkas K-Fastigheters resultat negativt respektive positivt.

I tillägg till generella faktorer påverkas K-Fastigheters hyresutveckling av omfattningen av genomförda uppgraderingar enligt K-Fast 2.0, färdigställda förtättningsprojekt, förvärvade respektive avyttrade fastigheter, uthyrningsgrad och utfallet av den årliga hyresförhandlingen som sker mellan fastighetsägare och Hyresgästföreningen avseende hyresjustering för lägenheter. Utfallet av den årliga hyresförhandlingen kan både medföra höjning och sänkning av hyresnivån.

Jämförelse mellan 1 januari–30 september 2019 och 1 januari–30 september 2018

Nettoomsättningen uppgick för perioden till 132,2 mkr (91,1) och för det tredje kvartalet till 52,6 mkr (35,0).

Hyresintäkterna uppgick för perioden till 112,1 mkr (68,0), vilket är en ökning med 65 procent, och för tredje kvartalet till 40,5 mkr (25,0). Av ökningen för perioden var 37 procent hänförligt till förvärv, varav utdelningen av fastigheterna i Balder Skåne AB svarade för 6,8 mkr eller 15 procent. Vidare är 56 procent av ökningen i hyresintäkter hänförligt till färdigställande av nybyggnation och 7 procent hänförligt till ökade hyror i jämförbart bestånd. Uthyrningsgraden uppgick vid periodens utgång till 97,3 procent (99,8) och under perioden har den genomsnittliga uthyrningsgraden uppgått till 97,0 procent (99,2). Den lägre uthyrningsgraden under perioden jämfört med motsvarande period 2018 beror på hög andel färdigställda projekt i december 2018 och löpande under perioden, vilket generellt medför en något lägre ekonomisk uthyrningsgrad initialt.

Intäkter från projekt- och entreprenadverksamhet uppgick till 184,9 mkr (231,8), varav 165,8 mkr (208,9) avsåg byggnation för koncernbolag, vilka aktiverats för egen räkning. 19,1 mkr (22,8) avsåg uppdrag för extern beställare. Förändringen mellan perioderna beror primärt på att relativt fler projekt återfinns i tidig byggfas där uppberedningsgraden generellt är lägre, samt att ett par av de projekt som är i sen byggfas sker genom underentreprenad.

Hyresintäkter 1 januari–30 september

1 januari–30 september

Mkr	2019	2018	Förändring
Jämförbart bestånd	61,8	58,8	5,2%
Projektfastigheter	24,8	0,2	-
Förvärvade fastigheter	25,5	9,0	-
Sålda fastigheter	0,0	0,0	-
Summa hyresintäkter	112,1	68,0	64,9%

Jämförelse mellan räkenskapsåren 2018 och 2017

Koncernens nettoomsättning uppgick till 124,8 mkr (130,9). Nedgången i nettoomsättning beror främst på lägre externa intäkter i byggverksamheten då Koncernen under 2018 successivt avvecklat sin externa byggverksamhet till förmån för byggnation av projekt för egen förvaltning.

Hyresintäkter uppgick till 96,6 mkr (71,9), vilket var en ökning med 34 procent jämfört med samma period föregående år, varav 73 procent av tillväxten berodde på förvärv och 20 procent berodde på färdigställande av projektfastigheter. Uthyrningsgraden uppgick vid periodens utgång till 99,3 procent (99,3) och under perioden har den genomsnittliga uthyrningsgraden uppgått till 98,8 procent (99,1). Den lägre nivån under perioden jämfört med motsvarande period 2017 beror på hög andel färdigställda projekt under hösten 2018, vilket generellt medför en något lägre ekonomisk uthyrningsgrad initialt.

Intäkter från projekt- och entreprenadverksamhet uppgick till 312,1 mkr (161,8), varav 285,3 mkr (104,0) avsåg byggnation för koncernbolag, vilka aktiverats för egen räkning. 26,8 mkr (57,8) avsåg uppdrag för extern beställare. Ökningen under året beror primärt på hög aktivitet i byggverksamheten av projekt för egen förvaltning med fem färdigställda projekt under hösten 2018 och elva pågående byggnationer vid periodens utgång.

Hyresintäkter 1 januari–31 december

1 januari–31 december

Mkr	2018	2017	Förändring
Jämförbart bestånd	68,9	67,1	2,6%
Projektfastigheter	6,0	1,0	-
Förvärvade fastigheter	21,7	3,7	-
Sålda fastigheter	0,0	0,0	-
Summa hyresintäkter	96,6	71,9	34,3%

Rörelsekostnader

Driftskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Variationer i priser på dessa tjänster, effekter från onormalt väder och förbrukning påverkar K-Fastigheters resultat.

Utgifter för underhåll omfattar åtgärder som primärt genomförs i syfte att långsiktigt bibehålla byggnadens ursprungliga standard. Dessa utgifter kostnadsförs som underhåll i den utsträckning de utgör reparationer och utbyten av mindre delar. Andra tillkommande utgifter av underhållskaraktär (hela eller partiella komponentbyten) aktiveras i samband med att utgiften uppkommer.

Jämförelse mellan 1 januari–30 september 2019 och 1 januari–30 september 2018

De totala kostnaderna för förvaltningen uppgick för perioden till 33,1 mkr (22,8), vilket är en ökning med 45 procent. Ökningen beror primärt på förvärv under perioden, motsvarande en kostnadsökning om 3,2 mkr, motsvarande cirka 31 procent av den totala ökningen, och färdigställd nybyggnation om 3,5 mkr, motsvarande cirka 34 procent av den totala ökningen. Fastighetsadministration uppgick till 10,7 mkr (9,0). Överskottsgraden för perioden uppgick till 70,7 procent (66,8) där förbättringen drivs av hög färdigställandegrad och högre effektivitet i förvaltningen.

Kostnaderna för projekt- och entreprenadverksamheten består dels av direkt projektrelaterade kostnader, dels av fasta kostnader för byggorganisationen. Den del av verksamheten som avser extern byggnation redovisas över resultaträkningen. Projekt- och entreprenadverksamhet för egen förvaltning aktiveras som arbete för egen räkning och netto redovisas över resultaträkningen i posten Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet.

Fastighetskostnader 1 januari–30 september

1 januari–30 september

Mkr	2019	2018	Förändring
Jämförbart bestånd	-11,6	-9,7	19,3%
Projektfastigheter	-3,5	0,0	-
Förvärvade fastigheter	-7,3	-4,1	-
Sålda fastigheter	0,0	0,0	-
Summa direkta fastighetskostnader	-22,4	-13,8	61,9%
Fastighetsadministration	-10,7	-9,0	19,5%
Summa fastighetskostnader	-33,1	-22,8	45,2%

1 januari–30 september 2019	Nordvästra Skåne	Nordöstra Skåne	Sydvästra Skåne	Göteborg	Södra Småland	Totalt
Kr/kvadratmeter, årstakt						
Driftskostnader	-261	-147	-271	-188	-97	-185
Underhåll	-62	-45	-22	-71	-40	-48
Fastighetsskatt	-30	-20	-10	0	0	-17
Totalt	-353	-212	-303	-259	-137	-250

Jämförelse mellan räkenskapsåren 2018 och 2017

Koncernens totala kostnader för förvaltningen uppgick till 34,8 mkr (23,9), varav fastighetsadministration 12,3 mkr (7,8). Ökningen av drifts- och underhållskostnader var primärt relaterad till färdigställda och förvärvade fastigheter, vilket motsvarade 91 procent av den totala ökningen under perioden. Ökningen i drifts- och underhållskostnader för det jämförbara beståndet ökade med 2,8 procent under perioden.

Ökningen i kostnader för fastighetsadministration berodde primärt på investering i förvaltningsorganisationen för att möta befintlig och framtida tillväxt. Överskottsgraden uppgick för perioden till 64,4 procent (67,2), påverkad negativt av de ökade kostnaderna för fastighetsadministration.

Kostnaderna för projekt- och entreprenadverksamheten består dels av direkt projektrelaterade kostnader, dels av fasta kostnader för byggorganisationen. Den del av verksamheten som avser extern byggnation redovisas över resultaträkningen. Projekt- och entreprenadverksamhet för egen förvaltning aktiveras som arbete för egen räkning och netto redovisas över resultaträkningen.

Fastighetskostnader 1 januari–31 december

1 januari–31 december

Mkr	2018	2017	Förändring
Jämförbart bestånd	-15,1	-14,7	2,8%
Projektfastigheter	-1,2	-0,4	-
Förvärvade fastigheter	-6,2	-1,0	-
Sålda fastigheter	0,0	0,0	-
Summa direkta fastighetskostnader	-22,5	-16,1	39,4%
Fastighetsadministration	-12,3	-7,8	59,0%
Summa fastighetskostnader	-34,8	-23,9	45,8%

1 januari–31 december 2018	Nordvästra Skåne	Nordöstra Skåne	Sydvästra Skåne	Göteborg	Södra Småland	Totalt
Kr/kvadratmeter, årstakt						
Driftskostnader	-277	-173	-214	-88	-127	-209
Underhåll	-121	-61	-54	-32	-99	-83
Fastighetsskatt	-45	-16	-12	0	0	-25
Totalt	-443	-250	-280	-120	-226	-317

Kostnader för central administration

Till central administration hör kostnader på koncernövergripande nivå som inte direkt är hänförliga till fastighetsförvaltning, såsom kostnader för bolagsledning, HR, IT och ekonomifunktion, samt Koncernens avskrivningar.

Centrala kostnader 1 januari 2017–30 september 2019

1 januari–30 september 1 januari–31 december

Mkr	2019	2018	2018	2017
Övriga externa kostnader	-9,2	-2,2	-4,3	-3,2
Personalkostnader	-8,2	-2,3	-3,9	-2,4
Avskrivningar	-3,0	0,0	-1,3	-0,8
Kostnader för noteringsförberedelser	-9,0	0,0	-3,4	0,0
Övriga rörelsekostnader	0,0	-0,1	0,0	-0,8
Summa centrala administrationskostnader	-29,4	-4,6	-12,9	-7,2

Jämförelse mellan 1 januari–30 september 2019 och 1 januari–30 september 2018

Central administration, vilken omfattar bolagsledning, HR, IT och ekonomifunktion samt koncernens avskrivningar, uppgick för perioden till 29,4 mkr (4,6), varav 26,5 mkr (4,6) avser administrationskostnader och 3,0 mkr (0,0) avser avskrivningar. I avskrivningar ingår engångsnedskrivning av goodwill, som efter bedömt nedskrivningsbehov har påverkan om 2,3 mkr (0,0). I administrationskostnader ingår kostnader för förberedelse inför börsintroduktion om 9,0 mkr (0,0). Justerat för engångsnedskrivning av goodwill och kostnader för förberedelse inför börsintroduktion uppgick kostnader för central administration till 17,5 mkr (4,6). Ökningen beror primärt på utökad central organisation för att möta kommande tillväxt.

Jämförelse mellan räkenskapsåren 2018 och 2017

Koncernens kostnader för central administration uppgick för perioden till 12,9 mkr (7,2), varav 11,6 mkr (6,4) avser administrationskostnader och 1,3 mkr (0,8) avser avskrivningar. I administrationskostnader ingår kostnader för förberedelse inför börsintroduktion om 3,4 mkr (0,0). Justerat för kostnader för förberedelse inför börsintroduktion, beror ökningen i central administration primärt på utökad central organisation för att möta kommande tillväxt.

Fastighetsvärde, investeringar i fastigheter och värdeförändring av fastigheter

K-Fastigheters fastighetsbestånd är huvudsakligen koncentrerat till Skåne och består primärt av bostadsfastigheter. Fastigheternas värde påverkas av flera faktorer som både är utom och inom K-Fastigheters kontroll.

Flertalet av dessa faktorer ligger utom Bolagets kontroll, såsom exempelvis den nationella och regionala ekonomiska utvecklingen, förändringar i räntenivå och inflation, nyproduktion av bostäder, marknadsaktörens intresse för fastighetsinvesteringar, kapitaltillgång och alternativavkastning från andra tillgångsslag, vilka samtliga påverkar avkastningskravet på fastighetsinvesteringar och därmed värdet på K-Fastigheters fastighetsbestånd.

Faktorer som är inom K-Fastigheters kontroll och som har en värdepåverkan är K-Fastigheters förmåga att producera bostäder, där värdet av färdigställd byggnad överstiger den totala investeringen för nybyggnationen, att förvalta fastighetsbeståndet på ett sådant sätt att fastigheternas driftöverskott ökar och/eller risken i den löpande förvaltningen minskar och att förädla fastighetsbeståndet genom uppraderingar, till- och ombyggnationer varvid ökningen av fastighetsvärdet efter förädlingen överstiger investeringens storlek.

Fastighetsbeståndets utveckling 1 januari 2017–30 september 2019**Förändring fastighetsvärde**

Mkr	1 januari–30 september		1 januari–31 december	
	2019	2018	2018	2017
Fastighetsvärde vid periodens början	3 018,1	1 951,2	1 951,2	1 224,0
varav färdigställda förvaltningsfastigheter	2 404,8	1 441,2	1 441,2	966,5
varav obebyggd mark	131,1	102,7	102,7	62,1
varav pågående nybyggnation	482,2	407,3	407,3	195,4
+ Förvärv	353,1	304,6	406,7	130,9
+ Nybyggnation	355,5	313,5	436,8	182,3
+ Till- och ombyggnation	1,1	1,2	5,1	156,3
- Försäljning	0,0	-4,8	-12,9	-100,0
- Omklassificering till rörelsefastigheter	0,0	0,0	-7,5	0,0
- Övriga omklassificeringar	0,0	0,0	-0,8	-54,8
+/- Orealiserade värdeförändringar	191,7	165,3	239,6	412,5
Fastighetsvärde vid periodens slut	3 919,4	2 731,0	3 018,1	1 951,2

Specifikation av realiserade värdeförändringar

Mkr	1 januari–30 september		1 januari–31 december	
	2019	2018	2018	2017
Förändring driftnetto	6,4	18,5	17,3	11,4
Pågående byggnation	132,6	86,6	124,1	216,0
Mark- och outnyttjade byggrätter	3,4	30,5	34,4	0,0
Förändring avkastningskrav	6,6	10,1	15,3	151,0
Förvärv	42,8	19,6	48,4	34,1
Försäljning	0,0	0,0	4,1	0,0
Summa	191,7	165,3	243,6	412,5

Jämförelse mellan 1 januari–30 september 2019 och 1 januari–30 september 2018

Den 1 januari 2019 uppgick K-Fastigheters fastighetsvärde till 3 018,1 mkr (1 951,2) och omfattade 1 220 (764) lägenheter under förvaltning, med en uthyrningsbar yta om totalt 104,8 tusen kvadratmeter (75,2) samt 541 (558) lägenheter under pågående nybyggnation och 688 lägenheter under projektutveckling.

Under perioden har 353,1 mkr (304,6) investerats i förvärv, 355,5 mkr (313,5) i nybyggnation och 1,1 mkr (1,2) i till- och ombyggnation. Inga avyttringar av fastigheter har skett under perioden (4,8). Inga omklassificeringar har skett under perioden (0,0).

Samtliga investeringar har finansierats av egengenererade medel och banklån i form av fastighetslån och byggkreditiv.

Orealiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter för perioden uppgick till 191,7 mkr (165,3) fördelat på fastigheter under förvaltning med 59,1 mkr (78,7) och pågående nybyggnation med 132,6 mkr (86,6). Av realiserade värdeförändringar för pågående nybyggnation utgör under perioden färdigställda fastigheter 30,8 mkr. Resterande 101,8 mkr är hänförligt till fastigheter som var under nybyggnation vid periodens utgång.

Orealiserade värdeförändringar vid förvärv om 42,8 mkr (19,6) avser i huvudsak fastigheterna utdelade av från Balder Skåne AB, vilka påverkar realiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter för perioden med 42,6 mkr. Av resterande realiserade värdeförändring för förvaltningsfastigheter, bidrog förbättrat driftnetto med 6,4 mkr (18,5) till värdeförändringen.

Den 30 september 2019 uppgick K-Fastigheters fastighetsvärde till 3 919,4 mkr (3 018,1) och omfattade 1 562 lägenheter (1 220) med en uthyrningsbar yta om 128,3 tusen kvadratmeter (104,8).

Totalt uppgick det genomsnittliga direktavkastningskravet för fastigheter under förvaltning till 4,38 procent (4,46), medan det totala genomsnittliga direktavkastningskravet för hela fastighetsportföljen, inklusive avkastningskrav på förhandsvärdering av obebyggd mark och pågående nybyggnation, vid periodens utgång uppgick till 4,28 procent (4,31).

Jämförelse mellan räkenskapsåren 2018 och 2017

Den 1 januari 2018 uppgick K-Fastigheters fastighetsvärde till 1 951,2 mkr (1 224,0) och omfattade 764 (651) lägenheter under förvaltning, med en uthyrningsbar yta om 75,2 tusen kvadratmeter (47,1) samt 558 (266) lägenheter under pågående nybyggnation.

Under perioden har 406,7 mkr (130,9) investerats i förvärv, 436,8 mkr (182,3) i nybyggnation och 5,1 mkr (156,3) i till- och ombyggnation. Samtidigt har avyttring skett av en fastighet om 12,9 mkr (100,0), en förvaltningsfastighet omklassificerats till rörelsefastighet om 7,5 mkr (0,0) och ytterligare omklassificeringar om 0,8 mkr (54,8).

Samtliga investeringar har finansierats av egengenererade medel och banklån i form av fastighetslån och byggkreditiv.

Orealiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter för året uppgick till 243,6 mkr (412,5) fördelat på fastigheter under förvaltning med 119,5 mkr (196,5) och pågående nybyggnation med 124,1 mkr (216,0). Avseende orealiserad värdeökning för förvaltningsfastigheter härrör 48,4 mkr (34,1) från värdeförändring för fastigheter förvärvade under året och 67,0 mkr (162,4) från förvaltningsfastigheter som ägdes vid årets start. Av värdeökningen för förvaltningsfastigheter som ägts under hela året beror 53 procent av värdeförändringen på driftnettoförändringen och 47 procent på lägre direktavkastningskrav.

Den 31 december 2018 uppgick K-Fastigheters fastighetsvärde till 3 018,1 mkr (1 951,2) och omfattade 1 220 (764) lägenheter med en uthyrningsbar yta om 104,8 tusen kvadratmeter (75,2). Totalt uppgick det genomsnittliga direktavkastningskravet för fastigheter under förvaltning till 4,46 procent (4,56), medan det totala genomsnittliga direktavkastningskravet för hela fastighetsportföljen, inklusive avkastningskrav på förhandsvärdering av obebyggd mark och pågående nybyggnation, vid periodens utgång uppgick till 4,33 procent (4,33).

Resultat från andelar i koncern-, intresse- och gemensamt styrda bolag

K-Fastigheter äger 50 procent av aktierna i bolagen Novum Samhällsfastigheter AB, Käglinge Holding AB och Pk Property AB, 49 procent av aktierna i Tygelsjö Ängar Holding AB och 31 procent av aktierna i Fosie mark skåne AB. Bolaget hade tidigare ett innehav om 50 procent av aktierna och rösterna i HOMEstate AB, vilket numera uppgår till 33,3 procent. Därutöver ägdes 50 procent av aktierna i Balder Skåne AB från vilket tillgångarna den 1 april 2019 skiftats ut till respektive delägare. Balder Skåne AB avyttrades den 30 september 2019.

Jämförelse mellan 1 januari–30 september 2019 och 1 januari–30 september 2018

Resultat från andelar i koncern- och intressebolag uppgick till 41,4 mkr (19,4), varav 18,4 mkr utgörs av K-Fastigheters andel (50%) av resultatet i Novum Samhällsfastigheter AB, som under andra kvartalet sålde ett projekt omfattande en samhällsfastighet i Falkenberg. Resterande 23,0 mkr utgörs av resultat från Balder Skåne AB, vars verksamhet avvecklades under första halvåret 2019 genom att koncernens tillgångar delades ut till ägarna per 1 april 2019. För motsvarande period 2018 utgjordes resultatet primärt av resultat i Balder Skåne AB.

Jämförelse mellan räkenskapsåren 2018 och 2017

Resultat från andelar i koncern- och intressebolag uppgick till 27,7 mkr (38,1) och utgjordes primärt av utdelning från, och försäljning av, dotterbolag (bostadsrättsprojekt) om 10,8 mkr (9,2) och resultat från andelar i intressebolag om 16,9 mkr (28,9), varav Balder Skåne AB om 14,1 mkr (29,3).

Finansiering, räntenettots utveckling och värdeförändringar av räntederivat

K-Fastigheter anser att fastigheter är en långfristig tillgång som kräver långfristig finansiering med en väl avvägd fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder. För att säkerställa K-Fastigheters behov av långfristig finansiering och tillgång till erforderlig likviditet för att finansiera utveckling av fastighetsbeståndet genom framförallt nybyggnation har K-Fastigheter under 2018 och 2019 omförhandlat krediter med förlängd kreditbindning och tillfört nya krediter.

Räntekostnaden för räntebärande skulder är en betydande kostnad för K-Fastigheter.

Förändring av marknadsränta och kreditmarginaler påverkar Bolagets finansiella kostnader och dess räntenetto. Hur snabbt, och med hur mycket, förändringar i dessa båda komponenter påverkar räntenettet beror i huvudsak på vald kapital- och räntebindningstid och den räntebärande skuldens storlek.

Som en del i hanteringen av K-Fastigheters ränterisk använder sig Bolaget av räntederivat, primärt i form av ränteswappar. Räntederivaten redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar i resultaträkningen. I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde, som inte är kassaflödespåverkande såvida derivaten inte löses i förtid. K-Fastigheter har till del skyddat sig för högre räntenivåer, vilket innebär att marknadsvärdet på räntederivaten minskar i nedåtgående ränteläge och ökar i uppåtgående ränteläge.

Finansierings- och räntenettoutveckling 1 januari 2017–30 september 2019

	1 januari–30 september		1 januari–31 december	
	2019	2018	2018	2017
Belåningsgrad, %	61,5	57,2	60,4	53,5
Förändring räntebärande nettoskuld, mkr	567,5	626,0	850,0	238,0
Genomsnittlig ränta vid periods utgång, %	1,85	1,30	1,71	1,25
Räntebindningstid vid respektive periods utgång, år	3,8	0,3	2,7	0,3
Kreditbindningstid vid respektive periods utgång, år	2,3	2,3	3,2	2,4

Mkr	30 september				31 december			
	2019		2018		2018		2017	
Löptid	Ränte- volym	Kredit- volym	Ränte- volym	Kredit- volym	Ränte- volym	Kredit- volym	Ränte- volym	Kredit- volym
0-1 år	895,5	253,9	1 155,0	87,7	996,6	176,0	871,5	16,0
1-2 år	0,0	746,4	0,0	220,5	-	168,8	0,0	168,2
2-3 år	7,0	494,9	0,0	822,3	-	636,2	0,0	477,5
3-4 år	100,0	20,2	7,0	1,3	107,0	-	7,0	213,3
4-5 år	200,0	585,4	0,0	1,6	100,0	622,6	0,0	0,0
>5 år	900,0	1,6	0,0	28,6	400,0	-	0,0	3,5
Summa	2 102,5	2 102,5	1 162,0	1 162,0	1 603,6	1 603,6	878,5	878,5

Jämförelse mellan 1 januari–30 september 2019 och 1 januari–30 september 2018

Räntenettet för perioden uppgick till 25,1 mkr (9,9). Ökningen beror dels på ökade räntebärande skulder hänförliga till förvärv av förvaltningsfastigheter och nybyggnation dels på att bolaget arbetat aktivt med att minska ränte- och refinansieringsrisker. Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 1,85 procent (1,30) inklusive effekter av räntederivat.

Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 2,8 ggr (4,4) och påverkades negativt av nedskrivning av goodwill liksom kostnader för börsintroduktion, vilket utgör poster av engångskaraktär. Exklusive dessa poster uppgick räntetäckningsgraden till 2,9 ggr (4,4).

Värdoförändringar från derivat och övrigt uppgick under perioden till -19,5 mkr (10,5) och för tredje kvartalet till -13,4 mkr (5,1). Koncernens derivat utgörs av räntederivat som syftar till att minska koncernens ränterisk. Orealiserad värdoförändring av derivat har påverkat resultatet med -38,8 mkr (0,2) under perioden. Verkligt värde på koncernens derivat uppgick till -45,0 mkr (-6,2) vid periodens utgång. Den 30 september 2019 uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 3,8 år (0,3).

Värdoförändring i övrigt utgörs av realiserad värdoförändring av värdepapper, vilken under perioden uppgick till 19,3 mkr (10,2) och utgörs av försäljning av värdepapper. Koncernens värdepappersportfölj, som i huvudsak består av noterade innehav i svenska fastighetsbolag, har under andra och tredje kvartalet avvecklats och det redovisade värdet vid periodens slut uppgick till 0,0 mkr (91,6).

Jämförelse mellan räkenskapsåren 2018 och 2017

Räntenettet för perioden uppgick till -16,8 mkr (-12,7), som en effekt av ökade räntebärande skulder hänförliga till förvärv av förvaltningsfastigheter och nybyggnation. I tillägg förklaras ökningen av att Bolaget arbetat aktivt med att minska ränte- och refinansieringsrisker under perioden. Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 1,71 procent (1,25) inklusive effekter av räntederivat.

Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 3,4 ggr (3,6) och påverkades negativt av kostnader för börsintroduktion, vilket utgör poster av engångskaraktär. Exklusive dessa poster uppgick räntetäckningsgraden till 3,5 ggr (3,6).

Värdoförändringar från derivat och övrigt uppgick till -8,6 mkr (4,1). Koncernens derivat utgörs av räntederivat, som syftar till att minska Koncernens ränterisk. Orealiserad värdoförändring av derivat har påverkat resultatet med -5,5 mkr (0,6) under perioden. Värdet på Koncernens derivat uppgick till -6,2 mkr vid periodens utgång. Den 31 december 2018 uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 2,7 år (0,3).

Värdoförändring i övrigt utgörs av realiserad värdoförändring av värdepapper, vilken under perioden uppgick till -3,0 mkr (3,5) och utgörs av försäljning av värdepapper under andra kvartalet. Koncernens värdepappersportfölj, som i huvudsak utgörs av innehav i noterade svenska fastighetsbolag, redovisades vid periodens slut till ett värde om 91,6 mkr (86,5).

Myndighetsbeslut och skatt

K-Fastigheters verksamhet är i hög utsträckning beroende av myndighetsbeslut avseende till exempel detaljplaner och bygglov, men också fastighetsskatt, byggregler och reglering av hyressättningen för bostäder. För att K-Fastigheter ska kunna genomföra nybyggnationer samt utföra till- och ombyggnationer på befintliga byggnader krävs antingen att nya detaljplaner tas fram eller att bygglov beviljas. Det finns inga garantier för när eller om detaljplaner kommer till stånd, eller att byggrätter medges motsvarande K-Fastigheters förväntningar, eller att bygglov beviljas. Förändring av fastighetsskatt eller kommunala avgifter har också en påverkan på K-Fastigheters utveckling. Den reglerade hyressättningen för bostäder, det så kallade bruksvärdssystemet, både begränsar och ökar K-Fastigheters risker och påverkar intjäningsförmågan. Förenklat innebär systemet att hyresvärdar är begränsade av att inte kunna ta ut högre hyror än de hyror som har bestämts i kollektiva förhandlingar för bostäder med motsvarande läge och standard.

Förändrade skatteregler påverkar också K-Fastigheter. Den 1 januari 2019 trädde nya skatteregler för företagssektorn i kraft. Lagstiftningen innebär i stora drag att avdrag medges med negativt räntenetto om maximalt 30 procent av skattepliktigt EBITDA (i K-Fastigheters fall innebär detta förenklat: resultat före skatt med återläggning av räntenetto, värdoförändring derivat och fastigheter samt avdrag för skattemässigt avdragsgilla ombyggnationer och skattemässiga underskott). I samband med att reglerna trädde i kraft sänktes bolagsskattesatsen från 22,0 procent till 21,4 procent och från och med 2021 sänks skattesatsen ytterligare till 20,6 procent.

Skatt 1 januari 2017–30 september 2019

Jämförelse mellan 1 januari–30 september 2019 och 1 januari–30 september 2018

Periodens aktuella skatt uppgick till 7,2 mkr (6,6). Uppskjuten skatt uppgick till 34,1 mkr (24,9), påverkat av realiserade värdoförändringar av fastigheter om 191,7 mkr (165,3). Skatt har beräknats med 21,4 procent på löpande beskattningsbart resultat. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar har beräknats till den lägre skattesatsen 20,6 procent, som gäller från och med 2021, då Koncernen gör bedömningen att den uppskjutna skatten kommer att regleras först år 2021 eller därefter. De nya skattereglerna innebär även vissa begränsningar gällande den skattemässiga avdragsrätten för räntekostnader. Den 30 september 2019 beräknades Koncernens ansamlade skattemässiga underskott till 13,1 mkr (13,1), vilka tillsammans med räntederivat om 45,0 mkr (6,2) utgör underlag för Koncernens uppskjutna skattefordran.

Uppskjuten skatteskuld avser främst temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter. Den 30 september 2019 översteg fastigheternas verkliga värde dess skattemässiga värde med 1 770,8 mkr, varav 462,5 mkr var hänförligt till förvärvstillfället. Som uppskjuten skatteskuld redovisades full nominell skatt om 20,6 procent (22,0).

Skatteposition den 30 september 2019

Mkr	Underlag	Nominell	
		skattefordran	Verklig skattefordran
Räntederivat	45,0	9,3	0,0
Underskottsavdrag	13,1	2,7	2,7
Summa	58,1	12,0	2,7
Enligt balansräkningen, 30 september 2019	-	12,0	-

Mkr	Underlag	Nominell	
		skatteskuld	Verklig skatteskuld
Fastigheter, tillgångsförvärv	1 308,3	269,4	13,4
Obeskattade reserver	3,4	0,8	0,8
Övrigt	9,0	1,9	1,9
Summa	1 320,7	272,2	16,1
Enligt balansräkning, 30 september 2019	-	272,2	-

Jämförelse mellan räkenskapsåren 2018 och 2017

Aktuell skatt uppgick under 2018 till 2,0 mkr (0,1). Uppskjuten skatt uppgick till 40,9 mkr (94,6). Korrigering har gjorts för ändrad bolagsskatt, vilket har påverkat med en positiv effekt om 14,4 mkr.

Skatt har beräknats med 21,4 procent på löpande beskattningsbart resultat. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar har beräknats till den lägre skattesatsen 20,6 procent, som gäller från och med 2021, då Koncernen gör bedömningen att den uppskjutna skatten kommer att regleras först år 2021 eller därefter. De nya skattereglerna innebär även vissa begränsningar gällande den skattemässiga avdragsrätten för räntekostnader.

Den 31 december 2018 beräknades Koncernens ansamlade skattemässiga underskott till 13,1 mkr (13,6), vilka tillsammans med räntederivaten om 6,2 mkr (0,7 mkr) utgjorde underlag för Koncernens uppskjutna skattefordran. Uppskjuten skatteskuld avser främst temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter. Den 31 december 2018 översteg fastigheternas verkliga värde dess skattemässiga värde med 1 414,5 mkr, varav 302,4 mkr var hänförligt till förvärvstillfället. Som uppskjuten skatteskuld redovisades full nominell skatt om 20,6 procent (22,0).

Skatteposition den 31 december 2018

Mkr	Underlag	Nominell	
		skattefordran	Verklig skattefordran
Räntederivat	6,2	1,3	0,0
Underskottsavdrag	13,1	2,7	2,7
Summa	19,3	4,0	2,7

Mkr	Underlag	Nominell	
		skatteskuld	Verklig skatteskuld
Fastigheter, tillgångsförvärv	1 112,1	229,1	12,9
Obeskattade reserver	3,4	0,8	0,8
Övrigt	0,4	0,1	0,1
Summa	1 115,9	230,0	13,8
Nettoskuld enligt balansräkning, 31 december 2019	-	226,0	-

KÄNSLIGHETSANALYS

K-Fastigheters resultat påverkas av ett antal faktorer. I tabellen nedan framgår en teoretisk effekt på kassaflöde och verkligt värde med utgångspunkt i K-Fastigheters aktuella intjäningsförmåga per den 30 september 2019 givet en förändring utifrån fyra parametrar. Varje variabel i tabellen har behandlats var för sig och under förutsättning att övriga variabler förblir oförändrade. Känslighetsanalysen bör läsas tillsammans med informationen om aktuell intjäningsförmåga i avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga".

Känslighetsanalys

	Kassaflöde, mkr	Verkligt värde, mkr
Direktavkastningskrav +/- 0,1%	-	72,6
Hyresvärde +/- 1 %	1,8	40,5
Drift- och underhållskostnader +/- 1 %	0,3	7,1
Långsiktig vakansgrad +/- 1 %	1,8	40,5

K-Fastigheter redovisar sina fastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Det medför att framför allt resultat, men även finansiell ställning, kan påverkas positivt och negativt över tid. I tabellen nedan framgår den teoretiska värdeförändringen vid ökning respektive minskning av fastighetsvärdet utifrån fastighetsvärdet den 30 september 2019 och dess effekter på belåningsgrad vid samma tidpunkt.

Värdeförändring färdigställda förvaltningsfastigheter, mkr

	-10%	+10%
Fastighetsvärde +/- 10 %	-345,5	345,5
Belåningsgrad +/- 10 %	68%	55%

UTVALD HISTORISK FINANSIELL INFORMATION FÖR 2016 OCH 2017

Den utvalda finansiella informationen för 2016 och 2017 som återfinns i detta avsnitt är hämtad från Bolagets reviderade koncernredovisningar för respektive år, vilka är upprättade i enlighet med IFRS. Dessa koncernredovisningar är upprättade enligt en kostnadslagsindeldad resultaträkning, i stället för funktionsindeldad resultaträkning, vilket innebär att uppställningen av resultaträkningarna nedan skiljer sig från uppställningarna i Bolagets koncernredovisning för 2018.

Följande information bör läsas tillsammans med avsnittet "Jämförelse mellan räkenskapsåren 2016 och 2017" och Bolagets reviderade koncernredovisningar för 2016 och 2017, med tillhörande noter, som finns införlivade genom hänvisning i Prospektet.

Koncernens rapport över totalresultatet i sammandrag för räkenskapsåren 2017 och 2016 enligt kostnadsslagsindelad redovisning

	1 januari–31 december	
	Reviderade	Reviderade
Mkr	2017	2016
Rörelsens intäkter mm		
Nettoomsättning	129,7	135,0
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	412,5	167,8
Värdeförändringar kapitalförsäkring	3,5	-
Aktiverat arbete för egen räkning	109,8	96,1
Övriga rörelseintäkter	1,2	0,8
Summa rörelsens intäkter mm	656,6	399,8
Rörelsens kostnader		
Råvaror och förnödenheter	-164,7	-158,3
Handelsvaror	-0,4	-5,5
Fastighetskostnader	-16,1	-13,0
Övriga externa kostnader	-9,3	-9,3
Kostnader för ersättningar till anställda	-23,1	-17,1
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-0,6	-0,2
Nedskrivningar av omsättningstillgångar utöver normala nedskrivningar	-0,3	-0,3
Övriga rörelsekostnader	-0,8	-
Summa rörelsens kostnader	-215,2	-203,8
Rörelseresultat	441,4	196,0
Resultat från finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernföretag	9,2	-
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	28,9	29,7
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter	0,0	0,0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-12,1	-8,7
Summa resultat från finansiella poster	26,0	21,0
Resultat efter finansiella poster	467,4	217,1
Skatt på periodens resultat	-94,8	-41,5
Periodens resultat	372,6	175,6
Periodens resultat hänförligt till		
Moderbolagets aktieägare	369,0	176,2
Innehav utan bestämmande inflytande	3,6	-0,7
Genomsnittligt antal aktier, tusental	25 000	25 000
Resultat efter skatt per aktie, kr	14,76	7,05

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

	31 december	
	Reviderade	Reviderade
Mkr	2017	2016
TILLGÅNGAR		
Goodwill	2,3	2,3
Förvaltningsfastigheter	1 543,9	1 028,6
Inventarier, verktyg och installationer	4,2	0,8
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	407,3	195,4
Andelar i intressebolag och gemensamt styrda företag	97,5	75,5
Ågarintresse övriga bolag	0,0	0,1
Summa anläggningstillgångar	2 055,2	1 302,6
Råvaror och förnödenheter	0,1	0,5
Lagerfastigheter	0,1	1,5
Kundfordringar	20,0	33,7
Fordringar hos koncernföretag	1,8	0,0
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	9,7	3,5
Aktuella skattefordringar	2,7	2,3
Övriga fordringar	23,9	14,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1,1	3,0
Kortfristiga placeringar	86,5	0,0
Likvida medel	10,3	22,6
Summa omsättningstillgångar	156,1	81,3
SUMMA TILLGÅNGAR	2 211,3	1 383,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	0,1	0,1
Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	753,7	395,8
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	753,8	395,8
Innehav utan bestämmande inflytande	8,8	0,5
Totalt eget kapital	762,6	396,3
Uppskjuten skatteskuld	182,6	86,8
Byggnadskreditiv	168,8	213,6
Checkräkningskreditiv	58,6	0,0
Övriga skulder till kreditinstitut	845,1	553,6
Derivatinstrument	0,5	1,0
Övriga avsättningar	0,1	0,1
Övriga långfristiga skulder	25,6	0,0
Summa långfristiga skulder	1 281,2	855,0
Skulder till kreditinstitut	18,4	11,5
Förskott från kunder	0,2	0,2
Leverantörsskulder	51,6	37,0
Checkräkningskredit	0,0	0,0
Skulder till intressebolag	4,0	7,0
Skatteskulder	1,2	2,4
Derivatinstrument	0,2	0,3
Övriga skulder	14,6	4,4
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	54,8	52,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22,6	17,3
Summa kortfristiga skulder	167,5	132,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 211,3	1 383,9

Koncernens rapport över kassaflöde i sammandrag

Mkr	1 januari–31 december	
	<i>Reviderade</i>	<i>Reviderade</i>
	2017	2016
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	441,4	196,0
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet	-415,1	-167,3
Rearesultat avyttring dotterbolag	-4,8	0,0
Erhållen utdelning	6,8	0,0
Erhållen ränta	0,0	0,0
Betald ränta	-11,5	-8,3
Betald/erhållen skatt	-1,6	-3,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	15,2	16,5
före förändring av rörelsekapital		
Förändring varulager	1,7	9,9
Förändring rörelsefordringar	-1,6	-9,0
Förändring rörelseskulder	34,9	2,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	50,3	20,1
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av dotterföretag, efter avdrag för förvärvade likvida medel	-96,4	-80,3
Förvärv av intressebolag	0,0	-1,0
Investeringar i befintliga fastigheter	-156,3	-28,6
Investeringar i maskiner och inventarier	-1,1	0,0
Investeringar i pågående nyanläggningar	-182,3	-123,2
Investeringar i övriga materiella anläggningstillgångar	0,0	-0,5
Investeringar i kortfristiga placeringar	-83,0	0,0
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	0,0	0,0
Avyttring av dotterföretag, efter avdrag för likvida medel	26,6	0,0
Avyttring intressebolag	0,0	0,1
Avyttring fastigheter	0,0	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-492,5	-233,5
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Erhållet aktieägartillskott	4,8	0,5
Upptagna lån	473,9	208,9
Amortering av lån	-44,8	-0,3
Utbetald utdelning	-4,0	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	429,9	209,1
Periodens kassaflöde	-12,3	-4,3
Likvida medel vid periodens början	22,6	26,9
Likvida medel vid periodens slut	10,3	22,6

Nyckeltal³⁹

	1 januari–31 december	
	2017	2016
Fastighetsrelaterade		
Hysesvärde, mkr	83,4	71,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,3	99,0
Överskottsgrad, %	67,2	-
Uthyrningsbar yta, kvadratmeter	75 155	47 108
Antal lägenheter i förvaltning	764	651
Antal lägenheter i pågående byggnation	558	266
Finansiella		
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,9
<i>Exkl. nedskrivning goodwill och IPO-kostnader, ggr</i>	3,6	3,9
Soliditet, %	34,5	28,6
Belåningsgrad, %	53,5	52,7
Kapitalbindningstid, år	2,4	-
Räntebindningstid, år	0,3	-
Genomsnittlig ränta, %	1,3	-
Nettoinvesteringar, mkr	369,5	331,9
Förvaltningsresultat, mkr	33,2	24,7
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr	937,1	483,9
Aktierelaterade		
Förvaltningsresultat, kr per aktie	1,33	0,99
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	34,4	76,2
Periodens resultat efter skatt, kr per aktie	14,76	7,05
Långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, kr	37,48	19,36
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, %	93,8	72,9
Eget kapital, kr per aktie	30,15	15,83
Antal utestående aktier vid periodens utgång	500*	500*
Genomsnittligt antal utestående aktier	500*	500*

Jämförelse mellan räkenskapsåren 2017 och 2016

Nettoomsättningen uppgick till 129,7 mkr (135,0). Minskningen var i huvudsak hänförlig till minskad extern byggverksamhet. Hysesintäkterna ökade under perioden med 39 procent till 72,9 mkr (52,3). Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 412,5 mkr (167,8). Ökningen är primärt hänförlig till färdigställda förvaltningsfastigheter under perioden, samt sänkta avkastningskrav på fastighetsmarknaden. Rörelsens kostnader uppgick till 215,2 mkr (203,8). Ökningen förklaras framförallt av ökad byggnation, ökade kostnader för drift samt kostnader för underhåll och fastighetsadministration. Räntekostnaderna uppgick till 12,1 mkr (8,7). Ökningen är huvudsakligen hänförlig till ökad räntebärande skuld under perioden. Periodens resultat ökade till 372,6 mkr (175,6), vilket primärt var hänförligt till väsentligen högre värdeförändringar och därpå följande högre skatt på periodens resultat under 2017 jämfört med 2016.

Förvaltningsfastigheter inklusive pågående nyanläggningar uppgick per den 31 december 2017 till 1 951,2 mkr (1 224,0). Ökningen är primärt hänförlig till värdeförändringar i förvaltningsfastigheter om totalt 412,5 mkr, varav 196,4 mkr avsåg värdeförändring färdigställda förvaltningsfastigheter och 216,0 mkr avsåg värdeförändring pågående nyanläggningar. Under året gjordes nettoinvesteringar om totalt 314,7 mkr i form av förvärv och investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter och pågående nyanläggningar.

Kortfristiga placeringar uppgick per den 31 december 2017 till 86,5 mkr (0,0). Ökningen förklaras huvudsakligen av investeringar i värdepapper i noterade fastighetsbolag under perioden. Periodens investeringar har finansierats med egengenererade medel och ökade räntebärande skulder. Eget kapital uppgick per den 31 december 2017 till 762,6 mkr (396,3). Ökningen förklaras primärt av periodens resultat. Räntebärande skulder per den 31 december 2017 utgjordes av skulder till kreditinstitut, byggnadskreditiv, samt checkräkningskredit och uppgick till 1 097,2 mkr (778,7). Ökningen är hänförlig till investeringar i befintliga fastigheter, förvärv och nyanläggningar under perioden.

³⁹ Ett antal alternativa nyckeltal är inte möjliga att presentera för år 2016. Det beror på att Bolaget har gått från en kostnadslagsindeldad resultaträkning till en funktionsindeldad resultaträkning och på att vissa nyckeltal inte mättes av Bolaget under 2016. Dessa har markerats med symbolen "-".

*Beräkningen av de historiska alternativa nyckeltalen är justerade för antalet utestående aktier (25 000 000) efter genomförande av uppdelning av aktier i augusti 2019.

KAPITALISERING, SKULDSÄTTNING OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION

EGET KAPITAL OCH SKULDSÄTTNING

Nedanstående tabeller redovisar Bolagets kapitalisering och skuldsättning per den 30 september 2019. Tabellerna i detta avsnitt redovisar Bolagets räntebärande skulder (icke räntebärande skulder är inte inkluderade) på koncernnivå per 30 september 2019. Efter den 1 oktober 2019 har 253,9 mkr av de kortfristiga räntebärande skulderna (totalt 290,7 per den 30 september 2019) refinansierats genom finansieringsavtal med Danske Bank och Sparbanken Skåne och utgör numer långfristiga räntebärande skulder. Bolaget hade per 30 september 2019 fastighetsinteckningar och företagsinteckningar om 3 148,1 mkr samt pant i aktier i Koncernbolag. Den information som presenteras i nedanstående avsnitt bör läsas tillsammans med avsnittet "Operationell och finansiell översikt" och Bolagets finansiella rapporter, med tillhörande noter, som återfinns på annan plats i Prospektet.

Kapitalisering

Mkr **30 september 2019**

Kortfristiga skulder (inklusive kortfristig del av långfristiga räntebärande skulder)

Mot borgen	-
Mot säkerhet	290,7
Utan garanti/borgen eller annan säkerhet	-
Summa kortfristiga räntebärande skulder	290,7

Långfristiga räntebärande skulder

Mot borgen	-
Mot säkerhet	2 198,2
Blancokrediter	0,0
Summa långfristiga räntebärande skulder	2 198,2

Eget kapital

Aktiekapital	40,0
Pågående nyemission	0,4
Övrigt tillskjutet kapital	17,5
Övriga reserver	-
Balanserade vinstmedel, inklusive periodens resultat	1 138,5
Summa eget kapital	1 196,4

Nettoskuldsättning

Mkr **30 september 2019**

(A) Kassa	0,0
(B) Likvida medel	71,0
(C) Lätt realiserbara värdepapper	0,0
(D) Likviditet (A)+(B)+(C)	71,0
(E) Kortfristiga fordringar	-

(F) Kortfristiga bankskulder	253,9
(G) Kortfristig andel av långfristiga skulder	35,8
(H) Andra kortfristiga skulder	1,0
(I) Summa kortfristiga skulder (F)+(G)+(H)	290,7
(J) Netto kortfristig skuldsättning (I)-(E)-(D)	219,7

(K) Långfristiga banklån	2 195,1
(L) Emitterade obligationer	-
(M) Andra långfristiga skulder	3,1
(N) Långfristig skuldsättning (K)+(L)+(M)	2 198,2
(O) Nettoskuldsättning (J)+(N)	2 417,9

Indirekt skuldsättning och eventalförpliktelser

K-Fast Holding AB har ställt borgen om 1 849 716 kr till förmån för Whirlpool Nordic AB avseende K-Fast Bygg Syd AB:s löpande inköp av vitvaror. K-Fast Holding AB har ställt en tidsbegränsad borgen om 14 143 000 kr till förmån för Svenska Handelsbanken AB (publ) avseende Brf Tygelsjö Ängsparkens kreditengagemang i Svenska Handelsbanken.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH TILLGÄNGLIG LIKVIDITET DEN 30 SEPTEMBER 2019

K-Fastigheters räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 2 489,0 mkr (1 994,8), varav 290,7 mkr (207,5) klassificeras som kortfristiga räntebärande skulder. De räntebärande skulderna fördelas på bottenlån för färdigställda förvaltningsfastigheter om 2 102,5 mkr (1 606,6), byggkrediter om 382,4 mkr (318,4) och rörelsekrediter om 0,0 mkr (69,7). Belåningsgraden för Koncernens färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick till 61,5 procent (60,4). Ökningen förklaras primärt av finansiering av investeringar i ny-, till- och ombyggnationer under perioden, samt förvärv av byggrätter för kommande byggnation.

Vid periodens utgång hade Koncernen kontrakterade kreditavtal om 2 923,8 mkr (2 329,8), varav 2 102,5 mkr (1 603,6) avsåg finansiering av färdigställda förvaltningsfastigheter, varav 253,9 mkr (176,0) förfaller till omförhandling under de närmaste tolv månaderna.

Koncernens lånedokumentation innehåller sedvanliga åtaganden såsom exempelvis negativ klausul avseende pantsatta tillgångar, rätt till information, ägarförändringsklausul (*eng: change of control*) och i varierande omfattning finansiella kovenanter avseende belåning på dotterbolagsnivå (<70 procent), soliditet på koncernnivå (>20-25 procent) och räntetäckningsgrad på koncernnivå (>1,50-1,75 ggr). Per den 30 september 2019 förekom soliditetskovenant på 98 procent av portföljen och räntetäckningsgrad på 54 procent av portföljen.

Kredit- och ränteförfallosstruktur den 30 september 2019 (exkl. bygg-, check-, och depåkrediter)

Löptid	Räntebindning			Krediter, mkr			Derivat	
	Volym, mkr	Snitt-ränta*	Andel	Kredit-avtal	Utnyttjat	Andel	Volym, mkr	Snitt-ränta**
0-1 år	895,5	1,47%	43%	253,9	253,9	12%	0,0	-
1-2 år	0,0	-	-	746,4	746,4	35%	0,0	-
2-3 år	7,0	3,48%	-	494,9	494,9	24%	7,0	1,98%
3-4 år	100,0	1,97%	5%	20,2	20,2	1%	100,0	0,47%
4-5 år	200,0	1,89%	9%	585,4	585,4	28%	200,0	0,39%
>5 år	900,0	2,14%	43%	1,6	1,6	0%	900,0	0,63%
Summa	2 102,5	1,85%	100%	2 102,5	2 102,5	100%	1 207,0	0,58%

* Genomsnittlig ränta den 30 september 2019

** Genomsnittlig ränta inkluderar kostnader för derivatens rörliga räntebenen

Utöver finansiering av färdigställda förvaltningsfastigheter utgörs kontrakterade kreditavtal av byggkrediter om 731,3 mkr (636,2) och check- och depåkrediter om 90,0 mkr (90,0). Byggkrediter samt check- och depåkrediter var vid periodens utgång utnyttjade till 382,4 mkr (318,4) respektive 0,0 mkr (69,7). Koncernens totala avtalade utnyttjade kreditutrymme uppgick per den 30 september 2019 till 90,0 mkr (20,0) exkluderat bygg- och depåkrediter.

Den genomsnittliga kreditbindningstiden för Koncernens räntebärande skulder per den 30 september 2019 uppgick till 2,3 år (3,2).

K-Fastigheter arbetar idag uteslutande med lån med rörlig räntebas. För att förändra räntebindningstiden nyttjas räntederivat, primärt ränteswappar. Totalt uppgick swappportföljen till 1 207,0 mkr (607,0) vid periodens utgång. Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 3,8 år (2,7) och den genomsnittliga räntan för Koncernens räntebärande skulder uppgick till 1,85 procent (1,71) inklusive effekt av derivatinstrument och 1,47 procent (1,31) exklusive effekter av räntederivat. Total andel rörlig ränta i förhållande till räntebärande skulder uppgick till 43 procent (62) och räntekänsligheten vid en procentenhets förändring av låneräntorna uppgick till 9,0 mkr (10,0).

PÅGÅENDE OCH BESLUTADE INVESTERINGAR

Den 30 september 2019 hade K-Fastigheter 12 pågående investeringar avseende byggnationer med en total bedömd investering om 1 104,0 mkr. Den 30 september 2019 bedömdes 658,0 mkr återstå att investera för att färdigställa pågående byggnationer, vilka beräknas vara färdigställda under det fjärde kvartalet 2021. Finansieringen av återstående investeringar görs inom ramen för outnyttjad lånevolym som per den 30 september 2019 uppgick till 603,7 mkr⁴⁰ samt med egengenererade medel.

RÖRELSEKAPITALUTLÅTANDE

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

K-Fastigheters materiella anläggningstillgångar uppgick den 30 september 2019 till 3 936,9 mkr, varav 3 919,4 mkr utgjordes av förvaltningsfastigheter och 17,5 mkr utgjordes av övriga materiella anläggningstillgångar. De materiella anläggningstillgångarna belastades per den 30 september 2019 av in-teckningar uppgående till 2 855,3 mkr. Därutöver har Bolaget ansökt om uttag på ytterligare 292,8 mkr.

FINANSIELL RISKHANTERING

Bolagets finanspolicy anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i K-Fastigheter ska bedrivas. Finanspolicyen stipulerar att den finansiella verksamheten ska drivas och regleras utifrån tydligt definierade mål och risknivåer med avseende på valutarisk, ränterisk, finansieringsrisk, likviditetsrisk och kreditrisk.

Finanspolicyen syftar till att definiera enhetliga riktlinjer och ramar för de finansiella aktiviteterna inom Koncernen, som uppkommer i samband med upplåning, skuldförvaltning och likviditetshandling. Riktlinjerna ska ligga till grund för en god kontroll och att kostnadseffektiv hantering av finansiella flöden och risker uppnås, samt att ansvarsfördelning och organisation klargörs. Dessutom ska en god utveckling av räntenettet och en positiv påverkan på Bolagets resultat eftersträvas.

Finanspolicyen ska revideras och fastställas årligen och eventuella avsteg från finanspolicyens riktlinjer ska beslutas av styrelsen.

Bolagets övergripande finansiella riskbegränsning är att belåningsgraden inte över tid ska överstiga 70 procent. Bolagets soliditet ska över tid inte understiga 25 procent. Bolaget anser att det är viktigt med ett positivt kassaflöde i verksamheten för att uppnå Bolagets långsiktiga målsättningar. Bolaget har därför som mål att räntetäckningsgraden varaktigt inte över tid ska understiga 1,75 gånger. Den 30 september 2019 uppgick belåningsgraden till 61,5 procent (57,2), soliditeten till 28,9 procent (31,6) och räntetäckningsgraden till 2,8 gånger (4,4).

Valutarisk avser risken för negativ inverkan på Koncernens kassaflöde, resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser. Koncernens verksamhet bedrivs i Sverige och använder kr som funktionell valuta. Koncernen har i den löpande verksamheten under 2018 och 2019 haft en obetydlig exponering för valutarisker.

Ränterisk definieras som risken för att förändringar i marknadsräntor får negativa effekter på nettoräntekostnad och resultat, samt risken att låsa in för höga räntekostnader relativt marknaden under långa perioder, och på så sätt minska möjligheten att kompensera för negativa händelser i resultat och skatt. Ränterisken hanteras i Koncernen genom åsatta målnivåer för genomsnittlig räntebindning och andel rörlig ränta för den totala låneportföljen. För att förändra räntebindningstiden utnyttjas räntederivat. Vidare förs löpande dialog med primärt bankernas ränteanalytiker för att bevaka räntemarknaden.

⁴⁰ Varav 253,5 mkr avtalats efter den 30 september 2019.

Den 30 september 2019 uppgick den genomsnittliga räntebindningen till 3,8 år och räntekänsligheten, resultatteffekt av förändring av räntan +1 procent, uppgick till 9,0 mkr. Andel rörlig ränta av den totala skuldportföljen uppgick till 43 procent. Genomsnittlig ränta, inklusive effekt av räntederivat, uppgick den 30 september 2019 till 1,85 procent.

Finansieringsrisk avser risken för att Koncernen inte kan refinansiera sina lån när så önskas, inte kan ta upp ny finansiering på marknaden när behov uppstår (vid varje given tidpunkt) eller att en refinansiering skulle innebära en avsevärd ökning av Koncernens kostnader för upplåning. (Re)finansieringsrisken hanteras genom diversifiering av den totala skuldportföljen på finansiellt stabila motparter och med olika löptider. Målnivåer finns åsatta för minsta antal samarbetsbanker, maximal andel av totalt engagemang i en och samma bank och minimum rating per bank, maximal andel löptidsförfall inom tolv månader och genomsnittlig kapitalbindning.

Den 30 september 2019 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen till 2,3 år och 12 procent av lånen hade förfall inom tolv månader.

I befintliga låneavtal med kreditinstitut finns finansiella villkor (så kallade kovenanter) stipulerande maximal belåningsgrad, minimum soliditet och minimum räntetäckningsgrad. Den 30 september 2019 möttes samtliga dessa villkor.

Likviditetsrisk avser risken för att inte kunna infria betalningsförpliktelser vid förfalltidpunkt, utan att kostnader för anskaffning av likvida medel ökar avsevärt. Likviditetsrisken hanteras genom ändamålsenliga betalflödessystem och kreditfaciliteter och lånelöften hos samarbetsbankerna, samt målnivå för lägsta nivå på likviditetsreserven. Vidare upprättas och rapporteras kassaflödesprognos på månadsbasis.

Den 30 september 2019 uppgick Koncernens tillgängliga likvida medel till 71,0 mkr (21,6). Därtill tillkommer outnyttjad checkkredit om 90,0 mkr.

Kreditrisk avser risken att en motpart eller emittent inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot Koncernen. Koncernen är exponerad för kreditrisk genom sitt innehav av derivatinstrument (om dessa har positivt värde) och sin överskottlikviditet som placeras. Kreditrisk förekommer även i relation till hyres- och kundfordringar, liksom övriga fordringar. Kreditrisken hanteras genom fastställd minimum kreditvärdighet för Koncernens motparter (åsatt rating alternativt kreditkontroll), vilken görs vid tecknande av avtal och därefter löpande för större engagemang.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER DEN 30 SEPTEMBER 2019

Den 1 oktober 2019 undertecknades avtal om förvärv av fastigheten Amerika Norra 54, vilken är belägen intill K-Fastigheters studentboende Amerika Södra 27 på Söder i Helsingborg. Amerika Norra 54 omfattar 1 878 kvm bostäder fördelat på 28 lägenheter och 759 kvm kommersiell yta fördelat på fem kommersiella avtal. Hyresvärdet uppgår till cirka 3,7 mkr och köpeskillingen uppgick till 58,0 mkr. Tillträde planeras ske i januari 2020. Utöver ovan har 253,9 mkr (290,7) av de kortfristiga räntebärande skulderna refinansierats genom finansieringsavtal med Danske Bank och Sparbanken Skåne och utgör numer långfristiga räntebärande skulder.

Utöver ovanstående har det inte skett några betydande förändringar av koncernens finansiella ställning, resultat eller ställning på marknaden efter den 30 september 2019.

STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISORER

STYRELSE

Styrelsen har sitt säte i Hässleholm. Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst åtta styrelseledamöter utan suppleanter. Styrelsen består för närvarande av sex ledamöter valda för tiden intill slutet av årsstämman 2020. Av tabellen nedan framgår styrelseledamöterna, deras befattning, året de valdes in och deras oberoende i förhållande till Bolaget, ledande befattningshavare och större aktieägare. Större aktieägare definieras i enlighet med Koden som ägare som direkt eller indirekt kontrollerar tio procent eller mer av aktierna eller rösterna i Bolaget.

Oberoende i förhållande till:

Namn	Befattning	Ledamot sedan	Oberoende i förhållande till:	
			Bolaget och ledande befattningshavare	Större aktieägare
Erik Selin	Styrelseordförande	2018	Ja	Nej ¹⁾
Jacob Karlsson	Styrelseledamot	2010	Nej ²⁾	Nej ³⁾
Jesper Mårtensson	Styrelseledamot	2018	Ja	Nej ⁴⁾
Ulf Johansson	Styrelseledamot	2019	Ja	Ja
Sara Mindus	Styrelseledamot	2019	Ja	Ja
Christian Karlsson	Styrelseledamot	2019	Nej ⁵⁾	Nej

1) Erik Selin äger genom Erik Selin Fastigheter Aktiebolag cirka 49,48 procent av aktierna i Bolaget.

2) Jacob Karlsson är även VD i Bolaget.

3) Jacob Karlsson äger genom Jacob Karlsson AB cirka 49,48 procent av aktierna i Bolaget.

4) Jesper Mårtensson är sedan 2015 anställd vid Erik Selin Fastigheter Aktiebolag och är även styrelseledamot i ett flertal bolag ägda av Erik Selin Fastigheter Aktiebolag.

5) Christian Karlsson är delägare och styrelseordförande i Advokatfirman VICI AB, som levererar juridiska tjänster till Koncernen, samt står i släktförhållande till Jacob Karlsson (kusin), som ingår i Bolagets ledning.

Nedan följer närmare information om styrelseledamöternas ålder, befattning, utbildning, annan relevant erfarenhet, aktuella uppdrag, avslutade bolagsengagemang under de senaste fem åren och innehav av aktier och aktierelaterade instrument i Bolaget. Uppdrag i dotterbolag inom Koncernen har exkluderats.



ERIK SELIN

Född 1967. Styrelseordförande sedan 2018.

--

Utbildning: Gymnasieutbildning med ekonomisk inriktning.

Övrig erfarenhet: Erik Selin har över 25 års erfarenhet från fastighetsbranschen, där han grundat och byggt upp bland annat Erik Selin Fastigheter AB och Fastighets AB Balder. På senare tid främst verksam som VD i Fastighets AB Balder och aktieägare och styrelseledamot i Collector Bank AB och i Hexatronic Group AB.

Andra pågående uppdrag: Flertalet uppdrag som styrelseordförande, styrelseledamot, styrelsesuppleant och verkställande direktör i bolag i koncernerna Fastighets AB Balder, Tagling AB, Rosengård Fastighets AB, Cryonite Holding AB, Sisjö Park Aktiebolag, Collector AB, Fastighets AB Centur, Fixfabriken Holding AB, Trenum AB, Erik Selin Aktiebolag och Erik Selin Fastigheter Aktiebolag. Styrelseordförande i Aktiebolaget Epistropheus, Gåsskär 2 AB, Balder Skåne AB, Brinova Fastigheter AB (publ), Fastighetsaktiebolaget Turinge, Fastighetsaktiebolaget Dagslåndan 2, Trenum Sörentorp AB, Trenum Gustavsvik Örebro AB, Trenum Angered AB, Trenum Änggården AB, Trenum Giffeln Örebro AB, Sydvind Energi AB, Fastighets AB Kemistvägen, Guldfiber AB, Residential Violen 8 AB, Midsommarkransen Vildrosen 15 AB, Midsommarkransen Lejongapet 4 AB, Traversen 18 AB, Brahestad AB och Fastighets AB Tornet. Styrelseledamot i Fastighetsutveckling

Lorensberg 49:8 Aktiebolag, Förvaltnings Aktiebolaget Kilberg, Västsvenska Handelskammaren Service AB, I.A. Hedin Bil Aktiebolag (publ), Ernström & C:o AB, Aktiebolaget Misel, Aktiebolaget Ystaga, Ventosum AB, RL - Nordic AB, Bergsspiran AB, Tornet Bostadsproduktion AB, Gyllene Aktier 2012 AB, Spelmansgården Invest AB, Conara Holding Väsjön AB, Sinoma Fastigheter AB och Sinoma Management AB. Styrelsesuppleant i Fox Invest Aktiebolag.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Flertalet uppdrag som styrelseordförande och styrelseledamot i bolag i koncernen Fastighets AB Balder, som styrelseordförande och styrelsesuppleant i bolag i koncernen Erik Selin Fastigheter Aktiebolag och Fastighets AB Centur, som styrelseordförande i bolag i koncernerna Tulia AB, Wäsö Fastigheter AB, HSB Mark i Majorna AB och FOMO Fastighets Holding AB och som styrelseledamot i koncernen Oscar Properties Holding AB. Styrelseordförande i Hökerum Fastigheter i Hovslätt 2 AB, Hökerum Fastigheter i Jönköping 2 AB, Hökerum Fastigheter i Huskvarna 2 AB, Hökerum Fastigheter i Tenhult 2 AB, Heimstaden Falköping AB, Heimstaden Äppelboda AB, Heimstaden FK AB, Heimstaden Lejonet AB, Heimstaden Falk AB, Hyresbostäder i Tranås Ett AB, Silvandersson Sweden Aktiebolag, Silvandersson Sales AB, Silvandersson Holding AB, Hyresbostäder Compagniet Tranås AB, Din Bostad i Lerum AB, Din Bostad i Skaraborg AB, Din Bostad i Gotland AB, Bovista Billinge AB, FOMO Lilla Bergsgatan AB, FOMO Lilla Bergsgatan Holding AB, Nordstaden Hotel & Förvaltning AB, Fastighetsaktiebolaget Jakobsberg 2:2583, Fastighets AB Troden, Hyresbostäder i Arboga Ett AB, Hyresbostäder i Arboga Två AB, Hyresbostäder i Köping Ett AB, SKR Attarp AB, M6 Fastigheter AB, Tulia Jakob Större 14 AB, Backafastigheten 170:1 AB, Midroc Oceanhamnen AB, MGC Berga AB, Flugsmällan AB, Muscle Fastigheter AB, Varvsstaden AB, Westsson fastigheter i Skövde AB, Nostrorum Töreboda AB, Nostrorum Skara AB, Frida Fastigheter Resedan 15 AB, Hyresbostäder Lejonet AB, TreFast Tidaholm AB, Tommy Byggare Holding AB, Fixared 1 AB, Fixared 2 AB, Fixared 3 AB, Fixared 4 AB, Fastighets AB Vibblero och Fastighetsaktiebolaget Verkmäst 14. Styrelseledamot i Astrid Lindgrens Värld Aktiebolag, Fastighets AB ST7, Förvaltningsaktiebolaget Alponovi, Alnova Balkongsystem AB, Varvsstaden AB, Nyfosa SveaReal AB, Oscar Properties Norrtull AB, Stendörren Fastigheter AB, Mötesplatsen Allingsås Intressenter AB, ST7 Holding AB, SveaReal Fastigheter AB,

Rosens Örtagård Förvaltning AB, Fastighets AB Handelskvinnan, Fixfyran Ekonomisk förening, Fixettan Ekonomisk förening, Fixtvåan Ekonomisk förening och Fixtrea Ekonomisk förening.

Innehav i Bolaget: 1 875 000 A-aktier och 10 625 000 B-aktier genom Erik Selin Fastigheter Aktiebolag.



JACOB KARLSSON

Född 1986. Grundare av K-Fastigheter. Styrelseledamot och koncernchef sedan 2010.⁴¹

--

Utbildning: 240 högskolepoäng i fristående kurser med ekonomisk inriktning vid Mittuniversitetet, Högskolan Kristianstad och Lunds Universitet.

Övrig erfarenhet: Innan Jacob Karlsson grundade K-Fastigheter 2010 arbetade han som placeringsrådgivare på Länsförsäkringar.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Käglinge Projekt AB, Käglinge Holding AB och Pk Property AB. Styrelseledamot i Jacob Karlsson AB, Jacob Karlsson Fastigheter AB, Balder Skåne AB, Beatus Projekt AB, Öllsjö Projekt AB, Invest By KÅ AB, Monlux Intl AB, Novum Samhällsfastigheter AB, HOMEstate AB, Fosie mark skåne AB och Jacob Karlsson Real Estate S.L. Styrelsesuppleant i Wallpil Mototrade, Tygelsjö Ångar Fastighets AB, Markbiten 2016 i Tygelsjö AB, Tygelsjö Ångar Holding AB, Tygelsjö Projekt AB och Åsa Fredin AB.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Styrelseordförande i SWS Projekt AB. Styrelseledamot i Midroc Oceanhamnen AB, Beatus Fastigheter AB, Balder Västerhaninge AB, Balder 2016 AB, Stockbo Hallsberg AB, Brinova Färgaren AB, SEPTIME AB, Larödhus 1 AB, Larödhus 2 AB, Bostadsrättsföreningen Knut den Store och Bostadsrättsföreningen Knut den Store 2.

Innehav i Bolaget: 1 875 000 A-aktier och 10 625 000 B-aktier genom det helägda bolaget Jacob Karlsson AB.



CHRISTIAN KARLSSON

Född 1983. Styrelseledamot sedan 2019.

--

Utbildning: Juris kandidatexamen vid Lunds Universitet.

Övrig erfarenhet: Advokat, delägare och styrelseordförande vid Advokatfirman VICI.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande och delägare i Advokatfirman VICI AB. Styrelsesuppleant i Betongteknik i Västervik AB.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Styrelseledamot i IFK Malmö Fotbollsklubb och Snapphanen Rotaryklubb Hässleholm. Styrelsesuppleant i CAWIE Holding AB.

Innehav i Bolaget: Nej.



JESPER MÅRTENSSON

Född 1974. Styrelseledamot sedan 2018.

--

Utbildning: Ekonomie magisterexamen vid Göteborgs Universitet.

Övrig erfarenhet: Jesper Mårtensson har mer än 15 års erfarenhet inom fastighetsbranschen från befattningar såsom CFO i SveaReal AB och Key Account Financial Manager i Newsec Asset Management.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i BOBO Fastigheter AB, Alnova Balkongsystem AB, Tommy Byggare AB, CIMalgo AB och Lönndungen AB. Styrelseledamot i ett flertal bolag i koncernen Erik Selin Fastigheter Aktiebolag, samt i Safehotels Alliance AB, Önnered Fastighets AB, Erik Selin Bostadsgaranti AB, ES Björkekärr Parkerings AB, The Single Malt Fund AB (publ), Önneredsprojektet AB, Swedish Logistic Property AB, Swedish Logistic Property Förvaltning 1 AB och Bostadsrättsförening Önneredsbodarna. Styrelsesuppleant i Aktiebolaget Misel, Hjuviksvägens Tomt AB, Fastighetsutveckling Lorensberg 49:8 Aktiebolag, Förvaltnings Aktiebolaget Kilberg, Bostadsaktiebolaget Vasaplatsberget, Swedish Logistic Property Eskilstorp 27:3 AB, Swedish Logistic Property Toftanäs AB, Swedish Logistic Property Eskilstorp 14:97 AB, Nikanor Fastighets AB, Sydvind Energi AB, Gyllene Aktier 2012 AB och Selin & Samuelsson AB.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Styrelseordförande i Lanterna Capital Advisory S.A och Carlsson Norén Holding AB. Styrelseledamot i ett flertal bolag i koncernen SveaReal Holding AB. Styrelseledamot i Nyfosa Sjöbacka AB, Specialfastigheter F-öarna 6 AB, Nordic Forum Fastighetsaktiebolag, Viaredsterminalen AB, Kista Factory AB, Balder Kista AB, Balder Real AB, Fastighets AB Aronsborg, BTCS Fastighetsinvest 4 AB, BTCS Fastighetsinvest V AB, Krukskärvan 3 AB, Cementhuset 6 AB, Nyfosa Börhuset AB, SMEDJANHUSET AB, SKOGSTAHUSET AB, Lustgården Cementhuset 8 AB, Castellum Norrköping Bågarhuset AB, Castellum Norrköping Bågaren 3 AB, Magnentus Building AB, Carlsson Norén Asset Management AB och ES Smörslottsgatan 1 AB.

Innehav i Bolaget: Nej.



SARA MINDUS

Född 1972. Styrelseledamot sedan 2019.

--

Utbildning: Juris kandidatexamen samt civilekonomexamen vid Stockholms Universitet.

Övrig erfarenhet: Sara Mindus har 20 års erfarenhet inom affärsjuridik från Advokatfirman Vinge och som delägare i Hannes Snellman Advokatbyrå.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot och verkställande direktör i Sara Mindus AB. Styrelseledamot i Besqab AB (publ), Dreams Nordic AB, Colibri Ventures AB och Faboss Invest AB. Styrelsesuppleant i ett flertal bolag i koncernen Mindustri AB.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Nej.

Innehav i Bolaget: Nej.

⁴¹ Under 2018 registrerades Jacob Karlsson som VD hos Bolagsverket.



ULF JOHANSSON

Född 1959. Styrelseledamot sedan 2019.

--

Utbildning: Civilekonomexamen vid Uppsala Universitet.

Övrig erfarenhet: Ulf Johansson har sedan början av 1990-talet arbetat som CFO vid bolag som Diligenta International, Asticus, Platzer Fastigheter, Fastighets AB Balder och Stena Fastigheter.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Stensborg Konsult AB.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Styrelseledamot i ett flertal bolag inom koncernen Stena Fastigheter AB samt i Sessanlinjen AB.

Innehav i Bolaget: Nej.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Nedan följer information om koncernledningens ålder, befattning, utbildning, annan relevant erfarenhet, aktuella uppdrag, avslutade bolagsengagemang under de senaste fem åren och innehav av aktier och aktierelaterade instrument i Bolaget. Uppdrag i dotterbolag inom Koncernen har exkluderats.



JACOB KARLSSON

Född 1986. Koncernchef sedan 2010 och VD.

--

För mer information, se ovan under rubriken "Styrelse".



MARTIN LARSSON

Född 1977. Finanschef sedan 2018 och vice VD sedan 2019.

--

Utbildning: Kandidatexamen i internationell makroekonomi och magisterexamen i internationell finansiell ekonomi vid Lunds Universitet.

Övrig erfarenhet: Martin Larsson har arbetat med både nationell och internationell bankverksamhet sedan början av 2000-talet och kommer närmast från positionen som chef för Danske Banks finanscenter i Malmö.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot och ägare av Martin Larsson Holding AB.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Nej.

Innehav i Bolaget: 73 529 B-aktier genom det helägda bolaget Martin Larsson Holding AB.



ANDERS ANTONSSON

Född 1964. IR-ansvarig på konsultbasis sedan 2019.

--

Utbildning: Filosofie kandidatexamen vid Lunds Universitet.

Övrig erfarenhet: Anders Antonsson har innehaft ett flertal IR-befattningar i noterade bolag, senast Cherry AB (publ), Railcare Group AB, Serneke Group AB och Nordic Waterproofing Holding A/S.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot, verkställande direktör och ägare i circle360 communication AB.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Styrelseordförande och delägare i RHR Corporate Communication AB och RHR Corporate Communication Sverige AB. Styrelsesuppleant i Bostadsrättsföreningen Haren 12.

Innehav i Bolaget: Nej.



TONNIE KARLSSON

Född 1961. Ekonomichef sedan 2015.

--

Utbildning: Ekonom vid Växjö Högskola.

Övrig erfarenhet: Tonnie Karlsson har tidigare arbetat som ekonomichef på G.Larsson Starch Technology AB, LB-Hus AB och ESAB Perstorp AB.

Andra pågående uppdrag: Nej.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Nej.

Innehav i Bolaget: 2 941 B-aktier.



OLA RICHARD

Född 1972. HR-ansvarig sedan 2019.

--

Utbildning: Officersutbildning och vidareutbildning vid kaptensprogrammet vid Militärhögskolan.

Övrig erfarenhet: Ola Richard har tidigare arbetat som affärsområdeschef på Manpower Group och som VD på Manpower El & Tele.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot och verkställande direktör i Effektuera i Hässleholm AB.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Verkställande direktör i Mårtenssons Bil i Hörby AB, Mårtenssons Bil Fastigheter AB, MMKS Fastighet AB, Mårtenssons Bila Holding AB, Måbi AB, Mårtenssons Bil i Nacka AB, Mårtenssons koppararm AB och Hässleholm Teknik AB.

Innehav i Bolaget: Nej.



ERIC JOHANSSON

Född 1989. Affärsområdeschef Bygg sedan 2019.

--

Utbildning: Gymnasiutbildning inom teknik & företag.

Övrig erfarenhet: Eric Johansson har tidigare arbetat på Peab PGS AB som bland annat kalkylingenjör och projektutvecklare.

Andra pågående uppdrag: Ägare, styrelseledamot och VD i AALTO Holding AB. Styrelseledamot i Senipar Entré Laröd AB. Styrelsesuppleant i Marta Lodge AB och Bostadsrättsföreningen Fiskaren i Helsingborg och Fiskaren 24:2 Ekonomisk förening.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Styrelseordförande i Bostadsrättsföreningen Hiltorp Södra 1.

Innehav i Bolaget: 40 000 B-aktier genom det helägda bolaget AALTO Holding AB.



ÅSA FREDIN

Född 1985. Affärsområdeschef Projektutveckling sedan 2016.

--

Utbildning: Gymnasiutbildning.

Övrig erfarenhet: Åsa Fredin har tidigare arbetat med bygglovsfrågor vid stadsbyggnadskontoret i Hässleholm.

Andra pågående uppdrag: Ägare och styrelseledamot i Åsa Fredin AB. Delägare och styrelsesuppleant i Invest by KÅ AB samt styrelsesuppleant i Jacob Karlsson Fastigheter AB, Öllsjö Projekt AB och Pk Property AB.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Nej.

Innehav i Bolaget: 73 529 B-aktier genom det helägda bolaget Åsa Fredin AB.



NIKLAS LARSSON

Född 1990. Affärsområdeschef Förvaltning sedan 2016.

--

Utbildning: Examen i Fastighetsföretagande vid Malmö Högskola.

Övrig erfarenhet: Niklas Larsson har tidigare arbetat som förvaltare i K-Fastigheter.

Andra pågående uppdrag: Ägare och styrelseledamot i Niklas Larsson Invest AB.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Torsängen 2017.

Innehav i Bolaget: 73 529 B-aktier genom det helägda bolaget Niklas Larsson Invest AB.

REVISORER

Enligt K-Fastigheters bolagsordning ska Bolaget ha en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag. Den 2 april 2019 beslutade årsstämman om omval av Ernst & Young Aktiebolag ("EY") som revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. EY har varit Bolagets revisor sedan den 8 december 2016. Huvudansvarig revisor hos EY är Stefan Svensson, auktoriserad revisor och medlem av FAR (branschorganisation för redovisningskonsulter, revisorer och rådgivare i Sverige). EY innehar inga aktier eller aktierelaterade instrument i K-Fastigheter. EY:s adress är Box 7850, 103 99 Stockholm. Under perioden 1 januari–8 december 2016 var Håkan Juhlin, auktoriserad revisor och medlem av FAR, Bolagets revisor.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR AVSEENDE STYRELSEN OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Styrelseledamoten och verkställande direktören Jacob Karlsson är kusin med styrelseledamoten Christian Karlsson. I övrigt förekommer inga familjeband mellan styrelseledamöter eller ledande befattningshavare i Bolaget. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har dömts i något bedrägerirelaterat mål under de senaste fem åren. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har varit involverad i någon konkurs, konkursförvaltning eller likvidation (annat än frivillig likvidation) under de senaste fem åren i egenskap av medlem av förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller annan ledande befattning.

Ingen anklagelse och/eller sanktion har utfärdats av i lag eller förordning bemyndigande myndigheter (däribland godkända yrkessammanslutningar) mot någon styrelseledamot eller ledande befattningshavare under de senaste fem åren. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har under de senaste fem åren förbjudits av domstol att ingå som medlem av ett bolags förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktion hos ett bolag.

Såsom framgår ovan har vissa styrelseledamöter och ledande befattningshavare privata intressen i Bolaget genom sina aktieinnehav. Styrelseledamöter och ledande befattningshavare i Bolaget är styrelseledamöter och funktionärer i andra bolag samt har aktieinnehav i andra bolag, och för det fall något sådant bolag ingår affärsförbindelser med Bolaget kan styrelseledamöter eller ledande befattningshavare i Bolaget ha en intressekonflikt, vilket hanteras genom att den berörda personen inte är involverad i hanteringen av ärendet å Bolagets vägnar. Utöver vad som angetts har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare några privata intressen som kan stå i strid med Bolagets intressen.

Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare är tillgängliga genom kontakt med Bolagets kontor på Bultvägen 7, 281 43 Hässleholm.

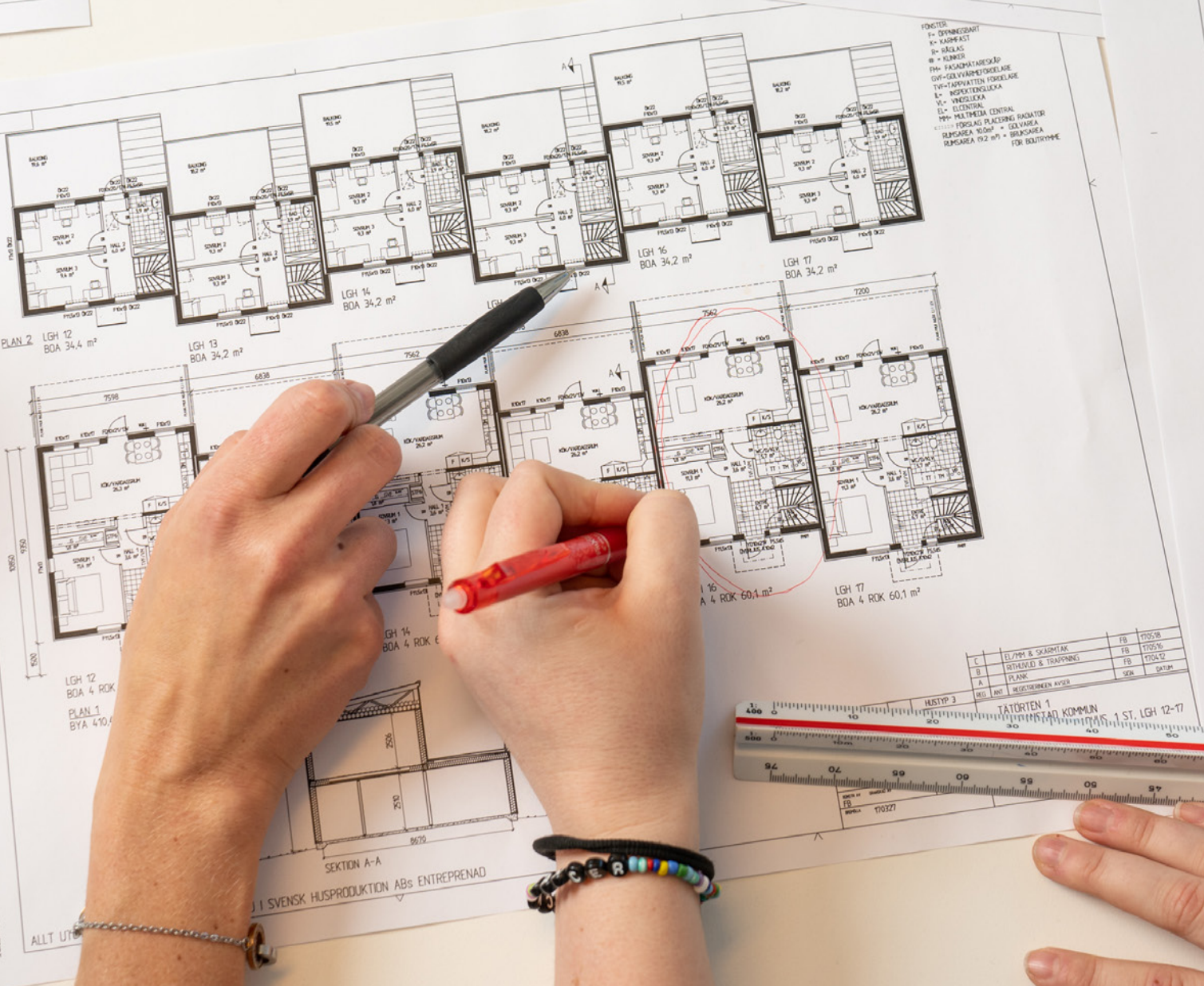


BYGGLOVSHANDLING

ANMÄRKNING

KOORDINATSYSTEM 1 PLAN: SWERET
 KOORDINATSYSTEM 2 HÖJD: SW 2000

BYGGLOVSHANDLING



- FUNKTIO**
- F = ÖPPNINGSBÄR
 - K = KAMMEST
 - B = BALK
 - K = KLASS
 - FM = FASADHÄRRESKÄP
 - GV = GULVÄRMEFÖRKLARE
 - TV = AVVATTEN FÖRKLARE
 - I = INSKÄRINGSKLÄ
 - EL = ELEKTRAL
 - PPP = HELTÄMLIG CENTRAL
 - RUMSKÄRA 1000 = SELVSKÄRA
 - RUMSKÄRA 192 100 = SELVSKÄRA
 - RUMSKÄRA 192 100 = SELVSKÄRA
 - FOR BOUTRYMME

C	EL/PPH & SKÅP/ÅK	FB	T105/18
B	BYGGNAD & TRÄPPING	FB	T105/16
A	PLANK	FB	T104/12
REG	REGISTRERAD AVSEEN	SEN	DATUM



SEKTION A-A

SVENSK HUSPRODUKTION ABs ENTREPRENAD

ALLT UT

BOLAGSSTYRNING

LAGSTIFTNING OCH BOLAGSORDNING

Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag och regleras av svensk lagstiftning, främst aktiebolagslagen och årsredovisningslagen. Efter Erbjudandet kommer Bolaget även att tillämpa Nasdaq Stockholms regelverk. Förutom lagstiftning och Nasdaq Stockholms regelverk är det Bolagets bolagsordning och dess interna riktlinjer för bolagsstyrning som ligger till grund för Bolagets bolagsstyrning. Bolagsordningen anger bland annat styrelsens säte, verksamhetens inriktning, gränserna för aktiekapital och antal aktier samt förutsättningarna för att få delta vid bolagsstämma. För bolagsordningen i dess helhet, se nedan under avsnittet "Bolagsordning".

SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

Koden anger en högre norm för god bolagsstyrning än aktiebolagslagens minimikrav och ska tillämpas av samtliga bolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad i Sverige. Koden kompletterar således aktiebolagslagen genom att på några områden ställa högre krav men möjliggör samtidigt för Bolaget att avvika från dessa om det i det enskilda fallet skulle anses leda till bättre bolagsstyrning ("följ eller förklara"). Sådan avvikelse, liksom skäl för avvikelse och alternativ lösning, ska årligen redogöras för i en bolagsstyrningsrapport. Bolaget förväntar sig för närvarande inte att rapportera någon avvikelse från Koden i bolagsstyrningsrapporten.

BOLAGSSTÄMMA

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

Vid ordinarie bolagsstämma (årsstämma), som enligt aktiebolagslagen ska hållas inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår, ska beslut fattas om fastställelse av resultat- och balansräkning, dispositioner beträffande Bolagets vinst eller förlust, om ansvarsfrihet gentemot Bolaget för styrelseledamöterna och den verkställande direktören, val av styrelseledamöter och revisorer samt ersättning till styrelsen och revisorn. Vid bolagsstämman fattar aktieägarna även beslut i andra centrala frågor i Bolaget, såsom ändring av Bolagets bolagsordning, eventuell nyemission av aktier etcetera. Om styrelsen anser att det finns skäl att hålla bolagsstämma före nästa årsstämma, eller om en revisor i Bolaget eller ägare till minst en tiondel av samtliga aktier i Bolaget skriftligen så begär, ska styrelsen kalla till extra bolagsstämma.

Kallelse till bolagsstämma ska, i enlighet med Bolagets bolagsordning, ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt genom att kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets webbplats (www.k-fastigheter.se). Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Dagens Industri. Kallelse till ordinarie bolagsstämma (årsstämma) ska enligt aktiebolagslagen utfärdas tidigast sex och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas ska utfärdas tidigast sex och senast fyra veckor före stämman medan kallelse till annan extra bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast tre veckor före stämman.

Rätt att närvara och rösta vid bolagsstämma, antingen personligen eller genom ombud med fullmakt, tillkommer aktieägare som är införd i Bolagets av Euroclear Sweden förda aktiebok fem vardagar före bolagsstämman (det vill säga på avstämningsdagen) samt anmäler sitt deltagande till Bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman.

Aktieägare får vid bolagsstämma medföra ett eller två biträden, dock endast om aktieägaren anmäler antalet biträden till Bolaget i enlighet med det förfarande som gäller för aktieägares anmälan till bolagsstämma. Varje aktieägare i Bolaget som anmäler ett ärende med tillräcklig framförhållning har rätt att få ärendet behandlat vid bolagsstämman.

För att kunna avgöra vem som har rätt att delta och rösta vid bolagsstämma ska Euroclear Sweden, på Bolagets begäran, förse Bolaget med en lista över alla innehavare av aktier per avstämningsdagen i samband med varje bolagsstämma. Aktieägare som har sina aktier förvaltarregistrerade måste instruera förvaltaren att tillfälligt registrera aktierna i aktieägarens namn för att ha rätt att delta och rösta för sina aktier vid bolagsstämma (rösträttsregistrering). Sådan registrering måste vara genomförd senast vid tillämplig avstämningsdag och upphör att gälla efter avstämningsdagen. Aktieägare som har sina aktier direktregistrerade på ett konto i Euroclear-systemet kommer automatiskt att ingå i listan över aktieägare.

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

VALBEREDNING

Bestämmelser om inrättande av valberedning återfinns i Koden. Valberedningen är bolagsstämmans organ med enda uppgift att bereda stämmans beslut i val- och arvodesfrågor samt, i förekommande fall, procedurfrågor för nästkommande valberedning.

Vid extra bolagsstämma den 19 augusti 2019, beslutades att anta en ordning för tillsättande av valberedning och instruktioner avseende dess arbete att gälla intill dess att beslut om ändring fattas av bolagsstämman. Enligt dessa ska valberedningen bestå av styrelsens ordförande och tre ledamöter utsedda av de tre till röstetalet största aktieägarna vid utgången av det tredje kvartalet respektive år. Med "de tre till röstetalet största aktieägarna" avses även kända aktieägargrupperingar.

Styrelsens ordförande ska årligen kontakta de aktieägare som äger rätt att utse ledamot. Om någon av aktieägarna väljer att avstå från sin rätt att utse en ledamot till valberedningen, övergår rätten till den närmast därefter till röstetalet största aktieägaren, och så vidare. Namnen på valberedningens ledamöter och namnen på de aktieägare som har utsett ledamöterna ska offentliggöras senast sex månader före årsstämman. Inför årsstämman 2020 kommer valberedningen att bestå av styrelsens ordförande, en ledamot utsedd av envar av Jacob Karlsson AB respektive Erik Selin Fastigheter Aktiebolag samt en ledamot utsedd av den därefter till röstetalet största aktieägaren i Bolaget efter genomförandet av Erbjudandet.

Valberedningen utser inom sig en ordförande. Styrelsens ordförande ska inte vara valberedningens ordförande. Om ledamot lämnar valberedningen innan dess arbete är slutfört, och valberedningen anser att det finns behov av att ersätta denna ledamot, ska ersättare utses av samme aktieägare som utsett den avgångne ledamoten eller, om denna aktieägare inte längre tillhör de röstmässigt tre största aktieägarna, av den aktieägare som tillhör denna grupp och som inte har utsett ledamot i valberedningen. Om aktieägare som utsett viss ledamot väsentligen minskat sitt innehav i Bolaget, och valberedningen inte anser att det är olämpligt mot bakgrund av eventuellt behov av kontinuitet inför nära förestående bolagsstämma, ska ledamot utsedd av sådan aktieägare lämna valberedningen och valberedningen erbjuda den största aktieägaren som inte har utsett ledamot i valberedningen att utse ny ledamot.

Valberedningen ska i övrigt ha den sammansättning och fullgöra de uppgifter som från tid till annan följer av Koden. Valberedningens ledamöter ska inte uppbära arvode från Bolaget.

Eventuella omkostnader som uppstår i samband med valberedningens arbete ska erläggas av Bolaget, under förutsättning att dessa godkänns av styrelsens ordförande.

STYRELSE

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

Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolagets styrelse bestå av lägst tre (3) och högst åtta (8) ordinarie ledamöter utan suppleanter. Ledamot väljs årligen på årsstämma för tiden intill dess nästa årsstämma har hållits. Någon begränsning för hur länge en ledamot får sitta i styrelsen finns inte. Styrelsen består för närvarande av sex ordinarie ledamöter. Närmare information om ledamöterna återfinns ovan under avsnittet ”Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer”.

Bland styrelsens uppgifter ingår bland annat att fastställa Bolagets övergripande mål och strategier, övervaka större investeringar, säkerställa 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. Bland styrelsens uppgifter ingår även att säkerställa att Bolagets informationsgivning till marknaden och investerare präglas av öppenhet samt är korrekt, relevant och tillförlitlig samt att tillsätta, utvärdera och vid behov entlediga Bolagets verkställande direktör.

Styrelsen har, i enlighet med aktiebolagslagen, fastställt en skriftlig arbetsordning för sitt arbete, vilken ska utvärderas, uppdateras och fastställas på nytt årligen. Styrelsen sammanträder regelbundet efter ett i arbetsordningen fastställt program som innehåller vissa fasta beslutspunkter samt vissa beslutspunkter vid behov.

Styrelsen kan inrätta utskott med uppgift att bereda frågor inom ett visst område och kan även delegera beslutanderätt till ett sådant utskott, men styrelsen kan inte avbörda sig ansvaret för de beslut som fattas på grundval därav. Om styrelsen beslutar att inrätta utskott inom sig, ska det av styrelsens arbetsordning framgå vilka arbetsuppgifter och vilken beslutanderätt styrelsen har delegerat till utskotten, samt hur utskotten ska rapportera till styrelsen.

Styrelsen har inrättat ett revisionsutskott enligt aktiebolagslagen och ett ersättningsutskott enligt Koden. Närmare beskrivning av utskottens nuvarande sammansättning och uppgifter framgår nedan.

REVISIONSUTSKOTT

Styrelsen har inrättat ett revisionsutskott bestående av tre ledamöter: Erik Selin (styrelseordförande), Sara Mindus och Ulf Johansson. Erik Selin är ordförande och Sara Mindus är vice ordförande för utskottet. Revisionsutskottet ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka Bolagets finansiella rapportering, övervaka effektiviteten i Bolagets interna kontroll, internrevision (om sådan funktion inrättas framöver) och riskhantering, hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen samt om slutsatserna av Revisorsinspektionens kvalitetskontroll.

Utskottet ska även granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och då särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller Bolaget andra tjänster än revision. I den mån valberedningen inte ges denna uppgift ska utskottet därtill biträda vid upprättandet av förslag till bolagsstämmans beslut om revisorsval.

ERSÄTTNINGSPÅSKOTT

Styrelsen har inrättat ett ersättningsutskott bestående av tre ledamöter: Erik Selin (styrelseordförande), Sara Mindus och Ulf Johansson. Erik Selin är ordförande för utskottet. Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter är att (i) bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen, (ii) följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, samt (iii) följa och utvärdera tillämpningen av eventuella riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare fastställda av bolagsstämman samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

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

Bolagets verkställande direktör är Jacob Karlsson. Närmare information om den verkställande direktören samt övriga ledande befattningshavare återfinns ovan under avsnittet ”Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer”.

ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSELEDAMÖTER, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISORER SAMT ANSTÄLLNINGSVILLKOR FÖR LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ersättningar till styrelseledamöter

Vid ordinarie bolagsstämma den 2 april 2019, beslutades att styrelsearvode för tiden intill slutet av nästa ordinarie bolagsstämma ska utgå med 200 000 kr till vardera av de av bolagsstämman utsedda ledamöterna, med undantag för styrelseordföranden Erik Selin samt Jacob Karlsson, till vilka något arvode inte ska utgå. Arvodet inkluderar ersättning för eventuellt arbete i utskotten.

Tabellen nedan utvisar ersättningen för styrelseledamöter under 2018 innefattande eventuella villkorade eller uppskjutna ersättningar och eventuella naturaförmåner som K-Fastigheter beviljat för tjänster som utförts åt Bolaget, oavsett av vem eller i vilken egenskap tjänsterna har utförts.

Ersättningar till styrelseledamöter 2018

<i>Tkr</i>	<i>Styrelsearvode</i>	<i>Löner och annan ersättning (inklusive förmåner)</i>	<i>Bonusutbetalningar</i>	<i>Pension</i>	<i>Total ersättning, bonus och pensioner</i>
Åsa Fredin	0	518	80	27	625
Jacob Karlsson	0	723	0	12	735
Niklas Larsson	0	549	80	27	656
Jesper Mårtensson	0	0	0	0	0
Erik Selin	0	0	0	0	0
Totalt	0	1 790	160	66	2 016

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Vid extra bolagsstämma den 19 augusti 2019, beslutades att anta riktlinjer för ersättning till den verkställande direktören samt övriga medlemmar av företagsledningen. Enligt denna ska löner och övriga anställningsvillkor vara marknadsanpassade och konkurrenskraftiga, men inte löneledande i förhållande till jämförbara företag.

Den verkställande direktörens ersättning föreslås av ersättningsutskottet och beslutas av styrelsen. Ersättningar till övriga medlemmar av företagsledningen föreslås av den verkställande direktören och godkänns av ersättningsutskottet.

Ersättning till den verkställande direktören utgår enbart i form av fast grundlön. Ersättning till övriga medlemmar av företagsledningen utgår primärt i form av fast grundlön, men kan även utgå som rörlig lön eller prestationsbaserad ersättning motsvarande högst 50 procent av den fasta lönen per kalenderår. Pensionsåldern för den verkställande direktören och övriga medlemmar av företagsledningen är 65 år. Pensionsåtaganden är premiebaserade och innebär att Bolaget inte har några ytterligare åtagande efter erläggande av de årliga premierna.

För den verkställande direktören ska gälla en ömsesidig uppsägningstid om tolv månader. Vid uppsägning från Bolagets sida har den verkställande direktören därutöver rätt till avgångsvederlag uppgående till sex månadslöner. För övriga medlemmar av företagsledningen ska marknadsmässiga och sedvanliga uppsägningsvillkor eftersträvas och avgångsvederlag ska ej utgå. Vid uppsägning från Bolagets sida ska uppsägningstiden vara högst tolv månader och vid uppsägning från den anställdes sida högst sex månader. För bolagsledningen tillämpas i övrigt de villkor som Bolaget tillämpar för övriga anställda i Koncernen, antingen enligt kollektivavtal eller enligt ensidiga utfästelser från Bolagets sida till de anställda.

Riktlinjerna får frångås om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.

Anders Antonsson är IR-ansvarig på konsultbasis sedan våren 2019. Gällande konsultavtal innehåller huvudsakligen sedvanliga villkor inklusive särskilda sekretessbestämmelser och bestämmelser om immateriella rättigheter. Avtalet gäller fram till och med tolv kalendermånader efter genomförd notering, varefter det kan sägas upp med en uppsägningstid om en månad.

Tabellen nedan beskriver ersättningen till ledande befattningshavare för 2018 inklusive eventuella villkorade eller uppskjutna ersättningar samt eventuella naturaförmåner som K-Fastigheter beviljat för tjänster som har utförts åt K-Fastigheter, oavsett av vem eller i vilken egenskap tjänsterna har utförts. Alla belopp uttrycks i kr.

Ersättningar till ledande befattningshavare 2018

<i>Tkr</i>	<i>Löner och annan ersättning (inklusive förmåner)</i>	<i>Bonus- utbetalningar</i>	<i>Pension</i>	<i>Total ersättning, bonus och pensioner</i>
Jacob Karlsson (VD)	723	0	12	735
Andra ledande befattningshavare (5 personer)*	2 800	182	336	3 318
Totalt	3 523	182	348	4 052

* Inräknat styrelseledamöterna Niklas Larsson och Åsa Fredin.

AKTIERELATERADE INCITAMENTSPROGRAM

Vid extra bolagsstämma den 19 augusti 2019 fattades beslut om riktad nyemission till de fyra ledande befattningshavarna Martin Larsson, Åsa Fredin, Niklas Larsson och Eric Johansson, eller av dem ägda bolag, om högst 73 529 B-aktier vardera. Vid extra bolagsstämma den 16 september fattades beslut om ytterligare en riktad nyemission av högst 2 941 B-aktier till den ledande befattningshavaren Tonnie Karlsson. Inom ramen för ovan nämnda nyemissioner har sammanlagt fem nyckelpersoner i Bolaget, personligen eller genom helägda bolag, tecknat sammanlagt 263 528 B-aktier till teckningskursen 68 kr per aktie. I samband därmed har Jacob Karlsson AB och Erik Selin Fastigheter Aktiebolag tillhandahållit de ledande befattningshavarna en finansieringslösning i syfte att möjliggöra deras tecknande av aktier.

I övrigt finns för närvarande inga särskilda program för personalens förvärv av aktier eller liknande instrument och inga utestående aktierelaterade incitamentsprogram. Det finns för närvarande inga bonusprogram eller någon motsvarande rätt till rörliga ersättningar för ledande befattningshavare, utöver nedanstående.

AVTAL OM ERSÄTTNING EFTER AVSLUTAT UPDDRAG

Bolaget tillhandahåller ersättningar efter avslutad anställning genom både avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. Avgiftsbestämda pensionsplaner innebär att Bolaget betalar fastställda avgifter till tredjepartsleverantörer avseende flera försäkringar för enskilda anställda. Bolaget har inga förpliktelser att betala ytterligare avgifter utöver betalningar av den fastställda avgiften som redovisas som en kostnad i den period där den relevanta tjänsten utförs. Förmånsbestämda pensionsplaner följer den så kallade ITP-planen och avgifter betalas till tredjepartsleverantörer utan vidare ansvar för Bolaget.

Utöver vad som anges ovan i detta avsnitt har Bolaget inte slutit något avtal med medlem av förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan som ger sådan medlem rätt till pension eller liknande förmåner efter avträdanget av tjänst. Bolaget har inga avsatta eller upplupna belopp för pensioner och liknande förmåner efter avträdanget av anställning eller uppdrag.

INTERN KONTROLL OCH RISKHANTERING

Styrelsens ansvar för den interna kontrollen regleras i aktiebolagslagen, årsredovisningslagen – som innehåller krav på att information om de viktigaste inslagen i Bolagets system för intern kontroll och riskhantering i samband med den finansiella rapporteringen varje år ska ingå i bolagsstyrningsrapporten – samt Koden. Styrelsen ska bland annat tillse att Bolaget har god intern kontroll och formaliserade rutiner som säkerställer att fastlagda principer för finansiell rapportering och intern kontroll efterlevs samt att det finns ändamålsenliga system för uppföljning och kontroll av Bolagets verksamhet och de risker som Bolaget och dess verksamhet är förknippad med.

Den interna kontrollens övergripande syfte är att i rimlig grad säkerställa att Bolagets operativa strategier och mål följs upp och att ägarnas investering skyddas. Den interna kontrollen ska vidare säkerställa att den externa finansiella rapporteringen med rimlig säkerhet är tillförlitlig och upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed, att tillämpliga lagar och förordningar följs samt att krav på noterade bolag efterlevs. Kontrollmiljön utgör basen för den interna kontrollen som även omfattar riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning. Nämnade komponenter beskrivs närmare nedan.

KONTROLLMILJÖ

Styrelsen har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. I syfte att skapa och vidmakthålla en fungerande kontrollmiljö har styrelsen antagit ett antal policys och styrdokument som reglerar den finansiella rapporteringen. Dessa utgörs huvudsakligen av styrelsens arbetsordning, instruktioner för den verkställande direktören, instruktioner för av styrelsen inrättade utskott och instruktioner för finansiell rapportering. Styrelsen har också antagit en särskild attestordning samt en finanspolicy. Bolaget har även en ekonomihandbok som innehåller principer, riktlinjer och processbeskrivningar för redovisning och finansiell rapportering. Styrelsen har vidare inrättat ett revisionsutskott som har som huvudsaklig uppgift att övervaka Bolagets finansiella rapportering, att övervaka effektiviteten i Bolagets interna kontroll, internrevision (i den mån sådan funktion inrättas) och riskhantering, samt att granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet.

Ansvar för det dagliga arbetet med att upprätthålla kontrollmiljön åvilar primärt Bolagets finanschef tillika vice verkställande direktör som rapporterar löpande till styrelsen i enlighet med fastställda instruktioner. Koncernens ekonomiavdelning spelar en betydelsefull roll vad gäller tillförlitlig finansiell information. Den är ansvarig för en fullständig, korrekt och i tid lämnad finansiell rapportering. Ekonomichefen rapporterar till Bolagets finanschef, tillika vice verkställande direktör, som i sin tur rapporterar till den verkställande direktören och styrelsen.

Förutom den interna uppföljningen och rapporteringen, rapporterar Bolagets externa revisorer under verksamhetsåret till verkställande direktören och styrelsen. Revisorernas rapportering ger styrelsen en god uppfattning och ett tillförlitligt underlag avseende den finansiella rapporteringen i årsredovisningen.

RISKBEDÖMNING OCH KONTROLLAKTIVITETER

I riskbedömningen ingår att identifiera och utvärdera risken för väsentliga fel i Bolagets verksamhetsprocesser, vilket bland annat omfattar redovisningen och rapporteringen på koncern- och dotterbolagsnivå. Riskbedömning görs löpande och enligt fastställda riktlinjer med fokus på Bolagets väsentliga verksamhetsprocesser. Inom styrelsen ansvarar primärt revisionsutskottet för att löpande utvärdera Bolagets risksituation varefter styrelsen gör en årlig genomgång av risksituationen.

Kontrollaktiviteter syftar till att identifiera och begränsa risker. Styrelsen ansvarar för den interna kontrollen och uppföljning av bolagsledningen. Detta sker genom både interna och externa kontrollaktiviteter samt genom granskning och uppföljning av Bolagets policier och styrdokument. Kontrollaktiviteter följs upp och dokumenteras på process- och rollnivå genom en av Bolaget utvecklad webb-applikation. Webb-applikationen säkerställer att Bolagets medarbetare i sin specifika roll får tillgång till relevant information (och kunskap) vid rätt tidpunkt för att kunna genomföra stipulerad kontrollaktivitet, samt att uppföljning kan ske på ett systematiskt sätt för att säkerställa att kontrollsystemet upprätthålls. De koncernövergripande riktlinjerna för intern kontroll följs upp under året inom samtliga affärsområden och centrala enheter, dels genom löpande översyn av väsentliga processer, dels genom Bolagets webb-applikation för intern kontroll, varefter avrapportering sker till styrelsen.

Enhetliga redovisnings- och rapportinstruktioner tillämpas av samtliga enheter inom Bolaget.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

Bolaget har informations- och kommunikationsvägar som syftar till att främja riktigheten av den finansiella rapporteringen och möjliggöra rapportering och återkoppling från verksamheten till styrelse och ledning, exempelvis genom att styrande dokument i form av interna policier, riktlinjer och instruktioner avseende den ekonomiska rapporteringen gjorts tillgängliga och är kända för berörda medarbetare. Finansiell rapportering sker i ett koncerngemensamt system med fördefinierade rapportmallar.

Bolagets finansiella rapportering följer de lagar och regler som gäller i Sverige och de lokala regler i varje land där verksamheten bedrivs. Bolagets information till aktieägarna och andra intressenter ges via årsredovisningen och kommer framöver även ges via delårsrapporter och pressmeddelanden (se även rubriken "Aktiemarknadsinformation och insiderregler" nedan).

UPPFÖLJNING

Efterlevnaden och effektiviteten i de interna kontrollerna följs upp löpande genom Bolagets webb-applikation för intern kontroll. Verkställande direktören tillser att styrelsen löpande erhåller rapportering om utvecklingen av Bolagets verksamhet, däribland utvecklingen av Bolagets resultat och ställning samt information om viktiga händelser, såsom utvecklingen i enskilda projekt. Verkställande direktören avrapporterar också dessa frågor på varje styrelsemöte.

Styrelsen och revisionsutskottet går igenom årsredovisning och kvartalsrapporter och genomför finansiella utvärderingar i enlighet med fastställd plan. Revisionsutskottet följer upp den finansiella rapporteringen samt andra närliggande frågor och diskuterar regelbundet dessa frågor med de externa revisorerna.

REVISION

Bolaget är, i egenskap av publikt bolag, skyldigt att ha minst en revisor för granskning av Bolagets och Koncernens årsredovisning och bokföring samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. Granskningen ska vara så ingående och omfattande som god revisionsledning kräver. Bolagets revisorer väljs enligt aktiebolagslagen av bolagsstämman. En revisor i ett svenskt aktiebolag har således sitt uppdrag från och rapporterar till bolagsstämman och får inte låta sig styras i sitt arbete av styrelsen eller någon ledande befattningshavare. Revisorns rapportering till bolagsstämman sker på årsstämman genom revisionsberättelsen.

I Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2016 har anmärkts att årsredovisningen inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen hålla bolagsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. I övrigt avviker revisionsberättelserna omfattandes den historiska finansiella informationen inte från standardutformningen och innehåller inte heller anmärkningar eller motsvarande.

Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolaget ha en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag. Bolagets nuvarande revisor är EY med Stefan Svensson som huvudansvarig revisor. Ersättning till EY uppgick till 3,6 mkr för räkenskapsåret 2018, varav 0,6 mkr avsåg revisionstjänster. Ersättning till Bolagets revisor utgår enligt godkänd räkning. Närmare information om revisorn återfinns ovan under avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer".

AKTIEMARKNADSFÖRORDNING OCH INSIDERREGLER

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

Bolagets styrelse har bland annat antagit en kommunikations- respektive insiderpolicy i syfte att säkerställa en korrekt och god kvalitet på Bolagets information och hantering av insiderinformation såväl externt som internt. Bolagets styrelseordförande hanterar övergripande ägarrelaterade frågeställningar medan verkställande direktören har det övergripande ansvaret för Bolagets externa kommunikation. Policyer och riktlinjer avseende informationsgivning och insiderregler samt uppdateringar och ändringar görs tillgängliga och kända för berörd personal och bolagsledningen går igenom regelverket med anställda. Bolagets regelverk är utformat efter svensk lagstiftning, Nasdaq Stockholms regelverk och Koden samt EU:s marknadsmissbruksförordning (MAR). Samtliga finansiella rapporter och pressmeddelanden kommer framöver att publiceras på Bolagets webbplats (www.k-fastigheter.se) i direkt anslutning till offentliggörandet.

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARSTRUKTUR

ALLMÄN INFORMATION

Bolagets registrerade aktiekapital uppgår per dagen för Prospektet till 40 421 644,8 kr, fördelat på totalt 25 263 528 aktier, varav 3 750 000 A-aktier och 21 513 528 B-aktier, samtliga med ett kvotvärde om 1,6 kr per aktie.

Aktierna är utgivna i dematerialiserad form genom Euroclear Sweden AB (Box 191, 101 23 Stockholm). Enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument är Euroclear central värdepappersförvarare och clearingorganisation för aktierna. Följaktligen har inga aktiebrev utfärdats och överlåtelse av aktier sker elektroniskt. Samtliga aktier är fullt betalda och denominerade i kr. ISIN-koden för Bolagets B-aktier är SE0013382355 och aktierna kommer att handlas på Nasdaq Stockholm under kortnamnet KFAST B. ISIN-koden för Bolagets A-aktier är SE0013382348.

Samtliga aktier är utgivna enligt svensk rätt. Utöver lock up-avtal (närmare beskrivet i avsnittet "Legala frågor och kompletterande information") kommer aktierna inte vara föremål för några överlåtelsebegränsningar. Varken Bolaget eller dess dotterbolag äger några aktier i Bolaget. Det finns inte några aktieägaravtal eller liknande överenskommelser mellan aktieägarna som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget, eller som kan resultera i att kontrollen över Bolaget förändras.

AKTIEKAPITALET UTVECKLING OCH ERBJUDANDET

AKTIEKAPITALET UTVECKLING

Tabellen nedan beskriver aktiekapitalets utveckling i Bolaget från bildandet fram till och med Erbjudandet.

<i>Beslutsdatum</i>	<i>Beskrivning</i>	<i>Förändring i aktiekapital (kr)</i>	<i>Förändring antal aktier</i>	<i>Varav A-aktier</i>	<i>Varav B-aktier</i>	<i>Totalt antal aktier</i>	<i>Varav A-aktier</i>	<i>Varav B-aktier</i>	<i>Kvotvärde (kr)</i>	<i>Totalt aktiekapital (kr)</i>
23 november 2010	Nybildning	50 000	500	–	–	500	–	–	100	50 000
19 augusti 2019	Fondemission och uppdelning av aktier 1:50 000	39 950 000	24 999 500	3 750 000	21 250 000	25 000 000	3 750 000	21 250 000	1,6	40 000 000
19 augusti 2019	Nyemission till nyckelpersoner i Bolaget*	416 939,2	260 587	0	260 587	25 260 587	3 750 000	21 510 587	1,6	40 416 939,2
16 september 2019	Nyemission till nyckelperson i Bolaget*	4 705,6	2 941	0	2 941	25 263 528	3 750 000	21 513 528	1,6	40 421 644,8
28 november 2019**	Erbjudandet, exklusive Övertilldelningsoption	12 000 000	7 500 000	0	7 500 000	32 763 528	3 750 000	29 013 528	1,6	52 421 644,8
28 november 2019**	Erbjudandet vid fullteckning och fullt utnyttjande av Övertilldelningsoptionen	13 800 000	8 625 000	0	8 625 000	33 888 528	3 750 000	30 138 528	1,6	54 221 644,8

*Till teckningskursen 68 kr per aktie.

**Datumet är preliminärt och kan komma att ändras.

ÄGARSTRUKTUR FÖRE OCH EFTER ERBJUDANDET

Per dagen för Prospektet har Bolaget sju aktieägare. Tabellen nedan visar Bolagets ägarförhållanden per dagen för Prospektet och omedelbart efter Erbjudandets genomförande.

Ägarstruktur före Erbjudandets genomförande

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier	Andel av kapital	Andel av röster
Jacob Karlsson ⁴²	1 875 000	10 625 000	12 500 000	49,5%	49,7%
Erik Selin ⁴³	1 875 000	10 625 000	12 500 000	49,5%	49,7%
Martin Larsson ⁴⁴	0	73 529	73 529	0,3%	0,2%
Niklas Larsson ⁴⁵	0	73 529	73 529	0,3%	0,2%
Åsa Fredin ⁴⁶	0	73 529	73 529	0,3%	0,2%
Eric Johansson ⁴⁷	0	40 000	40 000	0,2%	0,1%
Tonnie Karlsson	0	2 941	2 941	0,0%	0,0%
Totalt	3 750 000	21 513 528	25 263 528	100,0%	100,0%

Ägarstruktur efter Erbjudandets genomförande om Övertilldelningsoptionen inte utnyttjas

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier	Andel av kapital	Andel av röster
Jacob Karlsson ⁴²	1 875 000	10 625 000	12 500 000	38,2%	41,9%
Erik Selin ⁴³	1 875 000	10 625 000	12 500 000	38,2%	41,9%
Martin Larsson ⁴⁴	0	73 529	73 529	0,2%	0,2%
Niklas Larsson ⁴⁵	0	73 529	73 529	0,2%	0,2%
Åsa Fredin ⁴⁷	0	73 529	73 529	0,2%	0,2%
Eric Johansson ⁴⁷	0	40 000	40 000	0,1%	0,1%
Tonnie Karlsson	0	2 941	2 941	0,0%	0,0%
Nya aktieägare	0	7 500 000	7 500 000	22,9%	15,7%
Totalt	3 750 000	29 013 528	32 763 528	100,0%	100,0%

Ägarstruktur efter Erbjudandets genomförande om Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier	Andel av kapital	Andel av röster
Jacob Karlsson ⁴²	1 875 000	10 625 000	12 500 000	36,9%	40,9%
Erik Selin ⁴³	1 875 000	10 625 000	12 500 000	36,9%	40,9%
Martin Larsson ⁴⁴	0	73 529	73 529	0,2%	0,2%
Niklas Larsson ⁴⁵	0	73 529	73 529	0,2%	0,2%
Åsa Fredin ⁴⁶	0	73 529	73 529	0,2%	0,2%
Eric Johansson ⁴⁷	0	40 000	40 000	0,1%	0,1%
Tonnie Karlsson	0	2 941	2 941	0,0%	0,0%
Nya aktieägare	0	8 625 000	8 625 000	25,5%	17,6%
Totalt	3 750 000	30 138 528	33 888 528	100,0%	100,0%

UTSPÄDNING AV AKTIEÄGANDE

För de aktieägare som avstår att teckna aktier i Erbjudandet uppkommer en utspädningseffekt om totalt högst 7 500 000 nya aktier, från 25 263 528 aktier till 32 763 528 aktier. Detta motsvarar en utspädning om cirka 29,7 procent av det totala antalet aktier och 18,6 procent av det totala antalet röster i K-Fastigheter efter Erbjudandet.

Om Erbjudandet fulltecknas och Övertilldelningsoptionen utnyttjas i dess helhet uppkommer istället en utspädningseffekt om totalt högst 8 625 000 nya aktier, från 25 263 528 aktier till 33 888 528 aktier. Detta motsvarar en utspädning om cirka 34,1 procent av antalet aktier och cirka 21,4 procent av antalet röster i Bolaget.

Vid dagen för Prospektet har Bolaget inga utestående konvertibla eller utbytbara värdepapper eller andra finansiella instrument som skulle medföra utspädning för Bolagets aktieägare. Befintliga aktieägare har vanligtvis företrädesrätt att teckna nya aktier, teckningsoptioner och konvertibler proportionellt till deras aktieäggande. Bologsstämman, eller styrelsen med stöd av bemyndigande från bolagsstämman, kan dock besluta att avvika från aktieägarnas företrädesrätt i enlighet med aktiebolagslagen.

Långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie, kr*	59,43
Teckningskurs, kr	105

* Per 30 september 2019.

⁴² Genom Jacob Karlsson AB.

⁴³ Genom Erik Selin Fastigheter AB.

⁴⁴ Genom Martin Larsson Holding AB.

⁴⁵ Genom Niklas Larsson Invest AB.

⁴⁶ Genom Åsa Fredin AB.

⁴⁷ Genom AALTO Holding AB.

Vid tidpunkten för Prospektet har styrelsen två bemyndiganden från den extra bolagsstämman den 19 augusti 2019 att fatta beslut om nyemission av aktier, vilka närmare beskrivs nedan.

BEMYNDIGANDE FÖR ERBJUDANDETS GENOMFÖRANDE

Vid extra bolagsstämma den 19 augusti 2019 fattades beslut om att bemyndiga styrelsen att under tiden intill nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen och med eller utan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, fatta beslut om nyemission av B-aktier.

Betalning ska kunna ske kontant, genom kvittning eller eljest förenas med villkor. Syftet med bemyndigandet är att Bolaget på ett tidseffektivt sätt ska kunna genomföra en kapitalanskaffning och ägarspridning inför och/eller i samband med notering av Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm. Bemyndigandet ska även kunna utnyttjas för att emittera aktier vid utnyttjande av eventuell övertilldelningsoption i samband med sådan notering av Bolagets aktier. Vid emissioner med avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt ska utgångspunkten för emissionskursens fastställande vara de rådande marknadsförhållandena vid tidpunkten då aktier emitteras eller då övertilldelningsoption utfästes.

BEMYNDIGANDE FÖR FINANSIERING AV FÖRVARV

Vid extra bolagsstämma den 19 augusti 2019 fattades beslut om att bemyndiga styrelsen att under tiden intill nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen och med eller utan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt fatta beslut om nyemission av sammanlagt högst 3 700 000 B-aktier. Betalning för tecknade aktier ska kunna ske kontant, med apportegendom eller genom kvittning. Syftet med bemyndigandet och skälet till eventuell avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att emissioner ska kunna ske på ett tidseffektivt sätt för att finansiera förvärv av fastigheter eller företag som Bolaget kan komma att genomföra. Nyemission av aktier med stöd av bemyndigandet ska, vid avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, ske till marknadsmässig teckningskurs enligt de rådande marknadsförhållandena vid tidpunkten då aktier emitteras.

RÄTTIGHETER FÖRKNIPPADE MED AKTIERNA

Bolagets aktier är utgivna i enlighet med svensk rätt och aktieägarnas rättigheter förknippade med aktierna kan endast ändras genom bolagsordningsändring i enlighet med aktiebolagslagen. Beslut om bolagsordningsändring fattas av bolagsstämman och i aktiebolagslagen uppställs vissa kvalificerade majoritetskrav för att sådana beslut vid bolagsstämma ska äga giltighet. Bolagets aktier finns utgivna i två serier: serie A respektive serie B. Vid röstning på bolagsstämma medför A-aktier fem (5) röster och B-aktier en (1) röst. I övrigt medför A-aktier och B-aktier samma rätt till andel i Bolagets tillgångar och vinst. A-aktier ska kunna utges till ett antal motsvarande högst 15 procent av samtliga aktier i Bolaget och B-aktier ska kunna utges till ett antal motsvarande hela aktiekapitalet. Aktieägare är berättigade att rösta för sitt fulla antal aktier.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya A-aktier och B-aktier, ska ägare av A-aktier och B-aktier äga företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna aktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och i den mån detta inte kan ske, genom lotning. Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut endast A-aktier eller B-aktier, ska samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är av serie A eller serie B äga företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger.

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

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

Vid ökning av aktiekapitalet genom fondemission ska nya aktier av serie A och serie B emitteras av respektive aktieslag i förhållande till det antal aktier av dessa slag som finns sedan tidigare. Därvid ska gamla aktier av visst aktieslag medföra rätt till nya aktier av samma aktieslag. Vad nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

På begäran av ägare av A-aktier ska A-aktier kunna omvandlas till B-aktier. Framställan om omvandling ska göras skriftligen hos Bolagets styrelse. Därvid ska anges hur många aktier som önskas omvandlas. Omvandling ska utan dröjsmål anmälas för registrering och är verkställd när registrering skett.

UTDELNING

Efter Erbjudandet kommer samtliga aktier i Bolaget ge lika rätt till utdelning, andel i Bolagets vinst och till Bolagets tillgångar och eventuellt överskott i händelse av likvidation. Bolagsstämman fattar beslut om eventuell utdelning och ska som huvudregel inte besluta om utdelning överskridande den av styrelsen föreslagna.

Aktieägare införda i Euroclear Swedens centrala värdepappersregister per avstämningsdagen, fastställd av bolagsstämman eller av styrelsen efter bolagsstämmans bemyndigande, är berättigade till utdelning. Enligt aktiebolagslagen får utdelning endast ske med ett sådant belopp att det fortfarande finns fritt eget kapital, det vill säga efter utdelningen måste det finnas full täckning för Bolagets bundna egna kapital. Det är Bolagets senaste fastställda balansräkning som ligger till grund för hur stor utdelning som kan lämnas. Vidare får utdelning endast lämnas om den framstår som försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Utdelning utbetalas normalt som ett kontant belopp per aktie men kan också avse annat än kontant betalning. Aktieägarna är berättigade till del av utdelningen proportionellt i förhållande till sina aktieinnehav. Utdelningen utbetalas genom Euroclear Swedens försorg.

Om en aktieägare ej kan nås för mottagande av utdelning kvarstår aktieägarens fordran mot Bolaget på motsvarande belopp. En sådan fordran är föremål för en tioårig preskriptionstid efter vilken utdelningsbeloppet tillfaller Bolaget.

Det finns inga begränsningar avseende rätt till utdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Med förbehåll för begränsningar ålagda av banker eller clearingsystem i berörd jurisdiktion görs utbetalningar till sådana aktieägare på samma sätt som till aktieägare i Sverige. För information om skatt på utdelning, se avsnittet "Skattefrågor i Sverige". För information om utdelningar och Bolagets utdelningspolicy, se avsnittet "Verksamhetsbeskrivning" under "Finansiella mål".

INFORMATION OM UPPKÖPSEBJUDANDEN OCH INLÖSEN AV MINORITETSAKTIER

Om ett offentligt uppköpserbjudande lämnas avseende aktierna i K-Fastigheter gäller lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden ("LUA"). Enligt LUA ska den som inte innehar några aktier eller innehar aktier som representerar mindre än tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i ett svensk aktiebolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad ("Målbolaget"), och som genom förvärv av aktier i Målbolaget ensam eller tillsammans med någon som är närstående, uppnår ett aktieinnehav som representerar minst tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i Målbolaget, omedelbart offentliggöra hur stort hans eller hennes aktieinnehav i Målbolaget är, och inom fyra veckor därefter lämna ett offentligt uppköpserbjudande avseende resterande aktier i Målbolaget (budplikt).

Enligt LUA får VD eller styrelse i ett Målbolag endast efter beslut av bolagsstämman vidta åtgärder som är ägnade att försämra förutsättningarna för ett uppköpserbjudandes lämnande eller genomförande.

En aktieägare som själv eller genom dotterföretag innehar mer än 90 procent av aktierna i ett svenskt aktiebolag ("Majoritetsaktieägaren") har rätt att lösa in resterande aktier i Målbolaget.

Ägare till de resterande aktierna ("Minoritetsägarna") har en motsvarande rätt att få sina aktier inlösta av Majoritetsägaren. Förfarandet för inlösen av Minoritetsägarnas aktier regleras närmare i aktiebolagslagen.

Aktierna i K-Fastigheter är inte föremål för något offentligt uppköpserbjudande, någon inlösenrätt eller lösnings skyldighet. Bolagets aktier har aldrig varit föremål för några offentliga uppköpserbjudanden.

ANSÖKAN OM NOTERING PÅ NASDAQ STOCKHOLM

Nasdaq Stockholms bolagskommitté har den 5 november 2019 bedömt att Bolaget uppfyller Nasdaq Stockholms noteringskrav, förutsatt att sedvanliga villkor uppfylls, däribland att spridningskravet för Bolagets B-aktier uppfylls senast första dagen för handel i Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm. Bolagets styrelse avser att fullfölja ansökan om upptagande till handel av Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm och handeln beräknas påbörjas omkring den 29 november 2019.

BOLAGSORDNING

Nedanstående bolagsordning antogs vid extra bolagsstämma den 19 augusti 2019.

§ 1 Firma

Bolagets firma är K-Fast Holding AB. Bolaget är publikt (publ).

§ 2 Säte

Bolagets styrelse ska ha sitt säte i Hässleholms kommun.

§ 3 Verksamhet

Bolaget ska direkt eller indirekt via dotterföretag äga och förvalta fastigheter och värdepapper, bedriva byggnadsrörelse samt därmed förenlig verksamhet.

§ 4 Aktiekapital

Aktiekapitalet ska vara lägst 40 000 000 kronor och högst 160 000 000 kronor.

§ 5 Aktier

Antalet aktier ska vara lägst 25 000 000 och högst 100 000 000.

Aktierna ska kunna utges i två serier, betecknade serie A och serie B. Aktier av serie A ska kunna utges till ett antal motsvarande högst 15 procent av samtliga aktier i bolaget och aktier av serie B ska kunna utges till ett antal motsvarande hela aktiekapitalet. Vid röstning på bolagsstämma medför aktie av serie A fem (5) röster och aktie av serie B en (1) röst. I övrigt medför aktie av serie A och serie B samma rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemision ge ut nya aktier av serie A och serie B, ska ägare av aktier av serie A och serie B äga företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna aktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och i den mån detta inte kan ske, genom lottnings.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemision ge ut aktier endast av serie A eller serie B, ska samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är av serie A eller serie B äga företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger.

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

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

Vid ökning av aktiekapitalet genom fondemission ska nya aktier av serie A och serie B emitteras av respektive aktieslag i förhållande till det antal aktier av dessa slag som finns sedan tidigare. Därvid ska gamla aktier av visst aktieslag medföra rätt till nya aktier av samma aktieslag.

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

På begäran av ägare av aktie av serie A ska aktier av serie A kunna omvandlas till aktier av serie B. Framställning om omvandling ska göras skriftligen hos bolagets styrelse. Därvid ska anges hur många aktier som önskas omvandlas. Omvandling ska utan dröjsmål anmälas för registrering och är verkställd när registrering skett.

§ 6 Styrelse

Utöver de ledamöter som enligt lag utses av annan än bolagsstämman ska styrelsen bestå av lägst tre (3) och högst åtta (8) ordinarie ledamöter utan suppleanter.

§ 7 Revisorer

Bolaget ska ha en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag.

§ 8 Kallelse

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Vid tidpunkten för kallelse ska information om att kallelse skett annonseras i Dagens Industri.

Aktieägare som vill delta i förhandlingarna vid bolagsstämma ska dels vara upptagen som aktieägare i utskrift eller annan framställning av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före stämman, dels göra anmälan till bolaget senast 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 före stämman.

Aktieägare får vid bolagsstämma medföra ett eller två biträden, dock endast om aktieägaren anmäler antalet biträden till bolaget i enlighet med det förfarande som gäller för aktieägares anmälan till bolagsstämma.

§ 9 Bolagsstämma

Bolagsstämma ska hållas i Hässleholm, Helsingborg eller Göteborg.

§ 10 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska vara 1 januari–31 december.

§ 11 Avstämningsförbehåll

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

LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

BILDANDE OCH LEGAL FORM SAMT VERKSAMHETSFÖREMÅL

Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag bildat i Sverige den 2 november 2010 och registrerat hos Bolagsverket den 23 november 2010.

Bolagets nuvarande firma är K-Fast Holding AB och den kommersiella beteckningen är K-Fastigheter. Bolagets org. nr är 556827-0390 och Bolagets LEI-kod är 549300VTOUXKWES37P59. Styrelsen har sitt säte i Hässleholm och Bolaget bedriver sin verksamhet i enlighet med aktiebolagslagen.

Enligt Bolagets bolagsordning är dess verksamhetsföremål att direkt eller indirekt via dotterföretag äga och förvalta fastigheter och värdepapper, bedriva byggnadsrörelse samt därmed förenlig verksamhet. Se den fullständiga bolagsordningen under avsnittet "Bolagsordning" för mer information. Adressen till Bolagets webbplats är www.k-fastigheter.se. Informationen på Bolagets webbplats utgör inte en del av Prospektet och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen. Det finns hyperlänkar i Prospektet. Informationen på dessa webbplatser utgör inte en del av Prospektet och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

KONCERNSTRUKTUR

Bolaget är moderbolag i Koncernen som per dagen för Prospektet består av 40 direkt och indirekt helägda dotterbolag enligt tabellen nedan.⁴⁸

DOTTERBOLAG	PROCENTUELLT INNEHAV
K-Fast Bygg Holding AB, 559008-8950	100
K-Fast Bostadsproduktion Väst AB, 559074-3406	100
K-Fast Väst Holding AB, 559138-9332	100
Mark Hyssna 2:1.3 AB, 556816-6960	100
K-Fast Bygg Syd AB, 556957-5110	100
K-Fast Produktion AB, 556455-6248	100
K-Fast Värdepapper AB, 559096-4671	100
K-Fast Projektutveckling AB, 559103-8160	100
K-Fast Flora AB, 556750-0979	100
K-Fast Viken AB, 556995-8779	100
K-Fast Göteborg AB, 559114-1568	100
K-Fast Växjö AB, 559150-8725	100
K-Fast Hässjan AB, 559023-2913	100
K-Fast Surte AB, 556922-6466	100
K-Fast Älmhult AB, 556977-8664	100
K-Fast Skruven AB, 556817-5557	100
K-Fast Torget AB, 559027-5334	100
K-Fast Högafln AB, 559023-2923	100
K-Fast Landskrona 1 AB, 556837-4754	100
Pältua AB, 556846-9703	100
K-Fast Fredriksdal AB, 559076-5888	100
K-Fast Malmö AB, 556980-3553	100
K-Fast Rådhuset AB, 556532-9173	100
K-Fast Landskrona 2 AB, 556837-4747	100
Karlsson Fastigheter i Hässleholm AB, 556827-7569	100
K-Fast Stortorget i HLM AB, 556419-6201	100
K-Fast Elinegård AB, 559094-9144	100
Maglegårdens Fastigheter AB, 556772-6384	100
K-Fast Kävlinge 1 AB, 559178-4490	100
T4 Fastighets AB, 556824-2969	100
K-Fast Parkerings AB, 559077-1316	100
K-Fast Mariehäll AB, 556978-7848	100
K-Fast Magasinet AB, 556978-8259	100
K-Fast Kävlinge 2 AB, 559178-4433	100
K-Fast T4 AB, 556040-3957	100
Nyponfastigheten AB, 556876-2909	100
K-Fast Helsingborg AB, 556915-0393	100
K-Fast Uven AB, 556726-9377	100
K-Fast Kullavägen AB, 556995-9587	100
K-Fast Kristianstad AB, 556722-8886	100

Samtliga dotterbolag är svenska privata aktiebolag. Den operativa verksamheten bedrivs i dotterbolagen.

VÄSENTLIGA AVTAL

Bolaget har inte något enskilt avtal som är att betrakta som väsentligt. Nedan följer en sammanfattning av de för Bolaget mest betydelsefulla avtalen.

FÖRETAGSFÖRVARV

Koncernbolagen har förvärvat ett flertal fastigheter under den period som den historiska finansiella informationen i Prospektet omfattar. Förvärven har skett både direkt genom förvärv av fastigheter samt indirekt genom förvärv av aktier i fastighetsägande bolag. Ett flertal av avtalen avseende dessa förvärv innehåller villkor om köpeskilling relaterad till antal kvadratmeter BTA i beviljade bygglov/detaljplaner. Ett flertal ingångna förvärvsavtal är villkorade av att fastighetsbildning sker och såvitt Bolaget känner till fortskrider dessa fastighetsbildningar enligt plan.

FINANSIERINGSAVTAL

K-Fastigheter har, genom Koncernens olika dotterbolag, ingått skuldebrev, kontraktskrediter samt låne- och kreditavtal, för att finansiera bland annat fastighetsförvärv, projektutveckling och byggnation samt olika former av rörelsefinansiering. De räntebärande skulderna uppgick per den 30 september 2019 till ett totalt belopp om cirka 2 489 mkr. Lånedokumentet har uteslutande ingåtts med banker och kreditgivare aktiva på den svenska marknaden, och säkerheter har normalt lämnats i form av fastighetsinteckningar och aktier i dotterbolag. Därutöver tillkommer även borgensförbindelser. Koncernen har även ingått vissa avtal avseende räntesäkring, vagnsparkfinansiering, koncernkonto, kortkrediter och värdepappersaffärer.

Vissa lånedokument ger långivarna rätt att kräva återbetalning av lån vid vissa ägarförändringar. Avtalen innehåller vidare finansiella åtaganden kopplade till ett antal finansiella nyckeltal (så kallade finansiella kovenanter) som exempelvis räntetäckningsgrad, soliditet eller belåningsgrad, samt andra åtaganden innefattande exempelvis informationsåtaganden varigenom långivarna ska underrättas om eventuella förändringar i ägandet. Lånedokumentet innehåller även vissa verksamhetsbegränsningar (till exempel begränsningar beträffande äganderättsförbehåll och avyttringar, ställande av säkerheter och förändring av verksamheten) och krav på att verksamheten ska hållas försäkrad. Lånedokumentet innehåller därutöver uppsägningsgrunder innebärande att långivarna kan ha rätt att säga upp en kredit till återbetalning om säkerheterna inte längre är betryggande i händelse av vissa förändringar av ägande eller kontroll över Bolaget, om en låntagare inte fullgör sina förpliktelser och/eller det finns skäligen anledning att anta att låntagaren inte kommer kunna fullgöra sina betalningsförpliktelser.

PLACERINGSAVTAL OCH LOCK-UP

Bolaget, Huvudägarna och Joint Bookrunners kommer att ingå Placeringsavtalet, vilket förväntas ske omkring den 28 november 2019. Enligt Placeringsavtalet förbinder sig Bolaget att emittera B-aktierna som ingår i Erbjudandet till de investerare som har förmedlats av Joint Bookrunners. Styrelsen i Bolaget har åtagit sig att utfärda en Övertilldelningsoption som innebär ett åtagande att, på begäran av Joint Bookrunners 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 Erbjudandepriiset.

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. Genom Placeringsavtalet lämnar Bolaget sedvanliga garantier och åtaganden gentemot Joint Bookrunners, bland annat avseende att informationen i Prospektet är korrekt, att Prospektet och Erbjudandet uppfyller kraven i Prospektförordningen och anslutande regler och riktlinjer avseende prospekt, 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 Joint Bookrunners 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 Joint Bookrunners 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 Joint Bookrunners om några krav riktas mot Joint Bookrunners eller om någon skada uppkommer.

Enligt Placeringsavtalet kommer Bolaget att åta sig gentemot Joint Bookrunners att, under en period om tolv månader från första dag för handel i Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm, inte utan Joint Bookrunners 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 aktier i Bolaget, 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. Huvudägarna samt övriga befintliga aktieägare i Bolaget har gentemot Joint Bookrunners åtagit sig att med vissa undantag och under viss tid från första dag för handel i Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm, inte sälja eller på annat sätt överföra eller avyttra sina aktier i Bolaget. Denna lock up-period kommer vara i 36 månader för såväl Huvudägarna som för övriga befintliga aktieägare. Överlåtelsebegränsningen är föremål för sedvanliga begränsningar och undantag, till exempel accept av ett erbjudande till samtliga aktieägare i Bolaget i enlighet med regler för svenska offentliga uppköpserbjudanden, försäljning eller annan avyttring av aktier som ett resultat av ett erbjudande från Bolaget gällande förvärv av egna aktier, eller där överföring av aktier krävs till följd av legala, administrativa eller rättsliga krav. Därutöver kan Joint Bookrunners bevilja undantag från relevanta åtaganden om det, från fall till fall, anses lämpligt av Joint Bookrunners, varvid B-aktier i Bolaget 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 aktier i Bolaget.

FÖRSÄKRINGAR

Det är styrelsens bedömning att nuvarande försäkringsskydd, inklusive nivåerna och villkoren för dessa försäkringar, ger en adekvat skydds nivå med hänsyn till försäkringspremier och de potentiella riskerna i verksamheten.

RÄTTSLIGA FÖRFARANDEN OCH SKILJEFÖRFARANDEN

K-Fastigheter har inte under de senaste tolv månaderna varit part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inbegripet förfaranden som ännu inte är avgjorda eller som enligt Bolagets kännedom riskerar att inledas) som bedöms skulle kunna få betydande effekt på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Nedan presenteras transaktioner med närstående, varav samtliga skett på marknadsmässiga villkor såvida inte annat anges.

Bostadshyra

Jacob Karlsson och Bolaget ingick i februari 2017 ett hyresavtal enligt vilket Jacob Karlsson hyr ut en bostadsrättslägenhet om 49 kvadratmeter belägen i centrala Stockholm till Bolaget mot en månatlig hyra om 13 500 kr. Bolaget har för hyra av nämnda bostadsrättslägenhet erlagt ersättning om sammanlagt 438 750 kr (141 750 kr under 2017, 162 000 kr under 2018 och 135 000 kr under 2019).

Administrativa tjänster

Jacob Karlsson AB och Bolaget ingick i november 2018 ett avtal om köp av administrativa tjänster.

Enligt avtalet åtar sig Bolaget att tillhandahålla Jacob Karlsson AB tjänster som löpande bokföring, upprättande av bokslut och årsredovisning, administration av betalningar, upprättande och ingivande av deklARATIONER, hantering av myndighetsärenden och andra administrativa tjänster på avrop till ett timarvode om 900 kr exklusive mervärdesskatt.

Tjänsterna har köpts in på löpande räkning och ersättning för sådana tjänster har erlagts om sammanlagt 15 000 kr under 2018. Därtill har Jacob Karlsson AB erhållit vissa redovisningstjänster mot ersättning om 2 500 kr under 2019. Det av Jacob Karlsson ägda bolaget Jacob Karlsson Fastigheter AB har även från Bolaget köpt administrativa tjänster till ett belopp om 1 227 kr under 2018. Åsa Fredin AB, ägt av Åsa Fredin som vid relevanta tidpunkter var styrelseledamot respektive ledande befattningshavare i Bolaget, har även från Bolaget köpt motsvarande administrativa tjänster till ett belopp om sammanlagt 7 500 kr (5 000 kr under 2018 och 2 500 kr under 2019).

Konsulttjänster

Koncernen har köpt konsulttjänster från Åsa Fredin AB, ägt av Åsa Fredin, som vid relevanta tidpunkter var styrelseledamot i Bolaget. Ersättning för sådana tjänster har uppgått till sammanlagt 112 000 kr (8 000 kr under 2017 och 104 000 kr under 2018). Konsultuppdraget har upphört. K-Fast Bygg Syd AB har köpt konsulttjänster från AALTO Holding AB, ägt av Eric Johansson som vid relevanta tidpunkter var ledande befattningshavare i Bolaget respektive styrelseledamot i K-Fast Bygg Syd AB. Ersättning för sådana tjänster har uppgått till sammanlagt 328 771 kr (91 994 kr under 2018 och 236 777 kr under 2019). Konsultuppdraget har upphört. Bolaget har köpt konsulttjänster från Effektuera i Hässleholm AB, ägt av Ola Richard som vid relevanta tidpunkter var ledande befattningshavare i Bolaget. Ersättning för sådana tjänster har utgått med sammanlagt 175 400 kr (55 100 kr under 2018 och 120 300 kr under 2019). Konsultuppdraget har upphört. Bolaget har köpt konsulttjänster från RHR Corporate Communication AB, delägt av Anders Antonsson som vid relevanta tidpunkter var ledande befattningshavare i Bolaget. Ersättning för sådana tjänster har utgått med sammanlagt 452 213 kr under 2019. Konsultuppdraget med RHR Corporate Communication AB har upphört. Bolaget har köpt konsulttjänster från circle360 communication AB, ägt av Anders Antonsson som vid relevanta tidpunkter var ledande befattningshavare i Bolaget. Ersättning för sådana tjänster har utgått med sammanlagt 514 168 kr under 2019.

Juridiska tjänster

Bolaget köper löpande juridiska tjänster från Advokatfirman VICI AB där Christian Karlsson, som sedan april 2019 är styrelseledamot i Bolaget, är delägare och styrelseordförande. Tjänsterna köps in på löpande räkning och ersättning beträffande dessa tjänster har erlagts med sammanlagt 3 844 231 kr sedan Christian Karlssons tillträde som styrelseledamot i april 2019.

Entreprenad

K-Fast Bygg Syd AB har ingått ett entreprenadavtal med Bolagets intressebolag Tygelsjö Projekt AB avseende byggnation av 30 Låghus i Tygelsjö. K-Fast Bygg Syd AB har löpande under 2019 fakturerat delbelopp sammanlagt uppgående till cirka 27,1 mkr.

Löpande underhållsarbete

K-Fast Bygg Syd AB har utfört löpande underhållsarbete på uppdrag av K-Fast Mariehäll AB, som vid tidpunkten för avtalets utförande ägdes av intressebolaget Balder Skåne AB, mot en ersättning om 32 088 kr under 2018.

Förvärv av aktierna i K-Fast Surte AB

I september 2018 förvärvade Bolaget samtliga aktier i Koncernbolaget K-Fast Surte AB, lagfaren ägare till fastigheten Ale Surte 43:143 från Koncernbolaget K-Fast Väst Holding AB. Enligt överlåtelseavtalet åtar sig Bolaget, utöver erläggande av köpeskillingen, att tillse att K-Fast Surte AB reglerar utestående skulder mot säljaren och kreditinstitut. Köpeskillingen uppgick till cirka 14,3 mkr.

Överlåtelse och reglering av fordringar och skulder

Bolaget gav under 2017 det dåvarande intressebolaget Croisette AB lån om sammanlagt 1,7 mkr. I samband med detta har Erik Selin Fastigheter Aktiebolag lämnat lån till Bolaget om sammanlagt 1,7 mkr. I december 2018 beslutades om utdelning av Bolagets aktier i Croisette AB i lika delar till Jacob Karlsson AB respektive Erik Selin Fastigheter Aktiebolag. Som ett led i att avveckla Bolagets ägande i Croisette AB ingick Bolaget i februari 2019 ett avtal med Erik Selin Fastigheter Aktiebolag varigenom Bolaget överlät sin fordran på Croisette AB till Erik Selin Fastigheter Aktiebolag. Betalning för överlåtelsen skedde genom kvittning mot Erik Selin Fastigheter Aktiebolags fordran på Bolaget.

Förvärv av K-Fast Göteborg AB

I februari 2019 ingick Bolaget avtal om förvärv av samtliga aktier i K-Fast Göteborg AB från det av Erik Selin Fastigheter Aktiebolag kontrollerade bolaget ES Smörslottsgatan Holding Första AB. K-Fast Göteborg AB var vid förvärvet civilrättslig ägare till 1/10-del av den obebyggda fastigheten Göteborg Sävenäs 131:8. Denna andel har sedermera avstyckats till en egen fastighet betecknad Göteborg Sävenäs 131:12. Genom överlåtelseavtalet åtog sig Bolaget att lösa den skuld på cirka 14,1 mkr som säljaren vid överlåtelse tidpunkten hade mot K-Fast Göteborg AB. Därutöver uppgick köpeskillingen till cirka 23,1 mkr.

Förvärv av Sävenäs rondellen AB

I juli 2019 ingick Bolaget avtal om förvärv av samtliga aktier i Sävenäs rondellen AB från ett av Erik Selin Fastigheter Aktiebolag kontrollerat bolag. Sävenäs rondellen AB var vid förvärvet ägare till byggrätten Göteborg Sävenäs 131:13. Köpeskillingen uppgick till cirka 80 mkr och tillträde är planerat att ske under första kvartalet 2020.

Förvärv av värdepapper

I samband med avvecklingen av K-Fastigheters värdepappersportfölj överlät K-Fast Värdepapper AB i augusti 2019 aktier i det onoterade bolaget SHH Bostad AB till Jacob Karlsson AB, som därefter överlät

aktierna till Fastighets AB Balder. Priset i bägge överlåtelseerna uppgick till cirka 6,1 mkr, vilket motsvarar det pris som K-Fast Värdepapper AB betalat för aktierna då de förvärvats under slutet av 2018 och början av 2019.

Utöver de transaktioner som angetts ovan har Bolaget inte varit part i någon närstående transaktion, så som de definieras i enlighet med kommissionens förordning (EU) nr 632/2010 (IAS 24), under den period som omfattas av den historiska finansiella informationen i Prospektet.

RÅD GIVARE

Carnegie och Danske Bank tillhandahåller finansiell rådgivning och andra tjänster till Bolaget i samband med Erbjudandet. Den totala ersättningen för de finansiella rådgivarna är delvis beroende av utfallet i Erbjudandet. Dessa rådgivare (samt till dem närstående företag) har tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika bank-, finansiella, investerings-, kommersiella och andra tjänster åt Bolaget för vilka de erhållit, respektive kan komma att erhålla, ersättning. Setterwalls Advokatbyrå är legal rådgivare till Bolaget i samband med Erbjudandet och upptagande till handel på Nasdaq Stockholm. Roschier Advokatbyrå är legal rådgivare till Carnegie och Danske Bank i samband med Erbjudandet och upptagande till handel på Nasdaq Stockholm.

Ingen av rådgivarna äger aktier i Bolaget och har, utöver på förhand avtalad ersättning för sina tjänster, inga andra ekonomiska intressen i Bolaget.

TRANSAKTIONSKOSTNADER

Bolagets kostnader hänförliga till Erbjudandet och noteringen av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm beräknas uppgå till omkring 41,5 mkr. Sådana kostnader är framförallt hänförliga till kostnader för Joint Bookrunners, revisorer, legala rådgivare, tryckningen av Prospektet och kostnader relaterade till marknadsföringsmaterial och andra presentationer.

TECKNINGSÅTAGANDEN FRÅN CORNERSTONEINVESTERARE

Bolaget har erhållit åtaganden från Cornerstoneinvesterare om att till Teckningskursen teckna B-aktier i Erbjudandet om totalt cirka 425 mkr, motsvarande cirka 46,9 procent av Erbjudandet (under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas samt att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo). Ingen ersättning utgår för teckningsåtagandena. Åtagandena är bland annat villkorade av

(i) att B-aktierna blir föremål för handel på Nasdaq Stockholm senast den 31 januari 2020, (ii) att Teckningskursen inte överstiger 105 kr per aktie, (iii) att varje Cornerstoneinvesterare erhåller full tilldelning i förhållande till sitt åtagande samt (iv) att Prospektet inte innehåller väsentliga negativa skillnader jämfört med den information som lämnats till respektive Cornerstoneinvesterare i samband med deras investeringsbeslut inför Erbjudandet. Om dessa villkor inte uppfylls är Cornerstoneinvesterarna inte skyldiga att teckna några aktier i Erbjudandet. Cornerstoneinvesternas åtaganden är inte säkerställda genom bankgaranti, spärrade medel, pantsättning, eller liknande arrangemang. Det finns således en risk att Cornerstoneinvesterare inte kommer att erlagga betalning för aktier och att leverans av aktier därför inte kan ske i samband med slutförandet av Erbjudandet, se även avsnittet "Riskfaktorer" under "Icke säkerställda åtaganden om aktieteckning".

Cornerstoneinvesterarna har inte gjort några lock up-åtaganden.

<i>Cornerstoneinvestorare</i>	<i>Teckningsåtagande (mkr)</i>	<i>Antal B-aktier¹</i>	<i>Andel av antalet B-aktier i Erbjudandet (%)²</i>	<i>Andel av antalet aktier i Bolaget efter Erbjudandet (%)²</i>	<i>Andel av antalet röster i Bolaget efter Erbjudandet (%)²</i>
Andra AP-fonden	90	857 100	9,90%	2,50%	1,80%
Fjärde AP-fonden	75	714 200	8,30%	2,10%	1,50%
Fonder förvaltade eller rådgivna av Capital Research and Management Company	75	714 200	8,30%	2,10%	1,50%
Celox	40	380 900	4,40%	1,10%	0,80%
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	30	285 700	3,30%	0,80%	0,60%
SEB Investment Management	30	285 700	3,30%	0,80%	0,60%
Swedbank Robur Fonder	30	285 700	3,30%	0,80%	0,60%
Handelsbanken Fonder	30	285 700	3,30%	0,80%	0,60%
Coeli Absolute European Equity	25	238 000	2,80%	0,70%	0,50%
Totalt	425	4 047 200	46,90%	11,90%	8,30%

¹Tilldelning sker på grundval av respektive Cornerstoneinvestorares teckningsåtagande avrundat nedåt till närmaste jämnt hundratal aktier. Den likvid som sammanlagt erläggs av Cornerstoneinvestorerna för teckning av B-aktier i Erbjudandet beräknas därför understiga summan av teckningsåtagandena med 44 000 kr.

²Förutsatt att Erbjudandet fulltecknas och Övertilldelningsoptionen utnyttjas i sin helhet.

SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

Nedan följer en sammanfattning av vissa svenska skatteregler som kan komma att aktualiseras i samband med Erbjudandet. Sammanfattningen baseras på nu gällande lagstiftning och vänder sig till aktieägare som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inget annat anges. Sammanfattningen är inte avsedd att vara uttömmande och ska endast ses som generell information. Den skattemässiga hanteringen hos varje enskild aktieägare beror på dennes specifika situation. Varje enskild aktieägare i Bolaget rekommenderas därför att inhämta råd från skatterådgivare avseende de skattekonsekvenser som kan uppkomma i varje enskilt fall, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.

Sammanfattningen behandlar inte situationer där aktierna innehas av handelsbolag eller som lagertillgång i näringsverksamhet. Vidare behandlas inte de särskilda reglerna om skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då aktieägare innehar aktier som anses vara näringsbetingade. Inte heller behandlas de särskilda regler som gäller för så kallade kvalificerade andelar i fåmansbolag eller vid innehav via värdepappersfonder och specialfonder.

Särskilda skattekonsekvenser kan uppkomma också för andra kategorier av aktieägare, såsom investmentföretag, stiftelser och ideella föreningar samt personer och företag som inte är obegränsat skattskyldiga i Sverige. Dessa skattekonsekvenser hanteras inte inom ramen för denna sammanfattning.

FYSISKA PERSONER

För fysiska personer och dödsbon beskattas avkastning, såsom utdelning och kapitalvinst, på aktier i inkomstslaget kapital. Skattesatsen i inkomstslaget kapital är 30 procent. Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas normalt som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. För marknadsnoterade aktier får omkostnadsbeloppet alternativt bestämmas genom schablonmetoden. Omkostnadsbeloppet bestäms då till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter. Kapitalförluster vid avyttring av marknadsnoterade aktier är fullt avdragsgilla mot skattepliktiga kapitalvinster samma år på andra marknadsnoterade aktier eller delägarätter utom andelar i sådana marknadsnoterade värdepappersfonder och specialfonder som endast innehåller fordringsrätter (räntefonder). Kapitalförluster som inte kan kvittas på detta sätt får dras av med 70 procent mot övriga inkomster i inkomstslaget kapital. Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges skattereduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt samt mot statlig fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 kr och med 21 procent av resterande del. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige innehålls preliminär skatt på utdelningar med 30 procent. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear Sweden eller, för förvaltarregistrerade aktieinnehav, av förvaltaren. Bolaget ansvarar inte för eventuell källskatt innehålls.

För innehav via så kallat investeringssparkonto gäller inte ovanstående regler utan innehavaren påförs årligen en schablonintäkt baserad på ett särskilt framräknat kapitalunderlag. Detta gäller oavsett om det delats ut medel alternativt avyttrats aktier med vinst respektive förlust. Den som tillhandahåller kontot (exempelvis en bank eller ett värdepappersbolag) räknar fram schablonintäkten och lämnar kontrolluppgift avseende densamma till Skatteverket.

JURIDISKA PERSONER

Juridiska personer, förutom dödsbon, beskattas normalt för alla inkomster, inklusive skattepliktig utdelning och kapitalvinst, i inkomstslaget näringsverksamhet. Skattesatsen är 21,4 procent. Om aktierna utgör näringsbetingade andelar gäller särskilda regler vilka inte redogörs för närmare här. Beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust sker på samma sätt som för fysiska personer enligt vad som anges ovan.

Avdrag för kapitalförluster på aktier medges normalt endast mot kapitalvinster på aktier eller andra delägarätter. En kapitalförlust kan även, under vissa förutsättningar, kvittas mot kapitalvinster i bolag inom samma koncern om koncernbidragsrätt föreligger mellan bolagen. Kapitalförlust som inte har kunnat utnyttjas ett visst år får sparas och dras av mot kapitalvinster på aktier och andra delägarätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden.

VÄRDERING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

Nedanstående värderingsutlåtande avseende Bolagets förvaltningsfastigheter har utfärdats av oberoende sakkunniga värderare på uppdrag av Bolaget. Värderingsutlåtandet har upprättats av Newsec Advice AB ("Newsec") med adress: Stureplan 3, Box 7795, 103 96 Stockholm, som har samtyckt till att värderingsintyget tagits in i Prospektet. Efter att värderingsutlåtandet utfärdats per den 30 september 2019 har inga materiella förändringar i värdet ägt rum.

Newsecs bedömning av marknadsvärdet för de färdigställda fastigheterna uppgick per den 30 september 2019 till 3 143 450 000 kr respektive 4 993 150 000 kr för hela beståndet av förvaltningsfastigheter. Verkligt värde för förvaltningsfastigheter i Koncernens balansräkning per 31 december 2018 uppgick till 3 018 100 kr respektive 3 919 400 kr per den 30 september 2019. Skillnaden beror främst på att Newsecs värdebedömning inte gör avdrag för kvarvarande investering i vissa fastigheter utan fastigheterna har värderats utifrån förutsättningen att de är färdigställda och inflyttade samt att Bolaget på kvartalsbasis värderar delar av fastighetsbeståndet internt.

Newsec Advice AB

Stureplan 3
P.O Box 7795
SE-103 96 Stockholm
Tel +46 8 454 40 00
Fax +46 8 454 40 01
VAT SE 556305-7008



UTLÅTANDE AVSEENDE VÄRDEBEDÖMNING PER 2019-09-30

Av K-Fastigheter Holding AB genom Martin Larsson har Newsec Advice AB fått i uppdrag att bedöma marknadsvärdet av totalt 61 värderingsobjekt (se bilagd fastighetsförteckning). Newsec har utfört värdebedömningen med värdetidpunkt 2019-09-30. Värderingarna har syftat till att bedöma fastigheternas marknadsvärde samt för fastigheter under byggnation och projektering marknadsvärde under särskild förutsättning, s.k. förhandsvärde.

Samtliga fastigheter är belägna i Sverige. Av värderingsobjekten innehas 60 stycken med äganderätt och 1 styck med tomträtt. Fastigheterna är belägna i följande kommuner; Ale, Göteborg, Helsingborg, Hässleholm, Höganäs, Kristianstad, Laholm, Landskrona, Malmö, Osby, Växjö samt Älmhult. Fastigheterna innehåller bostäder och kommersiella lokaler såsom kontor, butiker och industri. Därutöver finns byggrätter och annan obebyggd mark för framtida bebyggelse.

Värderingsobjekten har värderats enligt tre premisser:

1. Färdigställda fastigheter, Marknadsvärde
2. Fastigheter under byggnation, Marknadsvärde under särskild förutsättning
3. Fastigheter under projektering, Marknadsvärde under särskild förutsättning

För värderingsobjekten med pågående byggnation eller under projektering har ett så kallat förhandsvärde bedömts. Dessa fastigheter har således värderats utifrån den särskilda förutsättningen att byggnaderna är färdigställda och inflyttade per värderingstidpunkten. Inget avdrag har gjorts för kvarvarande investering, tidsrisk eller projektvinst.

Färdigställda fastigheter

48 av värderingsobjekten är färdigställda och under förvaltning.

Totalt värde för de färdigställda fastigheterna uppgår till 3 143 450 TSEK.

Besiktning av de färdigställda fastigheterna har skett av Newsec under åren 2017-2019. De besiktigade färdigställda fastigheterna har ett värde av 3 044 900 TSEK, vilket motsvarar 97 % av det totala värdet av färdigställda fastigheter, se bifogad lista. Total uthyrningsbar yta avseende de färdigställda fastigheterna uppgår till 125 493 kvm, varav 91 923 kvm utgörs av bostäder och 33 570 kvm utgörs av kommersiella lokaler.

Fastigheten upplåten med tomträtt har åsatts ett värde om 61 000 TSEK. Fastigheterna upplåtna med äganderätt har åsatts ett värde om 3 082 450 TSEK.

Fastigheter under byggnation, Marknadsvärde under särskild förutsättning, s.k. Förhandsvärde

12 av värderingsobjekten har byggnation som är pågående.

Totalt värde för fastigheterna under produktion uppgår till 1 609 700 TSEK.

Total uthyrningsbar yta avseende fastigheterna under byggnation uppgår till 42 963 kvm, varav 42 270 kvm utgörs av bostäder och 693 kvm utgörs av kommersiella lokaler.

Värderingsobjekten med pågående byggnation har värderats utifrån förutsättningen att byggnaderna är färdigställda och inflyttade per värderingstidpunkten. Inget avdrag har gjorts för kvarvarande investering, tidsrisk eller projektvinst.

Fastigheter under projektering, Marknadsvärde under särskild förutsättning, s.k. Förhandsvärde

1 av värderingsobjekten har byggnation som är under projektering.

Totalt värde för fastigheten under projektering uppgår till 240 000 TSEK.

Total uthyrningsbar yta avseende fastigheterna under byggnation uppgår till 6 745 kvm, varav 6 745 kvm utgörs av bostäder.

Värderingsobjekten under projektering har värderats utifrån förutsättningen att byggnaderna är färdigställda och inflyttade per värderingstidpunkten. Inget avdrag har gjorts för kvarvarande investering, tidsrisk eller projektvinst.

Värderingarna har utförts i enlighet med IVS och RICS värderingsstandard (upplaga 2017 Global). Värdebedömningen förutsätter att de fastigheterna som ej besiktigats har normal standard och är normalt underhållna.

Definitioner och värdebegrepp är i enlighet med International Valuation Standards 2017 (IVS 2017), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS). Marknadsvärdet definieras som det bedömda priset till vilken en tillgång skulle säljas för vid värdetidpunkten, mellan en villig köpare och villig säljare utan intressegemenskap, där båda agerar välinformerade och utan tvång, samt efter normal marknadsföring.

Värderingarna har utförts av värderare kvalificerade för uppdraget som har agerat som externa värderare. Vi anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningarna.

Värdebedömningarna har huvudsakligen utförts med kassaflödeskalkyler där framtida kassaflöden och restvärden nuvärdesberäknats.

Marknadsvärdet för de färdigställda fastigheterna har per 2019-09-30 totalt bedömts till:

3 143 450 000 SEK

(Tre Miljarder Etthundra Fyrtiotre Miljoner Fyra Hundra Femtio Tusen SEK)

Marknadsvärde under särskild förutsättning, s.k. Förhandsvärde,
för fastigheterna under byggnation har per 2019-09-30 totalt bedömts till:

1 609 700 000 SEK

(En Miljard Sexhundra Nio Miljoner Sju Hundra Tusen SEK)

Marknadsvärde under särskild förutsättning, s.k. Förhandsvärde,
för fastigheterna under projektering har per 2019-09-30 totalt bedömts till:

240 000 000 SEK

(Tvåhundra Fyrtio Miljoner SEK)

Göteborg / Stockholm 2019-09-30

Newsec Advice AB



Henrik Roderhult, MRICS
Director / Partner



Ulrika Lindmark, MRICS
Head of Valuation & Strategic Advisory,
Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga 1
Bilaga 2

Fastighetsförteckning
Allmänna villkor för värdeutlåtande

Fastighetsförteckning avseende fastigheterna i Sverige

Färdigställda fastigheter

Fastighet	Kommun	Färdigställd eller under byggnation	Lägesbedömning	Besiktningdatum
Rådhuset 6	Helsingborg	Färdigställt	A-läge City-Tågaborg-Laröd	2018-03-28
Amerika Södra 27	Helsingborg	Färdigställt	B-läge Övriga city	2017-11-09
T4-området	Hässleholm	Färdigställt	B-läge, Övriga tätorten	2017-11-09
Beltgrepen 2, Årdret 1	Kristianstad	Färdigställt	B-läge, Övriga tätorten	2017-11-09
Brita 2	Malmö	Färdigställt	A-läge, Övriga centrum	2017-11-09
Dammsnäckan 2	Malmö	Färdigställt	B-läge, Övriga innerstaden	2017-11-09
Köpmanen 4	Hässleholm	Färdigställt	A-läge, Centrum	2017-11-09
Maglegården 2	Hässleholm	Färdigställt	B-läge, Övriga tätorten	2017-11-09
Maglegården 30	Hässleholm	Färdigställt	B-läge, Övriga tätorten	2017-11-09
Siv 1	Helsingborg	Färdigställt	B-läge, Övriga city	2017-11-09
Skruven 4	Hässleholm	Färdigställt	C-läge, Övriga tätorten	2017-11-09
Skördetröskan 5, Årdern 1	Helsingborg	Färdigställt	B-läge, Mariastaden	2017-11-09
Surte 43:143	Ale	Färdigställt	B-läge, Surte	2017-11-26
Söderberg 1	Kristianstad	Färdigställt	B-läge, Övriga tätorten	2017-11-09
Trångaren 1	Hässleholm	Färdigställt	B-läge, Övriga tätorten	2017-11-09
Uven 9	Helsingborg	Färdigställt	B-läge, Övriga city	2017-11-09
Vänhem 2	Hässleholm	Färdigställt	A-läge, Centrum	2017-11-09
Ostra Kasern 9	Kristianstad	Färdigställt	A-läge, Centrum	2017-11-09
Gripen 19	Landskrona	Färdigställt	B-läge, Östra centrum	2017-11-09
Laertes 5-7	Landskrona	Färdigställt	B-läge, Övriga centrum	2017-11-09
Nimrod 30	Landskrona	Färdigställt	B-läge, Östra centrum	2019-08-30
Torstensson 3, 8, 15, 19, 20	Landskrona	Färdigställt	B-läge, Övriga centrum	2017-11-09
Brigaden 7 & 8, Bapp 1 & 2	Helsingborg	Färdigställt	B-läge, Fredriksdal	2019-05-21
Loke 13	Hässleholm	Färdigställt	B-läge, Övriga tätorten	2017-11-15
Tre Överstar 7	Hässleholm	Färdigställt	B-läge, Övriga tätorten	2019-05-21
Spelet 1	Hässleholm	Färdigställt	B-läge, Övriga tätorten	2017-11-15
Hovrätten 20 - kommersiellt	Kristianstad	Färdigställt	A-läge, Centrum	2017-11-09
Tätorten 1	Kristianstad	Färdigställt	B-läge, Åhus	2017-11-09
Självbindaren 1	Kristianstad	Färdigställt	B-läge, Övriga tätorten	2017-11-09
Vagnmakaren 8	Hässleholm	Färdigställt	A-läge, Centrum	2017-11-09
Björnen 4	Hässleholm	Färdigställt	B-läge, Övriga tätorten	2017-11-09
Ollsjö 7:47	Kristianstad	Färdigställt	B-läge, Övriga tätorten	2017-11-09
Betkvarnen 1	Kristianstad	Färdigställt	B-läge, Övriga tätorten	2017-11-15
Osby 186:1	Osby	Färdigställt	D-läge, Osby	2017-11-15
Dekoratören 14, Rosen 2	Osby	Färdigställt	B-läge, Björkängen	2017-11-15
Magasinet 1	Hässleholm	Färdigställt	B-läge, Övriga tätorten	2018-11-01
Skummeslöv 3:317	Laholm	Färdigställt	B-läge	Ej besiktigad
Intendenten 3	Hässleholm	Färdigställt	B-läge, Övriga tätorten	Ej besiktigad
Vången 2, Hultet 1	Almhult	Färdigställt	B-läge	2018-06-14
Skräddaren 5, 9, 11	Hässleholm	Färdigställt	A-läge, Centrum	2018-06-14
Läkaren 5	Hässleholm	Färdigställt	A-läge, Centrum	2018-06-14
Häradsskrivaren 12	Hässleholm	Färdigställt	A-läge, Centrum	2018-06-14
Nyponrosen 4 - Willys	Helsingborg	Färdigställt	B-läge, Rosengården	2018-03-28
Magasinet 1 & 4 - Möbelbutik + byggrätter	Hässleholm	Färdigställt	C-läge, Övriga tätorten	Ej besiktigad
Tomträffen Magasinet 3	Helsingborg	Färdigställt	B-läge, Övriga centrum	2019-02-19
Koriandern 1	Helsingborg	Färdigställt	B-läge, Mariastaden	2019-02-19
Krusmyntan 1	Helsingborg	Färdigställt	B-läge, Mariastaden	2019-02-19
Spinnaren 1	Hässleholm	Färdigställt	A-läge, Centrum	Ej besiktigad

Fastigheter under byggnation

Fastighet	Kommun	Färdigställd eller under byggnation	Lägesbedömning
Dirigenten 1 & Sångaren 1	Helsingborg	Under byggnation	B-läge, Odåkra
Hovrätten 20 - bostäder	Kristianstad	Under byggnation	A-läge, Centrum
Hammar 9:195	Kristianstad	Under byggnation	B-läge, Övriga tätorten
Höfången 1	Malmö	Under byggnation	B-läge, Övriga innerstaden
Pelikanen 27	Växjö	Under byggnation	B-läge, Övriga centrum
Magasinet 4 - 3 punkthus	Hässleholm	Under byggnation	B-läge, Övriga tätorten
Nyponrosen 4 - Förhandsvärdering	Helsingborg	Under byggnation	B-läge, Rosengården
Lyckan 1	Almhult	Under byggnation	B-läge, Almhult
Intendenten 4 & 5	Hässleholm	Under byggnation	B-läge, Övriga tätorten
Sävenäs 131:12	Göteborg	Under byggnation	A-läge, Björkekärr
Brigaden 7 & 8, Etapp 3 & 4	Helsingborg	Under byggnation	B-läge, Fredriksdal
Björksäter 5	Hässleholm	Under byggnation	B-läge, Stattena

Fastigheter under projektering

Fastighet	Kommun	Färdigställd eller under byggnation	Lägesbedömning
Stubbarp 33:27, 33:35, 33:39, 33:42, 33:5	Höganäs	Under byggnation	B-läge, Viken

HANDLINGAR INFÖRLIVANDE GENOM HÄNVISNING

Följande räkenskaper införlivas i Prospektet genom hänvisning.
Dokumenterna som införlivas genom hänvisning finns tillgängliga på
<https://www.k-fastigheter.se/for-investerare>.

- K-Fastigheters reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2018, där hänvisning görs till resultaträkning på sida 25, balansräkning på sida 26-27, förändringar i eget kapital på sida 28, kassaflödesanalys på sida 29, noter på sida 35-59 samt revisionsberättelse på sida 61-62.
- K-Fastigheters reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2017, där hänvisning görs till resultaträkning på sida 13-14, balansräkning på sida 15-17, förändringar i eget kapital på sida 18, kassaflödesanalys på sida 19-20, noter på sida 26-66 samt revisionsberättelse på sida 68-69.
- K-Fastigheters reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2016, där hänvisning görs till resultaträkning på sida 12-13, balansräkning på sida 14-15, förändringar i eget kapital på sida 16, kassaflödesanalys på sida 17-18, noter på sida 24-57 samt revisionsberättelse på sida 58-59.
- K-Fastigheters delårsrapport för perioden januari – september 2019, vilken har granskats översiktligt av Bolagets revisor, inklusive jämförelsetal avseende motsvarande period 2018, där hänvisning görs till resultaträkning på sida 10, balansräkning på sida 14, kassaflödesanalys på sida 18 samt revisors granskningsrapport på sida 24.

HANDLINGAR TILLGÄNGLIGA FÖR INSPEKTION

Nedanstående handlingar finns under Prospektets giltighetstid tillgängliga på Bolagets webbplats, www.k-fastigheter.se

- (i) Bolagets bolagsordning.
- (ii) Värderingsintyg som ingår i Prospektet.
- (iii) Bolagets stiftelseurkund.

DEFINITIONER

”A-Aktier”	Aktier av serie A i Bolaget.
”B-Aktier”	Aktier av serie B i Bolaget.
”Bolaget”, ”K-Fastigheter” eller ”Koncernen”	Beroende på sammanhanget, K-Fast Holding AB, org. nr 556827-0390, den koncern vari Bolaget är moderbolag eller ett dotterbolag i Koncernen.
”Carnegie”	Carnegie Investment Bank AB (publ).
”Cornerstoneinvesterarna”	Andra AP-fonden, Fjärde AP-fonden, Fonder förvaltade eller rådgivna av Capital Research and Management Company, Celox, Länsförsäkringar Fondförvaltning AB, SEB Investment Management, Swedbank Robur Fonder, Handelsbanken Fonder och Coeli Absolute European Equity.
”Danske Bank”	Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial.
”Erbjudandet”	Erbjudandet att teckna aktier i Bolaget i enlighet med Prospektet.
”Euroclear Sweden”	Euroclear Sweden AB.
”Huvudägarna”	Erik Selin Fastigheter Aktiebolag och Jacob Karlsson AB.
”Joint Bookrunners”	Carnegie och Danske Bank.
”Koden”	Svensk kod för bolagsstyrning.
”Kr”	Svenska kronor.
”Mdr”	Miljarder svenska kronor.
”Mkr”	Miljoner svenska kronor.
”Nasdaq Stockholm”	Den reglerade marknad som drivs av Nasdaq Stockholm Aktiebolag.
”Prospektet”	Detta prospekt som har upprättats med anledning av Erbjudandet.
”Placeringsavtalet”	Avtal om placering av aktier som ingås mellan Bolaget och Joint Bookrunners, som beskrivs i avsnittet ”Legala frågor och kompletterande information”.
”Sole Global Coordinator”	Carnegie.
”Teckningskurs”	105 kr per aktie.
”Tkr”	Tusental svenska kronor.
”Övertilldelningsoption”	Den option Bolaget åtagit sig att utfärda till Joint Bookrunners att förvärva ytterligare upp till 1 125 000 B-aktier i Bolaget till Teckningskursen för att täcka eventuell övertilldelning eller andra korta positioner, om några, i samband med Erbjudandet.

ADRESSER

BOLAGET

K-Fast Holding AB

Bultvägen 7
281 43 Hässleholm
Sverige
Telefon: 010 330 00 69

SOLE GLOBAL COORDINATOR OCH JOINT BOOKRUNNER

Carnegie Investment Bank AB (publ)

Regeringsgatan 56
111 56 Stockholm
Sverige

JOINT BOOKRUNNER

Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial

Norrmalmstorg 1
103 92 Stockholm
Sverige

LEGAL RÅDGIVARE TILL BOLAGET

Setterwalls Advokatbyrå AB

Sturegatan 10
114 36 Stockholm
Sverige

LEGAL RÅDGIVARE TILL JOINT BOOKRUNNERS

Roschier Advokatbyrå AB

Brunkebergstorg 2
103 90 Stockholm
Sverige

REVISOR

Ernst & Young Aktiebolag

Box 7850
103 99 Stockholm
Sverige