

Informationsmemorandum för teckning av B-aktier i K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)



Viktig information

Vissa definitioner

Med "K2A" eller "Bolaget" avses, beroende på sammanhang, K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ), org. nr 556943-7600, den koncern som K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) ingår i, eller ett dotterbolag till K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ). Med "Informationsmemorandumet" avses föreliggande informationsmemorandum. Med "Avanza" avses Avanza Bank AB (publ), org. nr 556573-5668. Med "Euroclear" avses Euroclear Sweden AB, org. nr 556112-8074. Hänvisning till "SEK" avser svenska kronor och hänvisning till "EUR" avser euro. Med "K" avses tusen och med "M" avses miljoner.

Allmänt

Informationsmemorandumet har upprättats av styrelsen för K2A, med anledning av att styrelsen, med stöd av bemyndigande från årsstämman den 28 april 2021, har beslutat om nyemission av högst 110 000 B-aktier med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, motsvarande ett belopp om högst 2,5 MEUR (cirka 26,2 MSEK), som erbjuds till allmänheten i Sverige ("Erbjudandet"). Informationsmemorandumet är framtaget med anledning av Erbjudandet och ska ses som ett komplement till sådan information som Bolaget har offentliggjort, såsom Bolagets årsredovisningar, kvartalsrapporter samt pressmeddelanden, och inte som ett enskilt beslutsunderlag för en investering i Erbjudandet. Varje investerare bör konsultera egna rådgivare innan tecknade av nya B-aktier som omfattas av villkoren i Informationsmemorandumet. Investerare bör göra en självständig bedömning av rättsliga, skattemässiga, affärsmässiga, ekonomiska eller andra konsekvenser av sina investeringar. Investerare ska inte tolka innehållet i Informationsmemorandumet som juridisk rådgivning, investeringsrådgivning eller skatterådgivning. En investering i värdepapper är förenat med risker, se avsnittet "Riskfaktorer".

Undantag från prospektskyldighet

Informationsmemorandumet utgör inget prospekt i enlighet med vad som definieras i bestämmelserna i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen") och har varken granskats, registrerats eller godkänts av Finansinspek-

tionen. Informationsmemorandumet har inte heller granskats av Nasdaq. Erbjudandet i Informationsmemorandumet är undantaget prospektskyldighet i enlighet med artikel 3 (2) i Prospekt-förordningen och 2 kap. 1 § i lag (2019:414) med kompletterande bestämmelser till EU:s prospektförordning med anledning av att det sammanlagda vederlaget för värdepapperna understiger 2,5 MEUR. Erbjudandet riktas endast till investerare i Sverige.

Legala restriktioner

B-aktierna i K2A har inte registrerats och kommer inte att registreras enligt United States Securities Act från 1933 i dess nuvarande lydelse ("U.S. Securities Act") eller värdepapperslagstiftningen i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA och får inte erbjudas, säljas eller på annat sätt överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA. B-aktierna i K2A har varken godkänts eller underkänts av amerikanska Securities and Exchange Commission, någon delstatlig värdepappersmyndighet eller annan myndighet i USA. Inte heller har någon sådan myndighet bedömt eller uttalat sig om riktigheten eller tillförlitligheten av Informationsmemorandumet. Erbjudandet riktar sig inte heller till personer med hemvist i Australien, Hongkong, Kanada, Japan, Nya Zeeland, Schweiz, Sydafrika, Sydkorea, Singapore eller i någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Följaktligen får inte Informationsmemorandumet eller övrigt material hänförligt till Erbjudandet distribueras i eller till någon jurisdiktion där distribution eller Erbjudandet enligt Informationsmemorandumet kräver sådana åtgärder eller strider mot reglerna i sådan jurisdiktion. Anmälan om teckning av B-aktier och förvärv av värdepapper i Erbjudandet i strid med ovanstående begränsningar kan vara ogiltig. Personer som mottar exemplar av Informationsmemorandumet måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Åtgärder i strid med restriktionerna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning.

Bolaget har inte vidtagit och kommer inte att vidta åtgärder för att tillåta innehav eller distribution av Informationsmemorandumet (eller något annat material relaterat till Erbjudandet) i länder där sådan distribution kan strida mot lag eller rättsliga krav.

Tvist

Tvist i anledning av innehållet i Informationsmemorandumet och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt. Svensk materiell rätt är tillämplig på Informationsmemorandumet.

Framåtriktade uttalanden

Informationsmemorandumet innehåller vissa framåtriktade uttalanden och åsikter. Framåtriktade uttalanden är uttalanden som inte relaterar till historiska fakta och händelser och sådana uttalanden och åsikter som rör framtiden och som, till exempel, innehåller formuleringar som "tro", "beräknar", "förutser", "förväntar", "antar", "prognostiserar", "avser", "skulle kunna", "kommer att", "bör", "borde", "enligt uppskattningar", "har åsikten", "kan", "planerar", "potentiell", "förutsäger", "planlägger", "såvitt känt" eller liknande uttryck, där avsikten är att identifiera ett uttalande som framåtriktat. Detta gäller, framför allt, uttalanden och åsikter i Informationsmemorandumet som behandlar kommande ekonomisk avkastning, planer och förväntningar för Bolagets verksamhet och styrning, framtida tillväxt och lönsamhet samt den generella ekonomiska och juridiska miljön och andra frågeställningar som rör Bolaget. Framåtriktade uttalanden baseras på beräkningar och antaganden som görs på grundval av vad Bolaget känner till per dagen för Informationsmemorandumet. Sådana framåtriktade uttalanden påverkas av risker, osäkerheter och andra faktorer som kan leda till att de faktiska resultaten, inklusive Bolagets kassaflöde, finansiella ställning och rörelseresultat, kommer att skilja sig från resultaten, eller kommer inte att uppfylla de förväntningar som uttryckligen eller underförstått har antagits eller beskrivits i dessa uttalanden, eller visar sig vara mindre gynnsamma än resultaten som uttryckligen eller underförstått har antagits eller beskrivits i dessa uttalanden. På motsvarande sätt bör potentiella investerare inte sätta orimligt hög tilltro till dessa framåtriktade uttalanden och de rekommenderas starkt att läsa Informationsmemorandumet i sin helhet. Bolaget kan inte lämna garantier för den framtida riktigheten hos de presenterade åsikterna eller hurvida de förutspådda utvecklingarna faktiskt kommer att inträffa.

Efter dagen för publiceringen av Informationsmemorandumet kommer Bolaget inte, om det inte föreskrivs enligt lag eller i Nasdaq Stockholms regelverk, att uppdatera framåtriktade uttalanden eller anpassa dessa framåtriktade uttalanden efter faktiska händelser eller utvecklingar.

Marknadsinformation

Informationsmemorandumet innehåller viss historisk marknadsinformation. I det fall information har hämtats från tredje part ansvarar Bolaget för att informationen har återgivits korrekt. Såvitt Bolaget känner till har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra informationen felaktig eller missvisande i förhållande till de ursprungliga källorna. Bolaget har emellertid inte gjort någon oberoende verifiering av den information som lämnats av tredje part, varför fullständigheten eller riktigheten i den information som presenteras i Informationsmemorandumet inte kan garanteras. Ingen tredje part enligt ovan har, såvitt Bolaget känner till, väsentliga intressen i Bolaget.

Presentation av finansiell information

Viss finansiell information och annan information som presenteras i Informationsmemorandumet har avrundats för att göra informationen lättillgänglig för läsaren. Följaktligen överensstämmer inte siffrorna i vissa kolumner exakt med angiven totalsumma. Förutom när så uttryckligen anges har ingen information i Informationsmemorandumet granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

Finansiell rådgivare

Avanza är finansiell rådgivare till Bolaget i samband med Erbjudandet. Eftersom samtliga uppgifter i Informationsmemorandumet härrör från Bolaget friskriver sig Avanza från allt ansvar i förhållande till befintliga eller blivande aktieägare i Bolaget och avseende andra direkta eller indirekta ekonomiska konsekvenser till följd av investerings- eller andra beslut som helt eller delvis grundas på uppgifter i Informationsmemorandumet.

Innehållsförteckning

2	Viktig information	37	Hållbarhet
3	Erbjudandet i sammandrag	38	K2A:s bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål
3	Finansiella rapporter	44	Utvald finansiell information
6	Risikfaktorer	48	Definitioner
14	Detta är K2A	49	Avstämning alternativa nyckeltal
16	Bakgrund och motiv	51	Annan finansiell information
17	Inbjudan till teckning av B-aktier i K2A	52	Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden
18	VD har ordet	55	Styrelse, ledande befattningshavare och revisor
19	Villkor och anvisningar	58	Bolagsstyrningsrapport
21	Marknadsöversikt	60	Legala frågor och kompletterande information
24	Verksamhetsbeskrivning	61	Bolagsordning
28	Historik	64	Vissa skattefrågor i Sverige
30	Fastighets- och projektportfölj	66	Adresser



Erbjudandet i sammandrag

Priset i Erbjudandet

Fem (5) procent lägre än den volymviktade genomsnittskursen för Bolagets B-aktie under anmälningssperioden, vilken beräknas löpa mellan 1–10 juni 2021

Erbjudandets storlek

Högst 110 000 B-aktier, dock motsvarande högst 2,5 MEUR (cirka 26,2 MSEK)

Anmälningssperiod för allmänheten 1–10 juni 2021

Offentliggörande av utfallet i Erbjudandet 11 juni 2021

Likviddag 15 juni 2021

Finansiella rapporter 2021

Delårsrapport Q2 januari-juni 2021 16 juli 2021

Delårsrapport Q3 januari-september 2021 20 oktober 2021

Bokslutskommuniké 2021 16 februari 2022



Risikfaktorer

En investering i värdepapper är alltid förenad med risk. Ett antal faktorer kan komma att få negativ påverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning, vilket kan medföra att värdet på Bolagets värdepapper minskar och att en aktieägare kan förlora hela eller delar av sitt investerade kapital. Riskfaktorerna som anges nedan är sådana som K2A bedömer är väsentliga och specifika för Bolaget och dess värdepapper. K2A:s bedömning av väsentligheten av varje riskfaktor har gjorts på grundval av sannolikheten för deras förekomst och den förväntade omfattningen av deras negativa effekter. Bedömningen görs genom en kvalitativ skala med beteckningarna låg, medel och hög. Redogörelsen nedan är baserad på information som är tillgänglig per dagen för Informationsmemorandumet.

Risikfaktorerna är indelade i kategorier och de riskfaktorer som bedöms vara mest väsentliga presenteras först i varje kategori. De riskfaktorer som presenteras därefter presenteras utan särskild rangordning.

Verksamhets- och branschrelaterade risker

Värdet på Bolagets fastigheter kan fluktueras

K2A redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde i enlighet med IFRS. Värdet på K2A:s fastighetsbestånd uppgick till 6 447 MSEK per 31 mars 2021. Fastighetsvärdet påverkas av ett antal faktorer, som exempelvis hyresvärde, vakanser, driftskostnader, uthyrningsgrad, tillåten användning av fastigheterna, avkastningskrav och kapitalkostnader. Orealiserade värdeförändringar kan ha en betydande påverkan på periodens resultat men också påverka de finansiella åtaganden som i vissa fall är inkluderade i Bolagets låneavtal (covenanter). Fastigheternas värde bestäms vidare av utbud och efterfrågan på fastighetsmarknaden där priset främst är beroende av fastigheternas förväntade driftsöverskott och en potentiell köparens avkastningskrav. Fastigheternas avkastning beror vidare till stor del på, bland annat, Bolagets förmåga att förverkliga de avsedda målen för fastigheterna, vilket främst består i uthyrning av fastigheterna men även i vissa fall försäljning, samt de kostnader och utgifter som är kopplade till utveckling och ombyggnation av fastigheterna. Fastigheternas värde och hyresgästernas betalningsförmåga, som kan inverka på Bolagets hyresintäkter, påverkas i allmänhet också av de allmänna förutsättningarna i ekonomin som BNP-tillväxt, sysselsättningsgrad, inflation, förändrade räntenivåer och amorteringskrav.

! Risken för att värdet på Bolagets fastigheter fluktuerar kan, om den materialiseras, ha en negativ påverkan på Bolaget finansiella ställning. Risken kan även resultera i att Bolaget inte kan uppfylla de finansiella åtaganden som är inkluderade i Bolagets låneavtal, vilket i sin tur kan leda till att lån sägs upp till förtida återbetalning. Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan risk inträffar är medium. Om risken skulle materialiseras bedöms de potentiella negativa effekterna vara medium.

Risker relaterade till Bolagets produktionsprocess

De risker som är kopplade till produktion, förvaltning och ombyggnation av fastigheter inkluderar, men är inte begränsade till, risk för konstruktionsfel, risk för att byggnaden inte på ett byggnads- eller konstruktionstekniskt tillfredsställande sätt kan konverteras till bostadsändamål, risk för att planprocesser och tidsplaner fördröjs, risk för dolda fel eller brister, risk för andra skador och föroreningar samt risken för att produktionskostnader för byggnation ökar. Dessa risker förekommer vid såväl nyproduktion och ombyggnation som vid fastighetsförvaltning. Såvitt avser till exempel miljöföroreningar och dolda fel finns det en risk för att sådana problem inte uppmärksammas förrän efter det att färdigställande eller tillträde har passerat, vilket innebär att det kan komma att påverka Bolaget i ett senare skede.

K2A är vidare beroende av leverantörer som tillhandahåller material och specialanpassade lösningar i samband med byggnation av Bolagets bostäder. Exempelvis är K2A beroende av ett fåtal badrumsleverantörer som levererar specialanpassade badrum till Bolagets lägenhetsenheter. Om en viss leverantör inte förmår att fullfölja avtalen genom att leverera rätt utrustning, av rätt kvalitet, i rätt tid eller om samarbetet med en

viss leverantör avbryts eller inte fungerar väl, kan det leda till väsentliga förseningar av K2A:s byggprojekt. För det fall avtal med viktiga leverantörer skulle upphöra med kort varsel finns det vidare en risk för att K2A inte kommer att kunna anlita en annan leverantör på motsvarande villkor eller med kort varsel, vilket kan leda till ökande kostnader samt förseningar.

! Riskerna ovan kan, om de materialiseras, leda till förseningar för planerade och pågående byggprojekt samt högre kostnader för produktion, förvaltning och ombyggnation av fastigheter, vilket i sin tur kan leda till minskad vinst för Bolaget. Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan risker materialiseras är medium. Om riskerna skulle materialiseras bedöms de potentiella negativa effekterna vara medium.

Risker relaterade till egen produktion

En majoritet av de nybyggnadsprojekt som Bolaget utvecklar i egen regi utförs av dotterbolaget Grännäs Trähus AB. I Grännäs Trähus AB:s två fabriker i Valdemarsvik och Gävle tillverkas lägenhetsenheter som sedan transporteras till byggplatsen där enheterna monteras till färdiga hus. Om fabriker skulle förstöras, tvingas stängas, eller om någon utrustning i anläggningarna skulle skadas allvarligt, kan Bolagets produktion komma att hindras eller avbrytas. Bolagets motparter i nybyggnadsprojekt kan vidare vara beroende av planerade leveranser, och underleverantörer och andra som Bolaget anlitar i samband med nybyggnation kan i sin tur bli tvungna att lägga om sin produktion eller sina leveranser till följd av förseningar från K2A:s sida. I förlängningen kan sådana förseningar leda till att krav riktas gentemot Bolaget. I den utsträckning oförutsedda produktionsavbrott, skador på egendom eller andra händelser som stör produktionskedjan inte fullt ut täcks av försäkring kan det leda till ökade kostnader och ha en väsentlig inverkan på Bolagets resultat.

Bolaget hade 105 anställda vid fabriker i Valdemarsvik och Gävle per 31 mars 2021. Det finns en risk för att Bolaget har gjort felaktiga bedömningar av framtida produktionsvolymerna på grund av feltolkning av marknadstendenser, en allmän konjunkturnedgång eller andra orsaker. Om efterfrågan för Bolagets nybyggnadsprojekt skulle minska kan Bolaget behöva säga upp anställda, förändra sin produktionsstrategi eller affärsmodell. Uppsägning av anställda kan även skada K2A:s renommé då Bolaget är lokalt engagerat i Valdemarsvik och Gävle och eftersom Bolagets hållbarhetsstrategi är baserad på att vara en långsiktig och attraktiv arbetsgivare.

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

! Om någon av riskerna ovan materialiseras, antingen enskilt eller i kombination, kan det leda till förseningar samt ökade kostnader och minskade intäkter, vilket skulle få en negativ påverkan på Bolagets vinst. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risker kopplade till Bolagets egen produktion materialiseras är medium. Om risken skulle materialiseras bedöms de potentiella negativa effekterna vara medium.

Risker relaterade till covid-19

Utbrottet av covid-19 har haft en väsentlig påverkan på den globala ekonomin vilket bland annat kan medföra försenade leveranser från Bolagets leverantörer och/eller högre priser för insatsvaror i produktionen, vilket i sin tur kan ha en negativ effekt på Bolagets projekt. Om pandemins effekter ökar eller om pandemin skulle fortsätta under en längre period, med fortsatt negativ effekt på den svenska ekonomin, är det möjligt att en del av Bolagets hyresgäster inte kommer ha möjlighet att betala hyra i enlighet med hyreskontrakten med anledning av pandemins effekt på hyresgästernas anställningar eller verksamheter. Detta skulle kunna leda till ökad vakansgrad, vilket innebär lägre hyresintäkter och eventuellt reducerat fastighetsvärde.

! Riskerna relaterade till covid-19 kan, om de materialiseras, leda till förseningar i Bolagets projekt och ha en negativ effekt på Bolagets intäkter och finansiella ställning. Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker materialiseras är låg. Om riskerna skulle materialiseras bedöms de potentiella negativa effekterna vara hög.

Miljörisker kopplade till Bolagets verksamhet

Fastighetsförvaltning och fastighetsinvesteringar innebär potentiella miljörisker. Miljöbalken har som utgångspunkt att den som bedrivit, och bedriver, en verksamhet som har bidragit till en förorening eller andra miljöskador, är ansvarig för skadorna. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterhandlingen av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, under vissa särskilda omständigheter, ansvarig. Eftersom K2A från tid till annan förvärvar fastigheter och mark som en del av sin verksamhet, innebär det att krav kan komma att riktas mot Bolaget för marksanering eller efterhandling. Till exempel har asbest upptäckts under K2A:s renovering av byggnader i Örebro. Som en konsekvens av att en stor del av Bolagets fastigheter används för bostadsändamål är kraven för markanvändning normalt sett högre än för andra ändamål, vilket kan resultera i högre kostnader för till exempel efterbehandling.

Eftersom flertalet av Bolagets fastigheter förvärvats från svenska kommuner bedömer Bolaget att risken för att tvingas vidtaga saneringsåtgärder med anledning av tidigare ägares föroreningar är lägre än vad som annars vore fallet, då kommuner i regel bör ha möjlighet att sanera eventuella föroreningar som uppkommit under deras ansvar. Bolaget har till exempel köpt två fastigheter från Gävle kommun respektive Sundsvalls kommun, där förvärven var villkorat av att kommunerna var tvungna att sanera fastigheterna med anledning av föroreningar.

! Om miljöriskerna kopplade till K2A:s verksamhet materialiserades kan det leda till ökade kostnader för Bolaget. Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker materialiseras är låg. Om riskerna skulle materialiseras bedöms de potentiella negativa effekterna vara medium.

Risker relaterade till hyresvärde och hyresintäkter

K2A är ett fastighetsbolag som huvudsakligen fokuserar på utveckling och produktion av hyresbostäder, studentbostäder och samhällsfastigheter för långsiktigt eget ägande och förvaltning. De hyresintäkter som Bolaget kan erhålla från sina samhällsfastigheter baseras normalt på marknadsmässig hyra. Vid nyproduktion av bostäder kan hyra fastställas på tre sätt; (i) genom överenskommelse med hyresgästförening om bruksvärdeshyra, (ii) genom överenskommelse med hyresgästförening om presumtionshyra eller (iii) genom att hyresvärden ensidigt bestämmer hyran. K2A är beroende av att hyresgäster betalar hyror i tid men också att hyrorna är skäliga för att inte riskera att hyresnivåerna kan prövas av hyresnämnden. Om hyresgäster inte fullgör sina förpliktelser i enlighet med hyresavtalen kan det få en negativ effekt på Bolagets intäkter.

Innan K2A påbörjar nya projekt görs antaganden om den hyresnivå Bolaget kan erhålla vid uthyrning till hyresgäst efter att projektet är färdigställt. Vid nyproduktion av hyresbostäder har i normalfallet avtal inte tecknats med hyresgäst före projektstarten och det finns därför en risk för att uthyrningsgraden, helt eller delvis, inte motsvarar den bedömning som Bolaget gjort före projektstart. I normalfallet är hyran inte heller förhandlad med hyresgästföreningen vid produktionsstart, varför det finns en risk för att uthyrningen sker till hyresnivåer som understiger den hyresnivå Bolaget uppskattat på förhand, vilket kan påverka värderingen av fastigheterna och därmed projektets lönsamhet. Den kalkylerade hyran kan även visa sig vara beräknad på felaktiga grunder och antaganden, vilket kan medföra att hyresintäkterna understiger vad Bolaget förväntat sig och kan leda till lägre lönsamhet.

Bolaget är vidare exponerat för risker kopplade till betydande hyresgäster. Bolaget äger till exempel en samhällsfastighet i Kiruna, där Institutet för rymdfysik och Luleå tekniska universitet är dominerande hyresgäster. Per 31 mars 2021 var det årliga hyresvärdet för denna fastighet 12,1 MSEK, vilket motsvarar cirka 4,8 procent av K2A:s totala hyresvärde (årstakt per 31 mars 2021). Om betydande hyresgäster skulle säga upp sina hyresavtal kan det leda till lägre vakansgrader och hyresintäkter, vilket i sin tur kan leda till lägre fastighetsvärde.

! Riskerna relaterade till hyresvärde och hyresintäkter kan, om de materialiseras, ha en negativ effekt på Bolagets intäkter och finansiella ställning. Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker materialiseras är låg. Om riskerna skulle materialiseras bedöms de potentiella negativa effekterna vara låg.

Risker relaterade till ökade drifts- och underhållskostnader

Bolagets fastigheter används för uthyrning till dels privatpersoner, dels kommersiella och offentliga aktörer och i hyresavtalen regleras ansvaret för drifts- och underhållskostnader. Drifts- och underhållskostnader avser till exempel kostnaden för el, vatten, värme, renhållning samt kostnader som syftar till att långsiktigt bevara byggnadernas standard. Bolaget ansvarar även för den tekniska driften i sina bostäder och driften av fastigheter kan påverkas av exempelvis konstruktionsfel, dolda fel eller brister och skador.

I hyresavtalen med kommersiella och offentliga aktörer anges normalt att hyran ska justeras i motsvarande mån som hyresvärdens drifts- och underhållskostnader ökar. Detta gäller dock som utgångspunkt inte vid uthyrning av hyresbostäder till privatpersoner, där hyresvärden normalt får bära de ökade kostnaderna. Ungefär 80 procent av Bolagets totala uthyrbara yta per 31 mars 2021 bestod av hyresbostäder uthyrda till privatpersoner, vilket innebär att det finns risk för ökade drifts- och underhållskostnader för Bolaget. I den utsträckning Bolaget i dessa fall inte har möjlighet att kompensera för de ökande kostnaderna genom omförhandling av hyresavtalen kan det få en negativ påverkan på Bolagets intäkter och lönsamhet.

! Riskerna relaterade till ökade drifts- och underhållskostnader kan, om de materialiseras, ha en negativ effekt på Bolagets vinst och finansiella ställning. Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker materialiseras är låg. Om riskerna skulle materialiseras bedöms de potentiella negativa effekterna vara låg.

K2A är beroende av att kunna behålla och rekrytera nyckelpersoner

K2A är beroende av sin personal och särskilt cirka tolv nyckelpersoner. Dessa nyckelpersoner har en omfattande kunskap om fastighetsmarknaden och K2A:s verksamhet. Erfarenheten och engagemanget hos dessa personer är av stor vikt för Bolagets fortsatta utveckling. För att fortsätta utvecklas behöver Bolaget även rekrytera ny personal med särskild kompetens eller erfarenhet.

! Om Bolaget inte lyckas rekrytera personal med rätt kompetens, eller om nyckelpersoner lämnar sina anställningar och lämpliga samt erfarna ersättare inte går att rekrytera kan det ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet. Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnd risk materialiseras är låg. Om risken skulle materialiseras bedöms de potentiella negativa effekterna vara låg.

Risker relaterade till Bolagets geografiska koncentration av fastigheter

Utbud och efterfrågan på fastigheter, och därmed avkastningen på fastighetsinvesteringar, skiljer sig åt mellan olika geografiska marknader och kan därmed komma att utvecklas på olika sätt. K2A har per dagen för offentliggörandet av Informationsmemorandumet projekt belägna i många delar av Sverige men med den största koncentrationen till Stockholm, Mälardalen och universitets- och högskoleorter. Efterfrågan kan komma att sjunka på de geografiska delmarknader där K2A är verksam på även om efterfrågan inte sjunker sett till Sverige i sin helhet. Minskad efterfrågan skulle kunna leda till ökad vakansgrad, sämre möjligheter till framtida hyreshöjningar och lägre fastighetsvärden.

! Minskad efterfrågan för bostäder och samhällsfastigheter på Bolagets geografiska marknader kan leda till minskade intäkter och ha en negativ effekt på Bolagets finansiella ställning och vinst. Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker materialiseras är låg. Om riskerna skulle materialiseras bedöms de potentiella negativa effekterna vara låg.

Bolaget kan komma att förlora möjligheten att Svanenmärka sina fastigheter

K2A har en miljöprofil där trä används som huvudsakligt byggmaterial. I december 2017 erhöll Bolaget en grundlicens från Miljömärkning Sverige som utfärdar miljöcertifiering enligt Svanen. K2A:s miljöprofil bedöms även medföra fortsatta förutsättningar för att erhålla så kallad hållbar finansiering, till exempel genom så kallade gröna lån eller gröna obligationer.

! Det finns en risk för att Bolagets produktion av bostäder i framtiden inte kommer att uppfylla de krav som ställs för att få klassificera bostäderna som Svanenmärkta, eller att redan Svanenproducerade bostäder i efterhand inte visar sig leva upp till de miljökrav som ställs. Om denna risk materialiseras kan det få en negativ effekt på Bolagets renommé, och i förlängningen, Bolagets verksamhet och intäkter. Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risk materialiseras är låg. Om risken skulle materialiseras bedöms de potentiella negativa effekterna vara medium.

Finansiella risker

Likviditetsrisk relaterad till projektutveckling och förvärv

Likviditetsrisk relaterad till K2A:s projektutveckling syftar på risken för att Bolagets likvida tillgångar och tillgången till extern finansiering inte är tillräcklig för att finansiera pågående projekt och förvärv. För att Bolagets verksamhet ska kunna fortsätta växa krävs investeringar och därmed tillgång till likvida medel. K2A produktionstartar projekt kontinuerligt och driver ofta flera projekt parallellt vilket förutsätter god likviditetsplanering och tillgång till likvida medel.

! Om Bolaget inte har tillgång till tillräcklig likviditet för att färdigställa pågående projekt kan det leda till minskad tillväxt och expansion samt ökade kostnader, vilket får en negativ påverkan på Bolagets finansiella position. Bolaget bedömer att sannolikheten för att denna risk materialiseras är låg. Om risken skulle materialiseras bedöms de potentiella negativa effekterna vara medium.

Likviditetsrisk relaterad till amorterings- och ränteutgifter


Likviditetsrisk relaterad till K2A:s amorterings- och ränteutgifter syftar på risken att Bolagets likvida tillgångar inte är tillräckligt stora, alternativt otillgängliga, för att kunna uppfylla Bolagets betalningsåtaganden på respektive förfallodag utan att kostnaden för att erhålla sådan likviditet ökar. Bolaget är beroende av tillgänglig likviditet för att kunna uppfylla betalningsåtaganden, som betalning av ränta och amortering, enligt Bolagets låneavtal.

! Om Bolaget inte har tillräcklig likviditet för att avtalsenligt kunna fullgöra sina åtaganden kan det leda till ökade kostnader och påföljder, vilket kan påverka Bolagets finansiella ställning. Bolaget bedömer att sannolikheten för att denna risk materialiseras är låg. Om risken skulle materialiseras bedöms de potentiella negativa effekterna vara hög.

Ränterisk


Förändrade räntenivåer påverkar K2A:s ränteutgifter, vilka utgör Bolagets största kostnad. Förändrade räntenivåer kan också resultera i att fastighetsvärdet såväl som Bolagets lönsamhet och kassaflöde påverkas. Bolaget är exponerat för ränterisker med anledning av dess räntebärande skulder. Eftersom Bolagets verksamhet till stor del utgörs av uthyrning av bostäder, vilket är förenat med trögrörliga hyresnivåer, kan det medföra svårigheter för Bolaget att höja intäkterna för att kompensera för högre räntekostnader. I förlängningen kan detta medföra att Bolaget får sämre möjligheter att betala räntor och amorteringar, vilket kan innebära att Bolaget riskerar att bryta mot ett eller flera låneavtal.

Bolaget har ingått ett antal räntebindningsavtal i enlighet med Bolagets finanspolicy, vilket delvis reducerar Bolagets exponering för ränteförändringar. Om marknadsräntorna sjunker till en nivå som ligger under den bundna räntan resulterar dock räntebindningsavtalen i högre kostnader än vad en rörlig ränta skulle medföra, vilket också leder till en negativ påverkan på räntebindningsavtalens verkliga värde. Enligt K2A:s senaste kvartalsrapport var Bolagets räntenetto under perioden från den 1 april 2020 till den 31 mars 2021 67,9 MSEK. Enligt en känslighetsanalys avseende Bolagets kassaflöde intagen i samma rapport skulle en ränteförändring om +/- 1 procentenhet resultera i en effekt om +/- 21 MSEK på Bolagets kassaflöde under perioden från den 1 april 2020 till den 31 mars 2021.

 Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker materialiseras är låg. Om riskerna skulle materialiseras bedöms de potentiella negativa effekterna vara medium.


Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses, bland annat, risken för att kostnaden för upptagande av nya lån eller annan finansiering blir högre och/eller att befintliga lån inte kan refinansieras. K2A:s totala projektutvecklingskostnader överstiger Bolagets likvida medel samtidigt som kassaflödet från förvaltningsfastigheterna inte är tillräcklig för att finansiera Bolagets nyproduktion. Bolagets verksamhet är därför delvis finansierad av externa lån. Det kapital som krävs för finansiering av Bolagets fastighetsutveckling och framtida förvärv är och kommer även i framtiden att i stor utsträckning finansieras via banker och andra finansiella institutioner. Enligt K2A:s senaste kvartalsrapport uppgick Bolagets räntebärande skulder till 4 181 MSEK, varav 777 MSEK förfaller till återbetalning under 2021.

 Om Bolaget inte kan refinansiera sina lån, helt eller delvis, eller om refinansiering endast kan erhållas till högre kostnader, kan det få en negativ effekt på Bolagets möjligheter att återbetala sina skulder samt på Bolagets verksamhet och intäkter. Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker materialiseras är låg. Om risken skulle materialiseras bedöms de potentiella negativa effekterna vara hög.

Risker relaterade till investeringsstöd


Från tid till annan ansöker, och erhåller, Bolaget investeringsstöd i enlighet med förordningen om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande. Framtida politiska beslut kan komma att ändra förordningen och därmed även rekvisiten som behöver vara uppfyllda för att Bolaget ska beviljas sådant stöd. Investeringsstödet kan även komma att reduceras eller helt avskaffas i framtiden.

 Förändringar i regleringen av investeringsstöd kan leda till att Bolaget i framtiden inte beviljas stöd i samma utsträckning som i nuläget, eller att Bolaget inte erhåller något investeringsstöd alls, vilket kan få en negativ effekt på Bolagets intäkter och finansiella position. Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnda risker materialiseras är medium. Om riskerna skulle materialiseras bedöms de potentiella negativa effekterna vara medium.

Risker relaterade till B-aktien och Erbjudandet


Utspädning

K2A kan i framtiden komma att genomföra nyemissioner av aktier och aktierelaterade instrument för att anskaffa kapital. Eventuella nyemissioner kan det medföra en negativ påverkan på aktiernas marknadspris. Vidare finns det en risk för att aktieägare som inte deltar vid eventuella nyemissioner får sitt aktieinnehav utspädd.

 Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnd risk materialiseras är medium. Om risken skulle materialiseras bedöms de potentiella negativa effekterna vara låg.


Risk för illikvid marknad

Nyemissionen och ägarspridningen av K2A:s B-aktier bör inte tolkas som att det kommer finnas en likvid marknad för B-aktierna. Trots att del av syftet med Erbjudandet är att skapa förutsättningar för en likvid handel med Bolagets B-aktier så är antalet B-aktier som omfattas av Erbjudandet relativt litet i jämförelse med Bolagets totala antal B-aktier varför önskad effekt helt eller delvis kan utebli. Om en aktiv och likvid handel inte utvecklas eller inte förblir hållbar, kan detta komma att medföra svårigheter för aktieägare att avyttra B-aktierna och marknadspriset kan komma att skilja sig från B-aktiernas pris i Erbjudandet. Om någon av dessa risker skulle realiseras skulle det kunna få en väsentlig negativ effekt på B-aktiernas pris och möjligheten för investerare att likvidera sin investering.

 Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnd risk materialiseras är medium. Om risken skulle materialiseras bedöms de potentiella negativa effekterna vara låg.


Huvudägarnas inflytande

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

 Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnd risk materialiseras är låg. Om risken skulle materialiseras bedöms de potentiella negativa effekterna vara låg.

Kursvariationer

En investering i Bolagets aktier medför en risk och det kan inte förutses hur aktiekursen kommer att utvecklas. Aktiemarknaden kan generellt påverkas negativt av orsaker så som räntehöjningar, politiska utspel, valutakursförändringar och sämre konjunkturella förutsättningar. Aktiemarknaden präglas även till stor del av psykologiska faktorer. Marknadsvärdet på K2A:s B-aktie kan påverkas av dessa faktorer, vilka till sin natur många gånger kan vara svåra att förutse och skydda sig mot. För bolag av K2A:s karaktär kan det finnas en ökad risk för kursvariationer till följd av olika faktorer som kan vara relaterade till såväl Bolaget som konjunkturen och förväntningar hos aktiemarknaden. Det finns därmed en risk att en investerare förlorar delar av eller hela sitt investerade kapital.

 Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnd risk materialiseras är medium. Om risken skulle materialiseras bedöms de potentiella negativa effekterna vara medium.

Aktieförsäljning från större aktieägare

Betydande avyttringar av större aktieposter, särskilt från Bolagets styrelse, ledande befattningshavare och större aktieägare, eller en uppfattning från marknaden att sådan kan ske, kan medföra att aktiekursen påverkas negativt.



Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovan nämnd risk materialiseras är låg. Om risken skulle materialiseras bedöms de potentiella negativa effekterna vara låg.

Detta är K2A

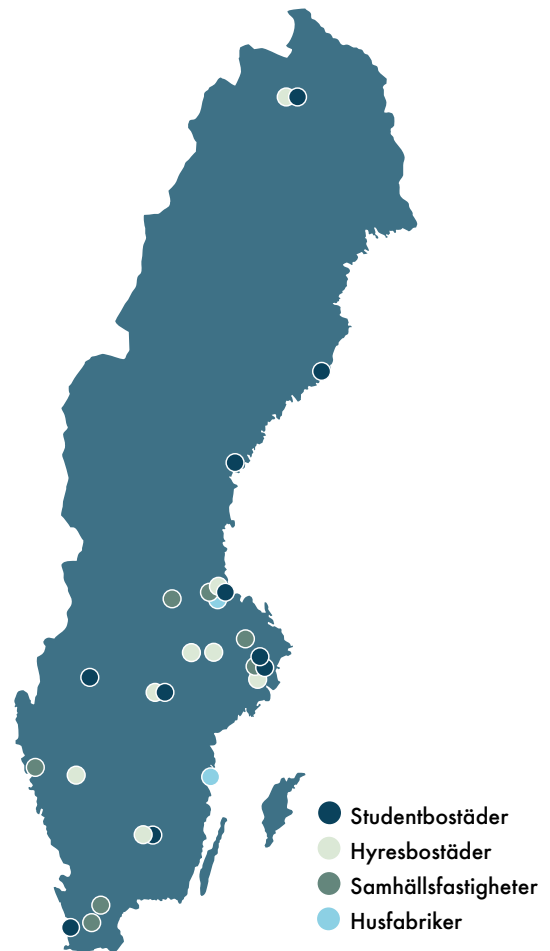
Det gröna fastighetsbolaget

Affärsidé

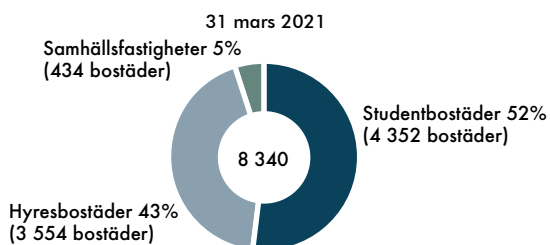
K2A ska äga, utveckla och långsiktigt förvalta hyresrätter och samhällsfastigheter i Stockholm, Mälardalen och på universitets- och högskoleorter i övriga Sverige.

Affärsmodell

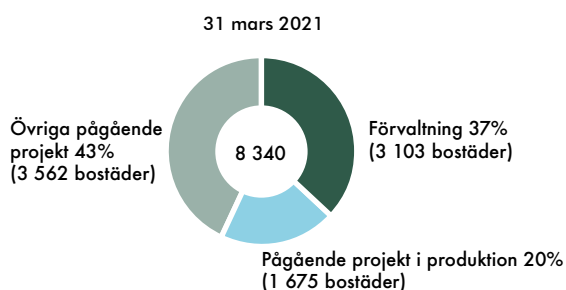
K2A äger, utvecklar och förvaltar bostäder. Med ett starkt kund- och hållbarhetsfokus skapar vi förutsättningar för en långsiktig gynnsam utveckling med lönsamhet och värdetillväxt.



Fördelning per bostadskategori, antal bostäder



Fastighets- och projektportfölj, antal bostäder



”

75 procent av antalet bostäder under förvaltning är uppförda under de senaste fem åren.



Mål 2025

10 000 bostäder i förvaltning eller
20 miljarder SEK i fastighetsvärde

”

Vi bygger hållbara
hus med omsorg
om både människor
och miljö.



K2A först med grön aktie

Sedan vi startade K2A har hållbarhet varit ett sätt att framtidssäkra vår affärsmodell och vi söker ständigt nya och innovativa hållbarhetslösningar. Genom att grönstämpla våra aktier tar vi vårt ansvar och ökar transparensen kring vår verksamhets klimatpåverkan.

Miljö- och konkurrensfördel med trä

K2A bygger flerbostadshus med närproducerat och certifierat svenskt trä som huvudsakligt byggmaterial för att lämna ett så litet klimatavtryck som möjligt. Vi vet att det, i kombination med vår miljöcertifierade produktionsmetod ger oss konkurrensfördelar vid exempelvis markanvisningstävlingar där kommuner vill se mer byggnation i trä.

Våra kärnvärden

- Kundfokus
- Nyttänkande
- Långsiktighet

Bakgrund och motiv

K2A – det gröna fastighetsbolaget – utvecklar, producerar och förvaltar hyresrätter samt samhällsfastigheter för egen långsiktig förvaltning i Stockholm, Mälardalen och på ett antal växande universitets- och högskoleorter i Sverige. Bolagets fastighets- och projektportfölj uppgick per 31 mars 2021 till cirka 8 300 bostäder, varav cirka 3 100 bostäder i förvaltning och fastighetsvärdet uppgick till cirka 6 450 MSEK. Ett av K2A:s operativa mål är att vid utgången av 2025 förvalta 10 000 bostäder eller ha ett fastighetsvärde om 20 miljarder SEK.

K2A är verksamt i alla delar av värdekedjan, från utveckling av ett eget boendekoncept och produktion av bostäder till kundbearbetning och förvaltning av de färdigställda bostäderna. Bolagets ambition är att optimera varje länk i värdekedjan och K2A:s bostäder produceras i en kontrollerad industriell process där standardisering har en central roll. Ett antal egenutvecklade yteffektiva baslägenheter som kan användas i olika kombinationer och ett optimalt resursutnyttjande utgör grunden för samtliga bostäder som Bolaget bygger. Samtidigt erbjuder K2A en mångfald i utseendet på byggnaderna då fasaderna utvecklas i en mängd olika utföranden och med olika material.

K2A har ett tydligt hållbarhetsperspektiv genom hela värdekedjan, från fastighetsutveckling och produktion till den långsiktiga fastighetsförvaltningen. Med fokus på en hållbar planet, rationell produktion och klimateffektivt boende har K2A valt att utveckla bostäderna i närproducerat och certifierat svenskt trä som huvudsakligt byggmaterial. I enlighet med Bolagets hållbarhetsstrategi utvecklas och byggs bostäderna med optimerad klimat- och energiprestanda, förutsättningar för hållbara livsstilar samt en bibehållen eller ökad biologisk mångfald. Mot bakgrund av detta har K2A efter utvärdering av CICERO Shades of Green blivit först i världen att få sina aktier klassificerade som gröna. Samtliga byggnader som är äldre än tre år kommer dessutom innan utgången av 2021 vara både miljöcertifierade och klimatriskinventerade.

Bolaget har per dagen för Informationsmemorandumet en stark ägarbas som huvudsakligen utgörs av grundare, ledning, styrelse samt meriterade institutioner. Majoriteten av K2A:s B-aktier ägs av insynspersoner och de tio största ägarna äger tillsammans över 80 procent av Bolagets B-aktier. K2A:s företagskultur präglas av starkt engagemang och ansvarstagande för medarbetare och boende samt en ambition att spela en betydande roll när det gäller att erbjuda bostäder av hög kvalitet och ett integrerat och miljövänligt boende för alla. Som en del i strategin finns en ambition att ytterligare sprida ägandet i Bolaget för att åtnjuta ett större aktieägarande från allmänheten.

Bolagets styrelse har, med stöd av bemyndigande från den ordinarie bolagsstämman den 28 april 2021, beslutat om genomförandet av en nyemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt om högst 2,5 MEUR (cirka 26,2 MSEK) riktad till allmänheten i Sverige. Syftet med nyemissionen är att bredda aktieägarbasen i K2A:s gröna B-aktie och skapa förutsättningar för en bättre likviditet i handeln med B-aktien, vilket väntas gynna såväl befintliga som tillkommande aktieägare. Utöver detta bedöms Erbjudandet öka kännedomen om Bolagets verksamhet och utgöra ytterligare ett steg i K2A:s långsiktiga varumärkesbyggande gentemot hyresgäster, kommuner och övriga intressenter, samt underlätta Bolagets övriga värdeskapande, såsom kvalitets- och hållbarhetsarbete.

Styrelsen för K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) är ansvarig för innehållet i Informationsmemorandumet. Härmed försäkras att styrelsen för K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Informationsmemorandumet, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Stockholm den 31 maj 2021

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)
Styrelsen

Inbjudan till teckning av B-aktier i K2A

Styrelsen i K2A beslutade den 31 maj 2021, med stöd av bemyndigande från årsstämman den 28 april 2021, att genomföra en spridningsemission genom att erbjuda allmänheten att teckna B-aktier i Bolaget. Skälen till avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt är att öka antalet aktieägare i Bolaget, skapa förutsättningar för en förbättrad likviditet i B-aktien samt ytterligare stärka allmänhetens kännedom om Bolagets verksamhet.

Erbjudande

Teckningskursen i Erbjudandet kommer fastställas till en teckningskurs som är fem (5) procent lägre än den volymviktade genomsnittskursen för Bolagets B-aktie under anmälningsperioden, vilken kommer löpa mellan den 1 juni och den 10 juni 2021. Antalet B-aktier kan högst uppgå till 110 000, dock aldrig så många att Erbjudandet överstiger 2,5 MEUR (cirka 26,2 MSEK) efter fastställande av teckningskursen. Vid fullteckning i Erbjudandet förväntas K2A tillföras cirka 26,2 MSEK före emissionskostnader, vilka beräknas uppgå till cirka 1,6 MSEK. Vid fullteckning kommer Erbjudandet medföra en utspädning

om högst cirka 0,58 procent av andelen kapital och högst cirka 0,29 procent av andelen röster i Bolaget. Antalet aktier i Bolaget kommer, vid fullteckning och antagande om att antalet B-aktier i Erbjudandet uppgår till det maximala antalet, att öka med 110 000 aktier, från totalt 18 886 960 aktier innan Erbjudandet till 18 996 960 efter Erbjudandet. Aktiekapitalet i Bolaget kommer, vid fullteckning och antagande om att antalet B-aktier i Erbjudandet uppgår till det maximala antalet, öka med högst 687 500 SEK, från 118 043 500 SEK innan Erbjudandet till högst 118 731 000 SEK efter Erbjudandet. Härmed inbjuds investerare att teckna B-aktier i K2A.

Stockholm den 31 maj 2021

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)
Styrelsen

VD har ordet

K2A har sedan starten 2013 vuxit snabbt, genom egen utveckling och produktion av bostäder samt fastighetsförvärv. Under 2020 fortsatte tillväxten med 1 216 nya bostäder i fastighets- och projektportföljen och under det första kvartalet 2021 ökade fastighets- och projektportföljen med ytterligare 1 000 bostäder. En majoritet av projekten byggstartas under 2021, vilket sammantaget gör att vi redan nu bedömer att vi kommer uppnå vårt operativa mål att byggstarta minst 1 000 bostäder under 2021, varav minst 500 i egen regi.

Samtliga byggnader kommer miljöcertifieras enligt Svanen eller motsvarande miljöcertifiering och alla byggnader i K2A:s portfölj som är äldre än tre år kommer vid innans utgången av 2021 vara både miljöcertifierade och klimatriskinventerade.

När vi startade K2A 2013 hade vi en tydlig bild av hur vi skulle bidra till ett Sverige med bättre, vackra, miljövänliga bostäder som de flesta har råd att bo i. Vägen dit blev att bygga i återvinningsbart trä med ett volymssystem i egna fabriker i Sverige för att hålla nere kostnaderna och minska miljöpåverkan. Samtidigt ville vi bidra till vackra bostadsområden genom att variera fasader, tak och övriga detaljer på utsidan av husen i all oändlighet för att skapa inbjudande miljöer.

När vi tillsammans med kommuner diskuterar markanvisningar och visionära projekt för att möta behovet av hyresbostäder, studentbostäder och samhällsfastigheter är utgångspunkten att de hus vi utvecklar bygger vi för att äga i evighet, förvalta och förädla. Det gör oss till en del av det Sverige som nu skapas, inte bara idag utan även i framtiden. Vi bidrar till att skapa miljövänliga, vackra miljöer och boenden i ett land vars befolkning växer. Detta sker parallellt med en snabb urbanisering och koncentration av vår befolkning i framför allt 20 växande städer, vilket är de områden

vi fokuserar på. Så här långt har vi lyckats utveckla ett bestånd med 3 103 bostäder som vi förvaltar i 18 av dessa områden medan projektportföljen per 31 mars 2021 uppgick till cirka 8 300 bostäder.

Det här hade inte varit möjligt om vi inte lyckats locka till oss de duktigaste personerna inom fastighetsbranschen kombinerat med utmärkta relationer med kommuner och myndigheter och vår tydliga gröna profil, som även uppskattas på finansmarknaderna. Under 2020 lanserade vi som första företag i världen gröna aktier och emitterade dessutom ett grönt obligationslån, vilket innebär att K2A nu har en tredelad grön finansieringsbas med gröna lån, gröna obligationer och gröna aktier.

Vi står därmed väl rustade att uppnå styrelsens beslutade mål. Vi ska mer än tredubbla vår storlek fram till utgången av 2025 till minst 10 000 bostäder eller ett fastighetsvärde överstigande 20 miljarder SEK. Mot bakgrund av ovanstående ambition önskar vi bjuda in fler att vara en del av vår fortsatta tillväxt med hyresrätter på tillväxtorter. Vi ska fortsätta stärka vår position som den moderna byggmästaren och det grönaste fastighetsbolaget i Sverige med fokus på hyresrätter.

Johan Knaust, VD



Villkor och anvisningar

Erbjudandet

Erbjudandet omfattar högst 110 000 B-aktier och får inte överstiga 2,5 MEUR (cirka 26,2 MSEK). Rätt att teckna nya B-aktier ska, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, tillkomma allmänheten i Sverige. Erbjudandet är undantaget prospektskyldighet, se avsnittet ”Viktig information”.

Anmälningstid

Anmälningstiden beräknas löpa från och med den 1 juni 2021 till och med klockan 18:00 den 10 juni 2021. Styrelsen i Bolaget förbehåller sig rätten att förlänga anmälningstiden och tiden för betalning. Beslut om sådan eventuell förlängning kommer att offentliggöras genom pressmeddelande senast den 10 juni 2021.

Teckningskurs

Teckningskursen i Erbjudandet kommer fastställas till en teckningskurs som är fem (5) procent lägre än den volymviktade genomsnittskursen för Bolagets B-aktie under anmälningstiden, vilken beräknas löpa mellan 1–10 juni 2021. Teckningskursen i Erbjudandet är således kopplad till B-aktiens marknadspris med rabatt enligt ovan. Courtagelast tillkommer ej. B-aktien är denominerad i SEK.

Anmälan via Avanza

Den som vill anmäla sig för teckning av B-aktier i Erbjudandet måste ha ett konto hos Avanza och anmälan görs via Avanzas internetjänst. Personer som inte har ett konto hos Avanza måste öppna ett konto före anmälan om teckning av B-aktier sker. Att öppna ett konto hos Avanza är kostnadsfritt och tar cirka tre minuter.

Kunder som har ett konto hos Avanza kan anmäla sig för teckning av B-aktier via Avanzas internetjänst från och med den 1 juni 2021 till och med klockan 18:00 den 10 juni 2021. Anmälan ska avse lägst 20 B-aktier, därefter i intervall om fem (5) B-aktier. För att inte förlora sin rätt till eventuell tilldelning ska kunder hos Avanza ha tillräckliga likvida medel på kontot under perioden från klockan 18:00 den 10 juni 2021 till och med likviddagen den 15 juni 2021. Detta innebär att kontoinnehavaren förbinder sig till att tillgängliggöra ett belopp motsvarande teckningen på det angivna kontot under nämnd period och att kontoinnehavaren är medveten om att tilldelning av B-aktier kan komma att reduceras eller utebli om tillgängligt belopp är otillräckligt. Om flera anmälningar görs av samma person förbehåller sig Avanza rätten att beakta den först mottagna. Mer information om ansökningsprocessen genom Avanza finns att tillgå på Avanzas webbplats www.avanza.se.

Personer bosatta i vissa oberoende jurisdiktioner

Personer bosatta i annat land där deltagande i Erbjudandet helt eller delvis är föremål för legala restriktioner äger ej rätt att delta i Erbjudandet (exempelvis USA, Australien, Hongkong, Kanada, Japan, Nya Zeeland, Schweiz, Sydafrika, Sydkorea eller Singapore).

Tilldelning

Beslut om tilldelning av B-aktier kommer att fattas av Bolagets styrelse i samråd med Avanza. Om Erbjudandet övertecknas kommer tilldelning i första hand ske med minimiposter till så många investerare som möjligt och därefter pro-rata till anmält antal B-aktier. Därutöver kan tilldelning komma att prioriteras strategiska investerare samt till Avanzas kunder. Vid överteckning kan anmälan resultera i utebliven tilldelning eller tilldelning av ett lägre antal B-aktier än anmälan avser, varvid tilldelning helt eller delvis kan komma att ske genom slumpmässigt urval. Datum då anmälan registrerats påverkar inte tilldelningen.

Besked om tilldelning

Tilldelningsbesked beräknas lämnas omkring den 11 juni 2021. Tilldelningsbesked kommer att lämnas genom att en avräkningsnota sänds ut till dem som erhållit tilldelning i Erbjudandet. De som tecknar B-aktier via Avanza men ej erhåller tilldelning kommer att informeras om detta via Avanzas internetjänst.

Betalning

Om anmälan skett via Avanzas internetjänst ska tillräckliga likvida medel finnas på anmält konto från klockan 18:00 den 10 juni 2021 till och med likviddagen den 15 juni 2021, finns inte tillräckliga likvida medel kan tilldelning helt eller delvis utebli. Om tillräckliga likvida medel finns tillgängliga på det anmälda kontot klockan 18:00 den 10 juni 2021 men förflyttas under perioden kan kontot, vid tilldelning, bli övertrasserat. Läs mer om övertrasserade konton på Avanzas hemsida www.avanza.se.

Erhållande av B-aktier

Sedan betalning för tilldelade B-aktier har erlagts levereras B-aktierna genom bokföring på tecknarens konto eller depå i samband med besked om tilldelning omkring 11 juni 2021. Genom ett särskilt låneförfarande, se mer nedan under avsnittet ”Aktielån” kommer B-aktier, istället för så kallade betalda tecknade aktier (BTA), att levereras.

Handel i B-aktien

Bolagets B-aktier är noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap. B-aktien handlas under kortnamnet K2A B och har ISIN-kod SE0010520254.

Rätt till utdelning

De nya B-aktierna ska berättiga till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att de nya B-aktierna har registrerats hos Bolagsverket och införts i Bolagets av Euroclear Sweden förda aktiebok.

Villkor för Erbjudandets fullföljande

Erbjudandet är villkorat av att inga omständigheter inträffar som enligt styrelsens bedömning innebär att det inte ligger i Bolagets och aktieägarnas intresse att fullfölja Erbjudandet. Sådana omständigheter kan exempelvis vara av ekonomisk, finansiell eller politisk art och kan avse såväl omständigheter i Sverige som

utomlands liksom att intresset för att delta i Erbjudandet av styrelsen i Bolaget bedöms som otillräckligt. Om Erbjudandet återkallas kommer inkomna anmälningar att bortses från samt eventuell inbetald likvid att återbetalas.

Offentliggörande av utfallet i erbjudandet

Utfallet i Erbjudandet kommer att offentliggöras genom pressmeddelande, vilket beräknas att ske omkring den 11 juni 2021.

Aktielån

Avanza har erhållit ett lån om 110 000 B-aktier, motsvarande hela Erbjudandet, från Karla Fastigheter Holding AB (ett av VD Johan Knaust helägt bolag) i syfte att påskynda leverans av tecknade och tilldelade B-aktier i Erbjudandet. Aktielånet kommer att återställas efter att nyemissionen registrerats hos Bolagsverket, vilket beräknas ske omkring vecka 24, 2021.

Viktig information om LEI och NPID vid teckning

Enligt Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument ("MiFID II") behöver alla investerare från och med den 3 januari 2018 ha en global identifieringskod för att kunna genomföra en värdepapperstransaktion. Dessa krav medför att juridiska personer behöver ansöka om registrering av en LEI-kod (Legal Entity Identifier) och fysiska personer behöver ta reda på sitt NPID-nummer (Nationellt Personligt ID eller National Client Identifier) för att kunna teckna nya B-aktier i Bolaget. Observera att det är aktietecknarens juridiska status som avgör om en LEI-kod eller ett NPID-nummer behövs samt att Avanza kan vara förhindrad att utföra transaktionen åt personen i fråga om LEI-kod eller NPID-nummer (såsom tillämpligt) inte tillhandahålls. Juridiska personer som behöver skaffa en LEI-kod kan vända sig till någon av de leverantörer som finns på marknaden. Instruktioner för det globala LEI-systemet finns på följande webbplats: www.gleif.org/en/about-lei/how-to-get-an-lei-find-lei-issuing-organizations. För fysiska personer som har enbart svenskt medborgarskap består NPID-numret av beteckningen "SE" följt av personens personnummer. Om personen i fråga har flera eller något annat än svenskt medborgarskap kan NPID-numret vara någon annan typ av nummer. De som avser anmäla intresse för teckning av nya B-aktier i Erbjudandet uppmanas att ansöka om registrering av en LEI-kod (juridiska personer) eller ta reda på sitt NPID-nummer (fysiska personer) i god tid då denna information behöver anges i anmälningssedeln.

Information till distributörer

Med anledning av produktstyrningskrav i: (a) MiFID II, (b) artiklarna 9 och 10 i Kommissionens delegerade direktiv (EU) 2017/593 om komplettering av MiFID II, och (c) kapitel 5 i Finansinspektionens föreskrifter om värdepappersrörelse, FFFS 2017:2, (sammantaget "MiFID II:s produktstyrningskrav"), och utan ersättningsansvar för skador som kan åvila en "producent" (i enlighet med MiFID II:s produktstyrningskrav) i övrigt kan ha därtill, har B-aktier i Bolaget varit föremål för en produktgodkännandeprocess, där målmarknaden för B-aktier i Bolaget är (i) icke-professionella kunder och 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 B-aktierna i Bolaget kan minska och det är inte säkert att investerare får

tillbaka hela eller delar av det investerade beloppet; B-aktier i Bolaget erbjuder ingen garanterad intäkt och inget kapitalskydd; och en investering i B-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 B-aktier i Bolaget. Varje distributör är ansvarig för sin egen målmarknadsbedömning rörande B-aktier i Bolaget och för att bestämma lämpliga distributionskanaler.

Information om behandling av personuppgifter

Den som förvärvar B-aktier i Erbjudandet kommer att lämna uppgifter till Avanza. Personuppgifter som lämnats till Avanza kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundarangemang. 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. Information om behandling av personuppgifter lämnas av Avanza, vilka också tar emot begäran om rättelse av personuppgifter. Adressinformation kan komma att inhämtas av Avanza genom en automatisk process hos Euroclear. På Avanzas hemsida (www.avanza.se) återfinns information om Avanzas behandling av personuppgifter.

Övrig information

I det fall ett för stort belopp betalats in av en tecknare kommer Avanza att ombesörja att överskjutande belopp återbetalas. Om teckningslikviden inbetalats för sent eller är otillräcklig kan anmälan om teckning också komma att lämnas utan avseende. Erlagd emissionslikvid kommer då att återbetalas. Avanza agerar emissionsinstitut åt Bolaget. Att Avanza är emissionsinstitut innebär inte i sig att Avanza betraktar den som anmält sig i Erbjudandet som kund hos Avanza för placeringen. Följden av att Avanza inte betraktar tecknaren av B-aktier 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 av B-aktier ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med placeringen.

Frågor

Eventuella frågor från den som är depåkund hos Avanza hanteras via kundsupport på telefonnummer: 08-562 250 00.

Bostäder i expansiva orter och attraktiva kategorier

Nedan följer en översiktlig beskrivning över de marknader vilka K2A är verksamt inom. Viss information har inhämtats från externa källor och Bolaget har återgett sådan information korrekt i Informationsmemorandumet. Även om Bolaget anser dessa källor vara tillförlitliga har ingen oberoende verifiering gjorts, varför riktigheten eller fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Såvitt Bolaget känner till, och kan försäkra sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av den tredje part varifrån informationen hämtats, har dock inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

I många kommuner i Sverige är bristen på hyresbostäder stor till följd av urbanisering och befolkningsstillväxt. K2A utvecklar sitt fastighetsbestånd på orter där efterfrågan är hög oavsett konjunkturen.

Per 31 mars 2021 förvaldade K2A sammanlagt 3 103 lägenheter på 21 orter jämfört med 2 510 föregående år och hade pågående projekt eller projekt i tidigare stadier avseende 5 237 lägenheter på sammanlagt 19 orter. På fyra av orterna hade K2A samägda projekt med andra bostadsutvecklare. Totalt hade Bolaget 8 340 (6 504) bostäder i förvaltning eller i pågående projekt.

K2A:s bostäder finns i attraktiva lägen

K2A utvecklar och erbjuder främst två bostadskategorier – yteffektiva hyresbostäder och studentbostäder – på orter där det råder bostadsbrist. Bolagets hyres- och studentbostäder utvecklas, i samverkan med berörda kommuner, på efterfrågade lägen med bra kommunikationer och närhet till service. K2A:s studentbostäder, som marknadsförs genom dotterbolaget Svenska Studenthus, återfinns i attraktiva lägen på eller i direkt anslutning till campus, det vill säga universitets- och högskoleområden.

Expansion via markanvisningar och förvärv

K2A erhåller ofta mark för bostadsproduktion via kommunal markanvisning. Bolaget har etablerat goda kontakter med företrädare för kommuner över hela landet, vilket skapar möjligheter till förtroendefull samverkan för att bygga och erbjuda fler bostäder till kommuninvånarna. Möjligheterna att få fram mark till bostadsändamål varierar dock mycket mellan olika kommuner liksom tiderna för planprocesserna.

K2A har även förvärvat fastigheter för att komplettera det existerande beståndet. Under 2020 har Bolaget förvärvat och tillträtt fastigheter med färdigställda bostäder och samhällsfastigheter med sammanlagt 403 bostäder och ytterligare 122 bostäder under första kvartalet 2021. K2A har under 2020 förvärvat projekt och mark samt vunnit markanvisningstävlingar

som ökat projektportföljen med byggrätter för utveckling av sammanlagt 1 083 bostäder. Aktiviteten har varit fortsatt hög under första kvartalet 2021 och projektportföljen har ökat (netto) med byggrätter för utveckling av ytterligare 884 bostäder.

Konkurrensmässiga fördelar

Genom att fokusera och därmed specialisera sig på moderna klimatsmarta hyresbostäder och studentbostäder med hög standard i attraktiva lägen, och erbjuda kundnära förvaltning med hög servicenivå via innovativa lösningar, strävar K2A efter att skaffa sig konkurrensmässiga fördelar gentemot andra aktörer. Svanenmärkning av K2A:s produktionsmetod och i förlängningen alla nyproducerade bostäder, som ett led i hållbarhetsarbetet, stärker också Bolagets position. Ytterligare en konkurrensfördel är att Bolaget fokuserar på till ytan mindre lägenheter, som inrymmer alla efterfrågade funktioner, vilket innebär en lägre månadshyra men med bibehållen funktion.

Bostadsmarknaden

Samtliga uppgifter om statistik i detta avsnitt kommer från Statistiska Centralbyrån (SCB) om inte annat anges. Statistiken har bearbetats av K2A.

Bristen på bostäder är stor i de flesta av Sveriges kommuner, men framför allt i de dynamiska storstadsregionerna. Det är i regioner med högre ekonomisk tillväxt som de flesta arbetstillfällena skapas och där befolkningsstillväxten är som störst. Främst saknas små bostäder med rimliga hyror, det vill säga mindre hyresrätter. Cirka 70 procent av hushållen i Sverige består idag av en till två personer.

Drivkrafter på bostadsmarknaden

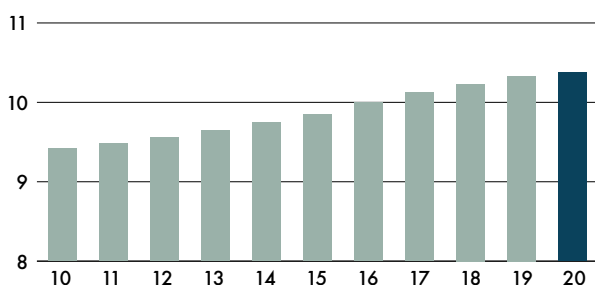
En väl fungerande bostadsmarknad för hyresrätter förutsätter flera faktorer såsom:

- En underliggande befolkningsstillväxt
- En balans mellan utbud och efterfrågan samt
- En väl fungerande arbetsmarknad

Stark befolkningstillväxt

Sveriges befolkning har ökat kraftigt under det senaste decenniet från 9,4 till 10,4 miljoner invånare vilket motsvarar en genomsnittlig tillväxtökning om cirka en procent per år. Under 2000-talet har invandringen ökat betydligt i Sverige. Sveriges befolkning ökade under 2020 med 0,5 procent.

Befolkningsmängd antal miljoner invånare



Befolkningen ökar starkt för Sverige som helhet men mellan Sveriges kommuner varierar befolkningsförändringen. Urbaniseringen driver allt fler till de dynamiska storstadsregionerna där de flesta arbetstillfällena skapas.

Befolkningsökningen för de orter där K2A förvaltar eller uppför bostäder framgår av stapeldiagrammet nedan där varje stapel avser befolkningsökning per kommun under åren 2010 till 2020. Den mörkblå stapeln, Riket, avser genomsnittet för Sverige.

Behov, utbud och efterfrågan

Bristen på bostäder är stor i de flesta av Sveriges kommuner, men framför allt i orter med stark arbetsmarknad. 2020 stod cirka 650 000 personer i kö hos Bostadsförmedlingen i Stockholm för att få en hyresrätt. Kötiden för dem som står i kön beräknas i genomsnitt till över tio år. Boverkets senaste bostadsmarknadsenkät (2020) visar att det råder underskott på bostäder i 212 av landets 290 kommuner. Enkäten riktar sig till kommuner som själva skattar bostadsmarknaden idag men även ger en framåtblickande bedömning av bostadsmarknadens balans/obalans om tre år samt särskilt vad som gäller för studentbostäder. Boverkets bedömning av bostadsmarknaden för de orter där K2A är aktivt framgår av tabellen nedan.

Boverkets marknadsundersökning 2020

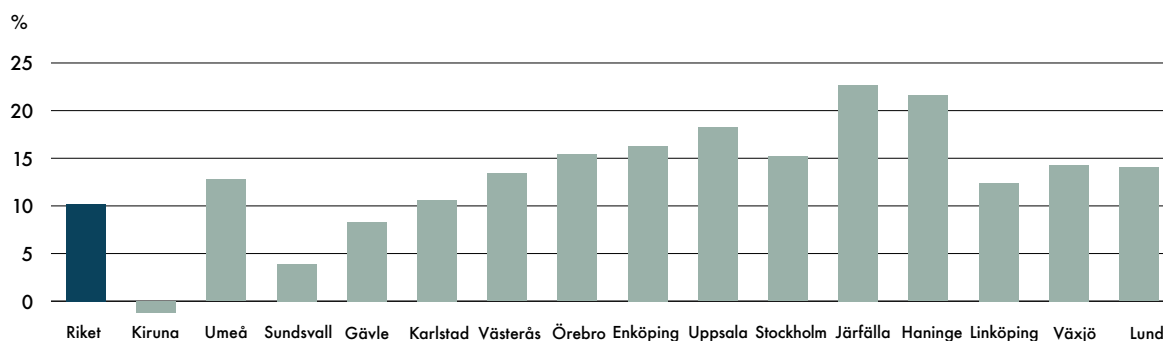
	Studentbostäder 2020	Bostadsmarknad 2020	Bostadsmarknad om 3 år
Kiruna	●	●	●
Umeå ¹	-	●	●
Sundsvall	●	●	●
Gävle	●	●	●
Karlstad	●	●	●
Västerås	●	●	●
Örebro	●	●	●
Enköping ²	-	●	●
Uppsala	●	●	●
Stockholm	●	●	●
Järfälla	●	●	●
Haninge	●	●	●
Växjö	●	●	●
Lund	●	●	●

● Överskott ● Balans ● Underskott

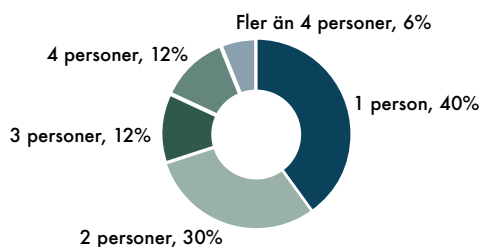
1) Boverket har ej erhållit svar om skattning av studentbostäder

2) Har ej studentbostäder

Befolkningsökning per kommun, tio år



Andel hushåll efter hushållstyp (2019)



Många personer i Sverige lever ensamma eller i mindre familjekonstellationer vilket innebär att det finns en stor efterfrågan på mindre lägenheter. De senaste årens stora invandring har ytterligare ökat efterfrågan i detta bostadssegment.

För kategorin studentbostäder uppger branschorganisationen Studentbostadsföretagen att drygt en fjärdedel av studieorterna i Sverige lider brist på studentbostäder medan övriga är i någorlunda balans. Det är främst på de större universitets- och högskoleorterna som bristen är stor. De genomsnittliga kötiderna kan på orter som Stockholm, Lund och Uppsala uppgå till mellan cirka 40 till 100 veckor, vilket motsvarar en stor del av studietiden.

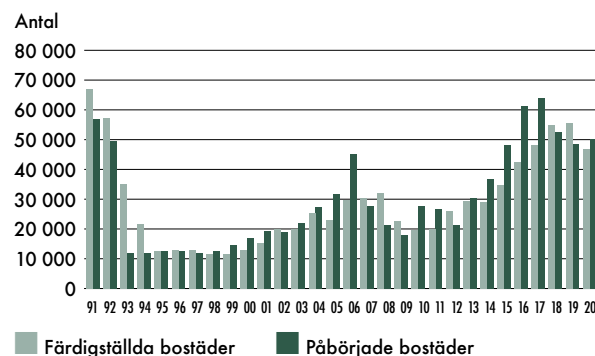
För de orter där K2A är etablerat råder det, enligt Boverkets marknadsundersökning, balans för studentbostäder i Kiruna, Västerås, Haninge och Karlstad medan övriga orter har underskott fränsett Sundsvall som har överskott.

Nybyggnationen

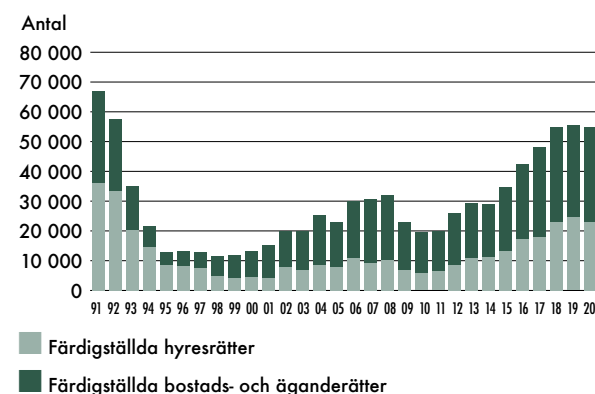
Tillgången på bostäder i tillväxtregionerna har länge legat på nivåer långt under efterfrågan. Den på senare år accelererande befolkningsstillväxten sätter ytterligare press på stat och kommuner att bättre möta efterfrågan. Boverkets bedömning är att det årliga behovet av nya bostäder på nationell nivå från 2018 till 2027 är i genomsnitt 64 000. Olika stimulanser har presenterats för att öka nybyggnationen av bostäder. Nyproduktionen ökade kraftigt fram till 2017, vilket framgår av det första stapeldiagrammet. Dock bröts tillväxttakten under 2018 då antalet påbörjade bostäder minskade för första gången sedan 2012. Minskningen i antalet påbörjade bostäder fortsatte under 2019 för att öka något under 2020. Under 2020 påbörjades byggnation av cirka 50 000 nya bostäder i Sverige och cirka 46 500 bostäder färdigställdes.

Trots ökad nyproduktion och färdigställande av bostäder de senaste fem åren så sker ökningen från relativt låga nivåer samtidigt som befolkningsökningen varit stark.

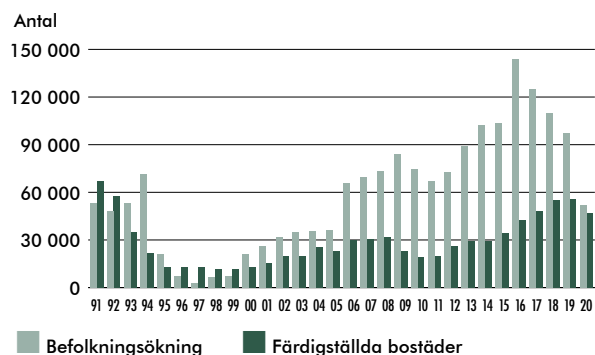
Påbörjade och färdigställda bostäder



Färdigställda hyres- och bostadsrätter



Befolkningsökning och färdigställda bostäder



Verksamhet

Verksamhet

K2A grundades 2013 och är ett fastighetsbolag med fokus på långsiktig förvaltning av egenproducerade hyresbostäder för alla typer av boenden. Bolagets affärsidé bygger på att långsiktigt äga, utveckla och förvalta hyresrätter och samhällsfastigheter i Stockholm, Mälardalen samt i ett antal universitets- och högskoleorter i Sverige där efterfrågan på hyresbostäder är hög. K2A:s hyreslägenheter utvecklas i samverkan med berörda kommuner på efterfrågade lägen med bra kommunikationer och närhet till stadskärnan och närservice. Bolagets studentbostäder återfinns i attraktiva lägen på eller i direkt anslutning till universitets- och högskoleområdena. Sedan juni 2019 är Bolagets stamaktier av serie B samt preferensaktier upptagna till handel på Nasdaq Stockholm.

K2A:s mål och riskbegränsningar

Övergripande mål

K2A ska generera en konkurrenskraftig riskjusterad avkastning till sina aktieägare.

Operativa mål

- K2A ska byggstarta minst 1 000 bostäder under 2021, varav minst 500 i egen regi.
- Därefter har K2A som långsiktigt mål att byggstarta mellan 700 till 1 000 bostäder per år.
- K2A ska vid utgången av år 2025 förvalta minst 10 000 bostäder eller innehav förvaltningsfastigheter med ett fastighetsvärde som överstiger 20 Mdkr.

Finansiella mål

- Driftsöverskottet ska, i genomsnitt under åren 2019 till och med 2025, öka med minst 25 procent per år.
- EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare ska, i genomsnitt under åren 2019 till och med 2025, öka med minst 20 procent per år.

Finansiella riskbegränsningar

- Belåningsgraden för koncernen ska långsiktigt ej överstiga 70 procent.
- Räntetäckningsgraden för koncernen ska långsiktigt ej understiga 1,5 gånger.

Hållbarhet

K2A ska framtidssäkra sin verksamhet genom betydande fokus på värdeskapande hållbarhet vilket innebär:

- All egen nyproduktion skall vara Svanencertifierad och förvärvade fastigheter skall vara certifierade enligt Svanen eller ha motsvarande miljöcertifiering.
- K2A skall upprätthålla en hållbar och långsiktig förvaltning.
- Samtliga K2A:s fastigheter i förvaltning ska vara klimat-inventerade.
- K2A:s produktionsmetod skall vara resurseffektiv och ha förutsättningar för cirkularitet.
- K2A:s hyresgäster ska uppleva en högre trivsel än genomsnittet i Sverige.
- K2A skall anses vara det mest hållbara fastighetsbolaget i Europa som fokuserar på hyres- och studentbostäder.

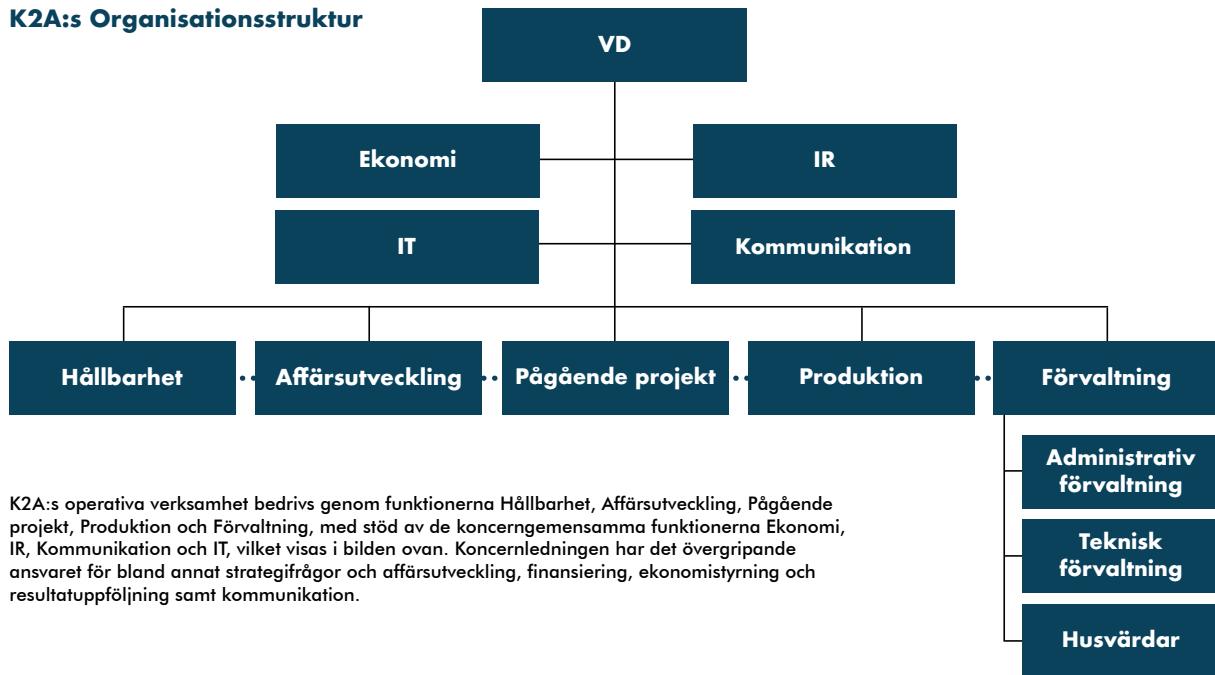
Utdelningspolicy

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

För att uppnå sina mål ska K2A:

- Fokusera på Stockholm, Mälardalen och ett antal universitets- och högskoleorter samt identifiera förvärvsmöjligheter och erhålla markanvisning för nyproduktion av hyresbostäder.
- Fokusera på bra boendelägen, campusnära studentbostäder och samhällsfastigheter med låg motparts- och/eller rörelserisk.
- Fokusera på nyproduktion av yteffektiva och funktionella hyresbostäder av hög kvalitet lämpade för industriellt producerade byggnadsvolymer.
- Producera bostäder i egen regi i produktionsanläggningar som K2A äger.

K2A:s Organisationsstruktur



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

Organisationsstruktur

Per 31 mars 2021 var totalt 133 personer anställda i K2A. 28 medarbetare, varav tio kvinnor, arbetade med projektutveckling, ekonomi, kommunikation och förvaltning med placering på K2A:s huvudkontor i Stockholm eller i orter där K2A har förvaltningsobjekt. Resterande 105 medarbetare, varav 13 kvinnor, avser personal i dotterbolaget Grännäs Trähus, Bolagets fabriker för tillverkning av lägenhetsenheter i trä.

Rapporterande segment

K2A:s finansiella rapportering sker i två segment:

Förvaltningsobjekt och Pågående projekt. Förvaltningsobjekt avser i all väsentlighet funktionen förvaltning medan Pågående projekt avser funktionerna affärsutveckling, pågående projekt och produktion.

Hållbarhet

Hållbarhet ansvarar för K2A:s hållbarhetsarbete. Under 2020 förstärktes funktionen med en hållbarhetschef, Karina Antin som tillträdde tjänsten i september 2020. K2A utvecklar klimatsmarta bostäder för ansvarsfullt och långsiktigt eget ägande. Hela värdekedjan, från resurseffektiv industriell produktion med förnybar råvara till förvaltning av yt- och energieffektiva bostäder ska präglas av ett genomgripande och konsekvent hållbarhetsarbete. K2A:s hållbarhetsstrategi utgår från en helhetssyn och syftar till ekonomiskt, ekologiskt och socialt värdeskapande.

Affärsutveckling

Affärsutvecklingsenheten ansvarar för att säkerställa att nya projekt anskaffas. Affärsutvecklingsenheten utvärderar kontinuerligt potentiella affärer avseende såväl förvaltningsfastigheter som mark med projektutvecklingsmöjligheter. Vidare bidrar

affärsutvecklingsenheten med stöd i projektutveckling och vid transaktioner, vilket är viktiga inslag i K2A:s verksamhet. Inom affärsutvecklingsenheten bedrivs även kvalificerad produktutveckling för att utveckla yteffektiva lägenhetsenheter som lämpar sig för rationell industriell produktion. Funktionen utvecklar produkter och tjänster för att skapa mervärde för de boende. När ett projekt ska genomföras övergår ansvaret för projektet till enheten Pågående projekt.

Affärsutvecklingsenheten leds av en affärsutvecklingschef med stöd av tre medarbetare.

Pågående projekt

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

Enheten leds av ansvarig för pågående projekt med stöd av tre medarbetare.

Produktion

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

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

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

Enheten produktion leds av VD för Grännäs Trähus. Per 31 mars 2021 uppgick antalet anställda i Grännäs Trähus till 105 personer, varav 57 personer var placerade i Valdemarsvik och 48 personer i Gävle.

Förvaltning

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

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

Administrativ förvaltning

Ansvarar för den egna kundtjänsten, uthyrning, hyresavisering och felanmälan.

Teknisk förvaltning

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

Husvärdar

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

Förvaltningsenheten leds av fastighetschef med stöd av totalt sex medarbetare.

Stödfunktioner

Ekonomi

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

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

Kommunikation

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

IT

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

IR

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

Så här skapar K2A värden

K2A är verksamt i alla delar av värdekedjan — från analys av bostadsmarknaden till effektiv uthyrning av färdigställda lägenheter.



1. Kundanalys

K2A har genom noggranna undersökningar tagit reda på vad som är viktigast för den som söker en bostad. Ofta är välplanerad yta och funktion viktigare än storleken på lägenheten

2. Arkitekt

K2A samarbetar med arkitekter för att utveckla lägenheter efter kundernas önskemål, bland annat Student21an® – en fullfunktionell studentlägenhet.

3. Markanskaffning

K2A bearbetar kontinuerligt kommuner, campusägare och andra fastighetsägare för att ta fram byggbar mark.

4. Lägenhetsproduktion

K2A har en egen husfabrik för tillverkning av lägenhetsenheter i trä – för rationell produktion i kontrollerad miljö och med mindre klimatbelastning.

5. Byggnation

De färdiga lägenhetsenheterna transporteras till platsen för byggnationen och blir genom en energieffektiv byggprocess snabbt inflyttningsklara bostadshus. Från och med 2018 är all byggnation Svanenmärkt.

6. Uthyrning och Förvaltning

K2A administrerar uthyrning via en väl utvecklad webbplats där kunden kan söka och ställa sig i kö till en bostad och bland annat teckna avtal och hämta avier. K2A strävar efter att förvalta fastigheterna i egen regi för att utveckla och stärka kundrelationerna.

7. Digital strategi

K2A strävar efter att identifiera och attrahera rätt hyresgäst på förhand. Genom riktad kundbearbetning, sökordsoptimering och sociala medier, ska omflyttning minimeras och långvariga kundrelationer etableras.

8. Hållbarhet och Värdeskapande

K2A ska utvecklas i en långsiktigt hållbar riktning – ekonomiskt, ekologiskt och socialt. Genom att använda resurserna på ett effektivt sätt och bidra till en positiv utveckling i de samhällen där Bolaget är verksamt, skapas värden i alla tre dimensionerna.

Historik

K2A grundades 2013 och är ett grönt bostadsbolag med fokus på långsiktig ägande och förvaltning av egenproducerade hyreslägenheter. Bolaget utvecklar och erbjuder moderna, yteffektiva och funktionella bostäder i Stockholm, Mälardalen och utvalda universitet- och högskoleorter.

2021

- Q1: K2A emitterade gröna hybridobligationer om 450 MSEK under ett ramverk om totalt 750 MSEK. K2A förvärvade även fyra fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 418 MSEK.
- Q2: K2A genomförde tre fastighetsförvärv med ett sammanlagt fastighetsvärde om 660 MSEK. K2A emitterade icke säkerställda obligationer om 400 MSEK under ett MTN-program med ett ramverk om 3 000 MSEK.

2020

- Q1: I januari genomförde K2A en riktad nyemission av 1 035 524 stamaktier av serie B och tillfördes därigenom cirka 175 MSEK.
- Q2: K2A inledde ett samarbete med Akademiska Hus om att hyra ut och förvalta 108 nyproducerade studentbostäder på Campus Ultuna i Uppsala.
- Q3: K2A startade projekt Förrådet i Sundsvall, en nyproduktion av 231 studentbostäder och LSS-boende med sex bostäder.
- Q4: I december presenterade K2A nya operationella och finansiella mål samt meddelade att Bolaget har förlängt affärsplanen för 2019 till 2024 till att även omfatta år 2025.

2019

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

ägarspridning av K2A:s B-aktier med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Erbjudandet lämnades till allmänheten i Sverige samt till institutionella investerare i Sverige och internationellt att förvärva B-aktier i Bolaget motsvarande 261 MSEK före kostnader relaterade till erbjudandet. I samband med erbjudandet upptogs Bolagets B-aktier samt Bolagets preferensaktier, som sedan 2015 var upptagna på Nasdaq First North Premier, på Nasdaq Stockholm.

2018

- Bolaget förvärvade två fastigheter i Uppsala respektive Västerås genom ett JV-bolag som ska driva detaljplanearbete för att utveckla bostadsbyggrätter. Under 2018 beviljades även K2A som första företag i Sverige ett grönt företagslån av Nordea för projektet Parasollet 1 i Lund.

2017

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

2016

- K2A avyttrade 25 procent av aktierna i dotterbolaget Svenska Studenthus till en samarbetspartner och förvärvade resterande 30 procent av Kolartorp Holding med byggrätter i Haninge, Lund, Växjö och Karlstad fattade beslut om markanvisning till K2A om sammantaget cirka 400

bostäder. Bolaget genomförde en nyemission av 400 000 preferensaktier som tillförde K2A 108 MSEK före emissionskostnader.

2015

- Bolaget genomförde en nyemission av 700 000 preferensaktier som tillförde K2A 160 MSEK efter emissionskostnader. Den 2 april 2015 började K2As preferensaktie handlas på Nasdaq First North Premier. Under 2015 påbörjades även produktion av 270 bostäder i Umeå och 285 bostäder i Örebro, medan 95 nyproducerade bostäder färdigställdes i Gävle och cirka 200 befintliga bostäder i Gävle renoverades och uppgraderades.

2014

- Under 2014 inleddes ett samarbete avseende studentbostäder och ett befintligt bestånd av studentbostäder i Gävle förvärvades från det kommunala bostadsbolaget Gävle-gårdarna. Bostadsbyggrätter för cirka 500 bostadshyreslägenheter i Haninge kommun förvärvades under året. Bolaget erhöll även marktilldelning för nyproduktion av 270 studentbostäder på Umeå universitets campusområde.

2013

- K2A grundades i oktober 2013. Under 2013 bearbetades ett stort antal universitets- och högskolekommuner för att erhålla kommunal marktilldelning i anslutning till respektive campusområde.



Fastighets- och projektportfölj

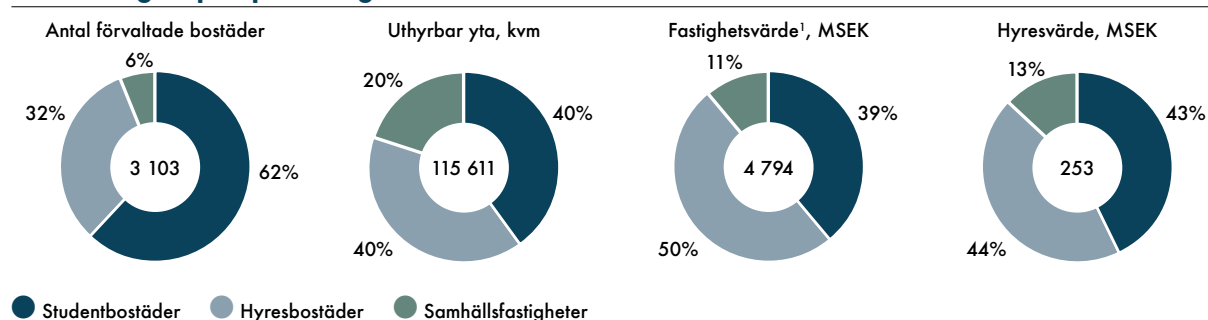
K2A:s verksamhet med förvaltningsobjekt och projekt är koncentrerad till Stockholm, Mälardalen och ett antal utvalda universitets- och högskoleorter i övriga landet. Förvaltningsobjekten, med totalt 3 103 bostäder, var vid periodens utgång belägna i Burlöv, Enköping, Eslöv, Gävle, Haninge, Heby, Hässleholm, Karlstad, Katrineholm, Kiruna, Lund, Malmö, Partille, Sjöbo, Sundsvall, Stockholm, Strängnäs, Växjö, Umeå, Uppsala, Västerås och Örebro. Den uthyrbara ytan uppgick till 115 611 kvm, varav 103 037 kvm avsåg bostäder.

Förvaltningsobjekt per 31 mars 2021

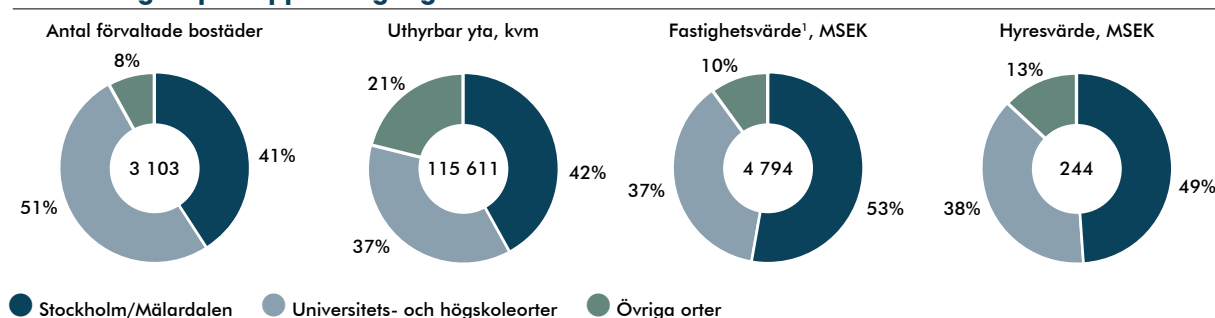
Förvaltningsobjekt uppdelat per kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde ²		Fastighetskostnader ²		Driftsöverskott ²	
		Bostäder	Lokaler	MSEK	SEK/kvm	MSEK	SEK/kvm	MSEK	SEK/kvm	MSEK	SEK/kvm
Hyresbostäder	993	44 197	2 298	2 422	52 091	111	2 390	23	487	87	1 868
Studentbostäder	1 930	43 368	2 698	1 864	40 464	109	2 362	28	610	78	1 685
Samhällsfastigheter	180	15 472	7 578	508	22 043	33	1 452	5	228	28	1 225
Summa/genomsnitt	3 103	103 037	12 574	4 794	41 467	253	2 192	56	484	193	1 666

Förvaltningsobjekt uppdelat geografiskt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde ²		Fastighetskostnader ²		Driftsöverskott ²	
		Bostäder	Lokaler	MSEK	SEK/kvm	MSEK	SEK/kvm	MSEK	SEK/kvm	MSEK	SEK/kvm
Stockholm/Mälardalen	1 284	46 384	2 298	2 539	51 065	125	2 507	27	549	95	1 918
Universitets- och högskoleorter	1 573	40 555	2 126	1 778	41 658	97	2 262	23	530	71	1 671
Övriga orter	246	16 098	8 150	477	20 556	32	1 388	6	262	26	1 120
Summa/genomsnitt	3 103	103 037	12 574	4 794	41 467	253	2 192	56	484	193	1 666

Förvaltningsobjekt per kategori



Förvaltningsobjekt uppdelat geografiskt



1) Fastighetsvärdet avser förvaltningsobjekt. Totalt värde för samtliga förvaltningsfastigheter, dvs inklusive verkligt värde av pågående projekt, uppgick per balansdagen till 6 467 MSEK. Skillnaden mellan angivet fastighetsvärde i denna tabell och uppgift om verkligt värde per balansdagen för segmentet förvaltningsobjekt i not 6 i Bolagets delårsrapport för det första kvartalet 2021 förklaras i all väsentlighet av effekten av IFRS 16 och angivet värde för tomrätter samt hyreskontrakt som per balansdagen sammanlagt uppgick till 58 MSEK.

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

Förvaltningsobjekt

Förvaltningsobjekt	Kommun	Kategori ¹	Status	Färdigställt, år	Total yta, kvm	Bostäder, st	Hyresvärde, MSEK
Rymdcampus Kiruna 1:304–309	Kiruna	Sa	●	2000	8 038	–	12,1
Olsbacka 50:6	Gävle	St	●	1998/2017	4 754	200	10,3
Kungsbäck 2:21	Gävle	St	●	2015	2 024	95	5,1
LSS Uppsala ²	Uppsala	Sa	●	2014	840	10	2,7
LSS Partille ²	Partille	Sa	●	2015	572	6	1,6
LSS Hässleholm ²	Hässleholm	Sa	●	1992 till 2003	5 397	44	3,1
Vega Park, etapp 1 ³	Haninge	H	●	2016	5 753	123	14,6
Roten 1	Umeå	St	●	2016	6 141	277	16,0
Oreganon 1	Örebro	St	●	2017/2018	6 635	306	18,1
Jägarskolan 8:6	Kiruna	St	●	2017	1 646	72	4,5
Kopiepennan 1	Stockholm	St, Sa	●	2017	1 610	60	5,0
Bottenhavet 21	Örebro	St	●	1968	5 909	306	13,9
Glidplanet 5	Örebro	H	●	2018	3 912	88	8,9
Vega Park, etapp 2 ³	Haninge	H	●	2018	7 923	185	21,3
Gånsta 2:106	Enköping	H	●	2019	4 560	80	10,2
Havsmannen 1	Västerås	H	●	2019	5 076	114	13,6
Parasollet 1	Lund	St	●	2019	2 564	120	6,6
Helgonagården 5:12	Lund	St	●	2010/2017/2020	1 136	40	2,8
LSS Gävle ²	Gävle	Sa	●	2014	448	6	1,3
LSS Eslöv ²	Eslöv	Sa	●	1915 till 2010	1 480	13	2,3
Vega Park, etapp 3 ³	Haninge	H	●	2020	5 883	154	16,6
Galgvreten 3:7, 3:8	Enköping	H	●	2016	4 066	140	9,8
Vårdfastigheter Skåne ²	Malmö, Sjöbo, Burlöv	Sa	●	1980/1987/1999	3 955	71	3,5
Grönborg 6	Sundsvall	St	●	1998/2009	2 719	80	4,2
Slottsstaden 4	Växjö	St	●	2005	3 794	113	5,7
Kungsbäck 2:26, etapp 1	Gävle	St	●	2020	4 499	139	9,5
Ekologen 1	Växjö	H	●	2018	5 332	75	9,9
Bredsand 1:353	Enköping	H	●	2020	2 324	34	4,1
LSS Strängnäs ²	Strängnäs	Sa	●	2018/2019	1 365	18	3,7
LSS Heby ²	Heby	Sa	●	2019	462	6	1,4
LSS Katrineholm ²	Katrineholm	Sa	●	2020	493	6	1,5
Kronokassören 3	Karlstad	St	●	2017	2 635	122	6,7
Isaberg 1	Stockholm	Pf	●	1971	1 282	–	2,2
Skutkrossen 16	Stockholm	Pf	●	1967	384	–	0,4
Summa					115 611	3 103	253,4
Förvärvade ej tillträdade fastigheter⁴	Kommun	Kategori¹	Status	Färdigställt, år	Total yta, kvm	Bostäder, st	Hyresvärde, MSEK
Ukulelen 1 (tillträde 3 maj 2021)	Karlstad	St	●	2016	5 300	248	12,7
Summa					5 300	248	12,7
Totalt					120 911	3 351	266,1

● Förvaltning

1) Sa = Samhällsfastigheter, St = Studentbostäder, H = Hyresbostäder, Pf = Framtida projektfastighet.

2) LSS Uppsala avser fastigheterna Uppsala Vaksala-Lunda 28:2 och Vaksala-Lunda 29:1. LSS Partille avser fastigheten Partille Ugglum 14:217. LSS Hässleholm avser fastigheterna Hässleholm Hantverkaren 5, Möbelfabriken 8, Mästaren 1 och Mästaren 6. LSS Gävle avser fastigheten Gävle Andersberg 17:42. LSS Eslöv avser fastigheten Eslöv Kärrstorp 2:17. Vårdfastigheter Skåne avser fastigheterna: Malmö Spaden 10 (375 kvm), Sjöbo Hemmestorp 1:15 (3 105 kvm) och Burlöv Arlov 20:29 (475 kvm). LSS Strängnäs avser fastigheterna Strängnäs Norra Skogen 1:12, Laven 20 och Engel 2. LSS Heby avser fastigheten Heby Lilla Ramsjö 1:12. LSS Katrineholm avser fastigheten Katrineholm Ratten 2.

3) Vega Park etapp 1 avser fastigheten Kolartorp 1:296. Vega Park etapp 2 avser fastigheterna Kolartorp 1:8 och 1:365. Vega Park etapp 3 avser fastigheterna Kolartorp 1:47, 1:372 och 1:373.

4) Förvärvade men ej tillträdade fastigheter inkluderas ej i resultat- och balansräkning. De finns endast återgivna i tabellen ovan som tilläggsinformation.

Pågående projekt per 31 mars 2021

K2A:s pågående projekt var vid periodens utgång belägna i Borås, Enköping, Falun, Gävle, Haninge, Järfälla, Karlstad, Linköping, Lund, Oxelösund, Stockholm, Sundsvall, Upplands-Bro, Uppsala, Västerås, Växjö och Örebro.

Pågående projekt delas i sin tur in i:

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

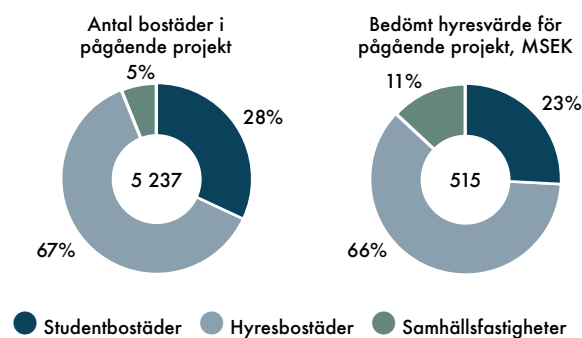
Pågående projekt

Pågående projekt uppdelat geografiskt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Bedömt hyresvärde		Bedömd inv., MSEK	Upparbetad inv., MSEK	Verkligt värde, MSEK ¹
		Bostäder	Lokaler	MSEK	kr/kvm			
Hyresbostäder	3 534	148 925	6 595	340	2 183	5 897	510	670
Studentbostäder	1 455	37 305	5 450	116	2 724	1 847	668	907
Samhällsfastigheter	248	9 965	17 459	59	2 139	1 130	3	15
Summa/genomsnitt	5 237	196 195	29 504	515	2 280	8 874	1 180	1 593

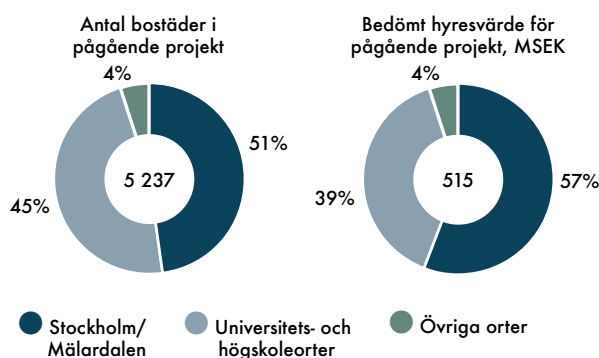
Pågående projekt uppdelat geografiskt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Bedömt hyresvärde		Bedömd inv., MSEK	Upparbetad inv., MSEK	Verkligt värde, MSEK ¹
		Bostäder	Lokaler	MSEK	kr/kvm			
Stockholm/Mälardalen	2 667	99 767	21 524	294	2 424	4 860	451	786
Universitets- och högskoleorter	2 372	90 106	4 845	200	2 101	3 632	696	758
Övriga orter	198	6 322	3 135	21	2 234	382	33	48
Summa/genomsnitt	5 237	196 195	29 504	515	2 280	8 874	1 180	1 593

1) Verkligt värde avser segmentet pågående projekt. Skillnaden mellan angivet värde i denna tabell och uppgift om verkligt värde per balansdagen för segmentet pågående projekt i not 6 i delårsrapport förklaras av effekten av IFRS 16 och angivet värde för tomträtter som per balansdagen uppgick till 1,5 MSEK.

Pågående projekt per kategori



Pågående projekt uppdelat geografiskt



Information om pågående projekt i informationsmemorandiet är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av pågående projekt samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde. Bedömningarna och antaganden ska inte ses som en prognos. Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidsplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om pågående projekt omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras. För projekt som ej byggstartats har finansiering ej upphandlats, vilket innebär att finansiering av pågående projekt är en osäkerhetsfaktor.

Pågående projekt

Pågående projekt	Kommun	Kategori ¹	Status	Byggstart, år	Färdigställt, år	Total yta, kvm	Bostads- lägenheter, st	Hyresvärde, MSEK
Bottenhavet 21 (ombyggnation)	Örebro	St	● 6	Kv 4, 2018	Kv 1, 2021	1 330	46	2,7
Bottenhavet 21 (nybyggnation)	Örebro	St	● 6	Kv 4, 2018	Kv 1, 2022	980	46	2,5
Kungsbäck 2:27, 2:28 (etapp 2)	Gävle	H	● 6	Kv 3, 2019	Kv 2, 2021	4 440	107	8,4
Brynäs 19:18 (Godisfabriken)	Gävle	H	● 6	Kv 4, 2019	Kv 3, 2021	4 735	129	9,7
Barkarby 2:60, lott A (Barkarbystaden)	Järfälla	St	● 6	Kv 4, 2019	Kv 1, 2022	6 066	205	18,7
Ronneby Svenstorp 20:5 (LSS Ronneby)	Ronneby	Sa	● 6	Kv 1, 2020	Kv 3, 2021	505	6	1,4
Soluppgången 1	Växjö	H, Sa	● 6	Kv 1, 2020	Kv 1, 2022	4 800	60	8,6

Pågående projekt, forts.

Pågående projekt	Kommun	Kategori ¹	Status	Byggstart, år	Färdigställt, år	Total yta, kvm	Bostads-lägenheter, st	Hyresvärde, MSEK
Biologen 1	Växjö	H	● 6	Kv 1, 2020	Kv 2, 2022	4 124	70	6,7
Kungsbäck 2:29 (etapp 3)	Gävle	St	● 6	Kv 2, 2020	Kv 4, 2021	2 786	126	7,4
Skärvet 11	Växjö	H	● 6	Kv 3, 2020	Kv 2, 2022	3 650	56	7,3
Boken 6	Oxelösund	Sa	● 6	Kv 3, 2020	Kv 2, 2021	440	6	1,4
Motala Lilla Berg 1:4 och 1:5	Motala	Sa	● 6	Kv 3, 2020	Kv 4, 2021	505	6	1,4
Förrådet 4	Sundsvall	St	● 6	Kv 3, 2020	Kv 1, 2022	5 335	237	15,1
Startbanan 3 (f.d. Nikolai 3:63)	Örebro	H	● 6	Kv 3, 2020	Kv 4, 2021	3 126	115	7,0
Harklövern 1 (f.d. Sommarro 1:3)	Karlstad	St	● 6	Kv 3, 2020	Kv 3, 2021	1 058	46	2,6
Hortonomen 1	Växjö	St	● 6	Kv 4, 2020	Kv 2, 2022	2 573	100	6,6
Näcken 1	Lund	H	● 6	Kv 1, 2021	Kv 3, 2022	3 497	98	7,4
Sala backe 50:1, 50:2	Uppsala	H	● 6	Kv 1, 2021	Kv 2, 2023	11 350	216	21,4
Intervall 7-9	Linköping	St	● 6	Kv 2, 2021	Kv 3, 2022	3 193	111	
Diskus 2 (f.d. Arenastaden)	Växjö	H	● 6	Kv 2, 2021	Kv 1, 2023	6 863	185	
Glidet 1	Luleå	H	● 6	Kv 2, 2021	Kv 2, 2023	4 600	95	
Vallan 1	Luleå	H	● 6	Kv 2, 2021	Kv 3, 2023	5 400	115	
Kornknarren 2	Västerås	H	● 6	Kv 2, 2021	Kv 4, 2022	2 500	61	
Bjurhovda ²	Västerås	H	● 6	Kv 2, 2021	Kv 4, 2023	7 000	164	
Trädan 27	Växjö	St	● 6	Kv 4, 2021	Kv 2, 2023	2 200	100	
Brohuvudet 13-16 (f.d. Åkroken 1)	Sundsvall	St	● 6	2022	2024	2 315	100	
Harklövern 1 (f.d. Sommarro 1:3)	Karlstad	Sa	● 6	2022	2024	4 824	100	
Västerhaninge Centrum ² (etapp 1)	Haninge	H	● 4	2022	2024	8 750	175	
Torpa-Sjöbo 2:1 (etapp 1)	Borås	H	● 3	2022	2025	9 275	264	
Bredsand 1:2B ²	Enköping	Sa	● 6	2022	2023	1 350	-	
Förseglet 9, lott D	Västerås	H	● 6	2022	2024	5 300	155	
Slakthusområdet ²	Stockholm	St	● 5	2023	2025	6 784	250	
Slakthusområdet ²	Stockholm	Sa	● 5	2023	2025	1 250	-	
Sätra ²	Västerås	H	● 5	2023	2025	6 960	180	
Torpa-Sjöbo 2:1 (etapp 2, förskola)	Borås	Sa	● 3	2023	2024	700	-	
Stora Sköndal	Stockholm	H	● 1	2023	2025	7 900	248	
Ekersvägen ²	Örebro	H	● 1	2023	2025	10 500	200	
Västerhaninge Centrum ² (etapp 2)	Haninge	H	● 4	2023	2025	8 750	175	
Jakobsbergplatsen ²	Västerås	St, Sa	● 1	2023	2025	1 900	36	
Juliana 8	Västerås	St	● 1	2023	2025	975	45	
Torpa-Sjöbo 2:1 (etapp 3)	Borås	Sa	● 3	2024	2026	3 825	60	
Isaberg 1	Stockholm	H	● 1	2024	2026	3 400	95	
Skutkrossen 16	Stockholm	H	● 1	2026	2028	3 000	70	
Summa						180 694	4 660	136,3
Samägda projekt								
Falun 9:223	Falun	Sa	● 3	2021	2022	2 125	34	
Ångpannan 123	Västerås	Sa	● 4	2022	2024	10 000	-	
Flogsta 22:33	Uppsala	St	● 3	2022	2024	9 360	143	
Viby 19:34	Upplands-Bro	H	● 4	2022	2029	23 520	400	
Summa						45 005	577	
Totalt per balansdagen						225 699	5 237	136,3
Projekt som tillkommit efter balansdagen⁵								
Äppellunden 1	Umeå	H	● 6	Kv 3, 2021	Kv 2, 2023	3 850	83	8,0
Summa						3 850	83	8,0
Totalt per balansdagen						229 549	5 320	144,3

- Produktion: byggstartade nybyggnadsprojekt
- Projekt: projekt där mark och/eller bygglov ej beviljats men där kommunalt beslut om markanvisning fattats eller förvärsavtal tecknats.

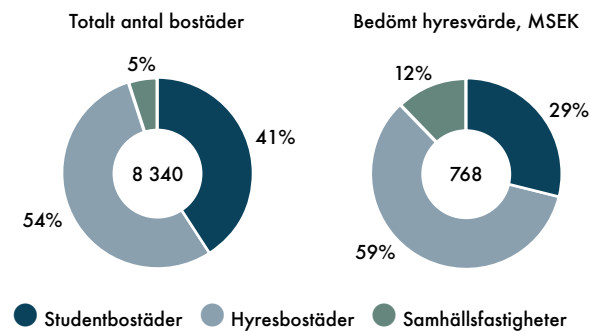
Siffran intill statusmarkör visar vilken fas detaljplanen befinner sig för respektive projekt. Beroende på vilken fas respektive detaljplan befinner sig i så beaktar K2A en andel av byggrätternas bedömda verkliga värde.

- 1 = Planbesked (25%)
- 2 = Start-PM (50%)
- 3 = Planprogram (50%)
- 4 = Plansamråd (75%)
- 5 = Utställning (75%)
- 6 = Detaljplan fastställd (100%)

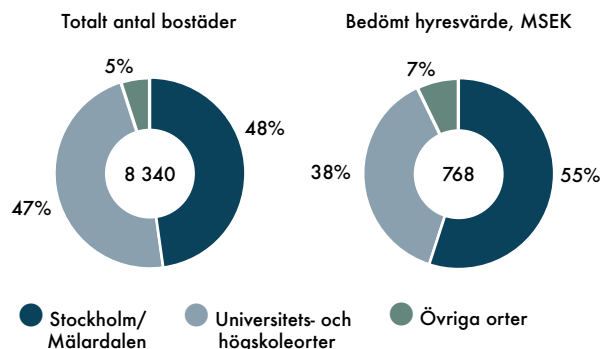
- 1) Sa = Samhällsfastigheter, St = Studentbostäder, H = Hyresbostäder.
- 2) Projektet avser markområde som inkluderar delar av flera fastigheter och där fastighetsbildning inte har genomförts varför den slutgiltiga fastighetsbeteckningen ännu inte är känd.
- 3) Fastigheterna ägs av ett JV-bolag som samägs av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (50%) och K2A (50%). I tabellen framgår endast det antal lägenheter, yta samt hyresvärde som är hänförligt till K2A.
- 4) Fastigheten ägs av ett JV-bolag som samägs med Genova Property Group AB (70%) och K2A (30%). I tabellen framgår endast det antal lägenheter, yta samt hyresvärde som är hänförligt till K2A.
- 5) Projekt som tillkommit efter balansdagen inkluderas ej i resultat- och balansräkning. Uppgifter om projekten finns endast återgivna i tabellen ovan som tilläggsinformation.

Total fastighets- och projektportfölj per 31 mars 2021

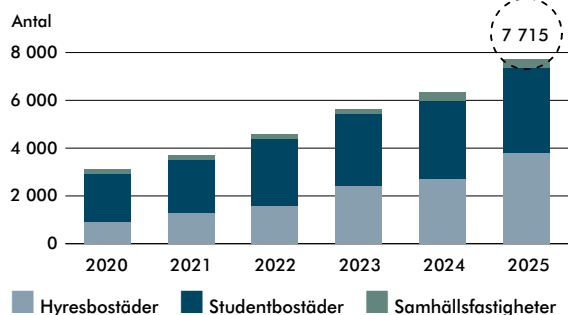
Total fastighets- och projektportfölj per kategori



Total fastighets- och projektportfölj uppdelat geografiskt

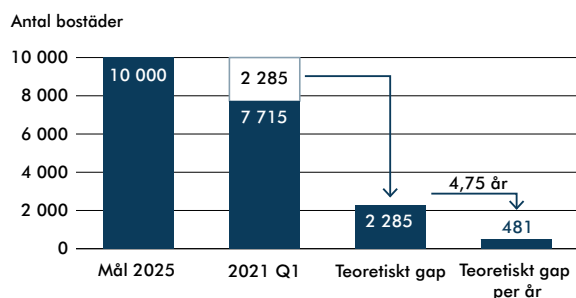


Antal bostäder efter successivt färdigställande av pågående projekt till och med 2025



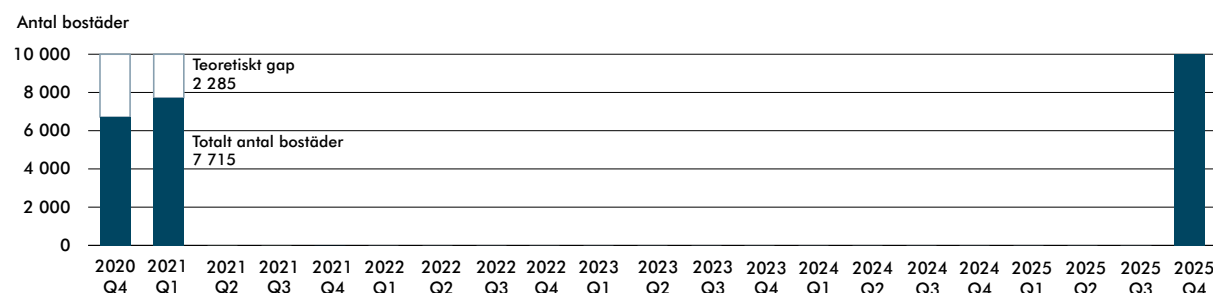
K2A:s befintliga pågående projekt är planerade att färdigställas under perioden fram till och med år 2025, med undantag för fyra projekt som utvecklas successivt fram till 2028 respektive 2029 (varför antalet bostäder i pajdiagram ovan avviker från värdet år 2025 i stapeldiagram ovan). Baserat på de antaganden om tidplan, ytor och antal bostäder som framgår av projekt-tabellen i detta Informationsmemorandum bedöms K2A:s förvaltningsbestånd öka till 7 715 bostäder år 2025.

Operationellt mål: 10 000 bostäder i slutet av 2025



K2A:s tillväxtmål är dock att vid utgången av 2025 förvalta 10 000 bostäder eller ha ett fastighetsvärde om 20 000 MSEK. Det innebär att det, per balansdagen, saknades byggrätter för att utveckla 2 285 bostäder i K2A:s projektportfölj (det teoretiska gapet). Då det återstår 4 år och 9 månader till utgången av 2025 innebär gapet på 2 285 bostäder att K2A, utöver att färdigställa de pågående projekten, behöver addera 481 bostäder, i genomsnitt, per år fram till och med år 2025 för att nå det operationella målet.

Bedömt antal färdigställda bostäder vid utgången av år 2025 samt teoretiskt gap till operationellt mål om 10 000 bostäder



K2A adderar kontinuerligt byggrätter till projektportföljen och under kvartalet utökades projektportföljen med bostadsbyggrätter som innebär att det teoretiska gapet minskade från 3 291 per 31 december 2020 till 2 285 bostäder per 31 mars 2021.



A photograph of a dense forest with tall, thin trees and a mossy forest floor. The text is overlaid on the image.

Det gröna fastighetsbolaget

K2A:s hållbarhetsarbete är en integrerad och naturlig del av verksamheten och värdekedjan. Vi strävar efter att bli Sveriges mest hållbara fastighetsbolag.

Hållbarhet

K2A är en modern version av den gamla tidens byggmästare som byggde med omsorg och kvalitet eftersom det lönar sig i längden. K2A planerar och bygger bostäder och samhällsfastigheter för att äga, ta hand om och förvalta för evigt ägande. Och vi gör det med dagens möjligheter och nya gröna perspektiv.

Hållbara, digitala och flexibla lösningar är självklara i K2A:s verksamhet, eftersom det gynnar våra hyresgäster, samhället, miljön och företagets utveckling. Med utgångspunkt i FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling har K2A format hållbarhetsarbetet för hela verksamheten. Målen genomsyrar varje led i värdekedjan, där vi med industriell träbyggnadsteknik skapar bostäder för ett långsiktigt hållbart samhälle. För Bolaget är det viktigt att hyresgäster mår bra och har förutsättningar för att känna sig trygga och trivas där de bor. K2A bygger därför både för livet i husen och livet mellan husen.

Värdekedja med låg klimatpåverkan

Med fokus på en hållbar planet, rationell produktion och klimateffektivt boende har K2A valt att utveckla bostäderna i närproducerat och certifierat svenskt trä som huvudsakligt byggmaterial. Byggnader med trästomme kan reducera klimatavtrycket med upp till 50 procent. Byggprocessen med industriell byggt teknik är energieffektiv med färre, lättare transporter och kortare byggtider än byggnationer i exempelvis betong, vilket bidrar till att minska klimatavtrycket. Att bygga i trä bidrar dessutom till en god arbetsmiljö i de egna fabrikena. K2A bygger för långsiktigt ägande och prioriterar därmed utrustning och material av hög kvalitet som har lång livslängd och är möjligt att återvinna eller återanvända. I samband med både ny- och ombyggnation är ambitionen att använda återbrukade byggdelar. Produktionsmetoden är Svanenmärkt, vilket ger hyresgästerna ett högkvalitativt boende, med miljö- och hälsoriktiga, medvetna materialval.

I enlighet med vår hållbarhetsstrategi utvecklas och byggs bostäderna med optimerad klimat- och energiprestanda, förutsättningar för hållbara livsstilar samt en bibehållen eller ökad biologisk mångfald. Vi arbetar proaktivt och klimatanpassar våra ny- och ombyggnationer för framtida klimatscenarier, och säkerställer att vårt befintliga fastighetsbestånd är rustat för framtida klimatutmaningar. K2A väljer alltid grön el och i så stor utsträckning som möjligt grön fjärrvärme. I våra bostadsprojekt som utvecklas i egen regi, monteras solceller på taken med målet att bli självförsörjande på fastighetsel. På flera orter har vi en egen bilpool med elbilar, exklusivt för våra kunder. Inslag som digitala anslagstavlor i husentréer med buss- och tågtabeller främjar ett klimateffektivt resande och för att underlätta vardagspusslet för våra hyresgäster har vi installerat leveransboxar i ett antal hus, dit e-handlade produkter kan levereras.

Miljöcertifiering av samtliga befintliga byggnader

Cirka 20 procent av K2A:s lägenheter är projekt i pågående produktion och cirka 37 procent utgörs av lägenheter i förvaltning. Det befintliga beståndet är därmed en signifikant del av K2A:s bidrag till och påverkan på bland annat FN:s 17 globala målen och Parisavtalets utsläppsmål. Ett aktivt arbete med hållbar förvaltning är en viktig del av K2A:s arbete för att byggnaderna ska ha en hög prestanda både nu och i framtiden. Under 2020 initierades en certifiering av K2A:s befintliga byggnader enligt det svenska miljöcertifierings-systemet Miljöbyggnad iDrift. Det innebär att K2A:s samtliga byggnader som är äldre än 3 år kommer att vara miljöcertifierade under 2021.

100 procent klimatriskinventerat förvaltningsbestånd

Under första kvartalet 2021 slutfördes en klimatriskinventering av K2A:s samtliga byggnader i förvaltning. Det innebär att samtliga befintliga byggnader är inventerade utifrån de framtida klimatriskerna översvämning, skyfall, värmeböljor, snöfall och brandrisk. Klimatriskscenarierna baseras på IPCC:s RCP 8.5-klimatscenario, vilket motsvarar en medeltemperaturökning på jorden med 6 °C. Resultatet visar att det finns möjlighet att skapa ytterligare förutsättningar för hantering av framtida klimat och väderfenomen, såsom skyfall, värmeböljor och snöfall. På en övergripande nivå bedöms inga risker vara kritiska. K2A:s befintliga bestånd står väl rustat inför framtida klimatförändringar.

EU-taxonomin

K2A har sedan verksamheten startade haft miljörelaterade hållbarhetsfrågor högt på agendan och arbetar aktivt för att bidra till en koldioxidneutral och miljömässigt hållbar framtid i enlighet med Parisavtalet. K2A har deltagit i branschgemensamma initiativ via Fastighetsägarna för att följa utvecklingen och att tolka kraven i EU-taxonomin. K2A strävar alltid efter att vara transparent och visa vilken miljöpåverkan verksamheten har. K2A redogjorde i årsredovisning 2020, som enda fastighetsbolag i Sverige, en övergripande bedömning av hur Bolagets ekonomiska aktiviteter kan komma att klassas enligt den nya EU-taxonomin. Bedömningen baserades på de hittills publicerade utkast och rapporter som EU-kommissionen lanserat. Se K2A:s årsredovisning 2020 för detaljerade beskrivningar, antaganden och bedömning.

Den 21 april 2021 godkände EU-kommissionen nya kravnivåer för mål 1 – begränsning av klimatförändringar. För byggnader uppförda före den 31 december 2020 är kriteriet numera energiklass A eller en energiprestanda motsvarande topp 15 procent av det nationella fastighetsbeståndet. K2A:s bedömning kommer därmed uppdateras med avseende på mål 1 – begränsning av klimatförändringar, så snart en definition av topp 15 procent, med kravnivåer för bostäder är på plats.

K2A:s bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

K2A har genomfört en hållbarhetsbedömning av hela verksamheten baserat på FN:s Agenda 2030, vilket utgörs av 17 globala mål för hållbar utveckling med 169 underliggande delmål. Resultatet har visualiserats med en skala där längd och riktning på varje målområde visar om och i vilken utsträckning som K2A bidrar till måluppfyllelsen. Ju längre målområdet sträcker sig, desto mer bidrar K2A:s verksamhet till måluppfyllelsen.

Totalt 16 av de 17 globala målen, och 65 av 169 delmål är relevanta för K2A:s verksamhet. Det är ett stort antal delmål, vilket stärker bilden av att K2A arbetar brett med hållbarhet och bedriver aktiviteter som påverkar miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet. Hållbarhetsbedömningen omfattar alla delar av K2A:s verksamhet såsom produktion av volymelement, förvärv av fastigheter, uthyrning, förvaltning, företagsutveckling

och samarbeten. Resultatet redovisas som en hållbarhetsso¹, vilken visar att K2A är starkast inom målområden som handlar om energi, jämlikhet, klimat, biologisk mångfald och genomförande. Även inom målområdena 11 Hållbara städer och samhällen samt 12 Hållbar konsumtion och produktion är K2A långt framme. Förbättringspotential finns främst inom målområdena 6 Rent vatten och sanitet och 14 Hav och marina resurser.

Hållbarhetsbedömning – Hållbarhetsso



1) Hållbarhetsbedömningen har genomförts tillsammans med konsultbolaget Sweco, enligt Swecos metodik och visualiseras med Swecos Hållbarhetsso¹.

Bedömningen är gjord efter en sexgradig skala:

- 2: måluppfyllnaden motverkas i stor utsträckning
- 1: måluppfyllnaden motverkas i viss utsträckning
- 0: målet är relevant men måluppfyllelsen påverkas inte
- 1: verksamheten bidrar till måluppfyllelsen i viss utsträckning
- 2: verksamheten bidrar till måluppfyllelsen i stor utsträckning
- 3: verksamheten bidrar till måluppfyllelsen i mycket stor utsträckning



K2A bygger en stor del av nyproduktionen med Boverkets investeringsstöd för hyresbostäder. I dessa projekt kan K2A därmed erbjuda lägenheter med lägre hyror än vad som annars varit möjligt. K2A har flera olika mobilitetslösningar som minskar behovet av att äga en egen bil, tex bilpool till självkostnadspris och cykelpool. Kollektivtrafiknära och/eller campusnära läge är ett av Bolagets viktigaste urvalskriterier när de bygger och förvärvar nya bostäder.

Tre av delmålen har bedömts. Solstrålens längd: 1,5.



Målområdet har inte bedömts då det inte är relevant för K2A:s verksamhet. Målområdet markeras med grått i hållbarhetssolen.



En av de viktigaste anledningarna till valet av Svanen som miljömärkning för K2A:s egenproducerade bostäder beror på det stora fokuset på en giffri boendemiljö. Med en hög ambitionsnivå för utemiljön skapar Bolaget attraktiva och trygga bostadsgårdar där människor trivs och kan umgås. Elgrill, riklig och genomtänkt växtlighet, fina utemöbler och lättillgänglig cykelparkering är något som alltid finns vid K2A:s bostäder. En aktiv förvaltning med egna bovärdar bidrar till trygghet och välbefinnande.

Six av delmålen har bedömts. Solstrålens längd: 1,5



Målet med K2A:s studentbostäder är att de ska vara så bra att studenterna kan ägna sig åt studier och inte bostadsproblem. K2A:s studentbostäder ligger nära lärosätena och är utrustade med allt som behövs för en ung student. Större boenden har ett gemensamt kafé för umgänge eller grupparbete. Eftersom Bolaget finns på många platser i landet kan studenterna internbyta till en annan ort, för en utbytestermin eller liknande. K2A:s studentbostadskö är öppen för alla som fyllt 17 år. K2A:s fabriker och byggarbetsplatser erbjuder lärlings- och praktikplatser för gymnasieelever i byggprogrammet och på huvudkontoret har Bolaget praktikanter från olika förvaltningsutbildningar.

Fem av delmålen har bedömts. Solstrålens längd: 1



På huvudkontoret är 36 procent kvinnor och 64 procent män, Bolagets ledningsgrupp består av 33 procent kvinnor (38 procent branschsnittet). I K2A:s produktion är 14 procent kvinnor (1 procent branschsnittet).

K2A arbetar kontinuerligt med trygghet i bostäderna genom en aktiv förvaltning, genomtänkta utemiljöer, upplysta entréer, tvättmaskin i bostaden istället för tvättstuga, fönster mot gatan och gården och åtgärder som skapar gemenskap i husen. Om någon ser eller hälsar på sin granne i vardagen ökar sannolikheten att vuxna eller barn som far illa blir upptäckta.

Förbättringspotential finns när det gäller jämställdhet i ledande befattningar och i produktionen.

Tre av delmålen har bedömts. Solstrålens längd: 1



Gröna tak, växtbäddar, mycket genomsläppligt material på gårdarna, magasin och dammar som fördröjer och renar. Detta är exempel på åtgärder som fördröjer dagvatten och femtio- eller hundraårsregn. Ofta är K2A:s dagvattenlösningar än mer omfattande än vad kommunen kräver och mindre orenat dagvatten riskerar att hamna i vattendragen. I produktion finns ingen vattenkrävande verksamhet och inget orenat avloppsvatten. Snålspolande toaletter, kranar och duschar är standard i lägenheterna. Förbättringspotential finns i att minska vattenanvändningen hos de boende, framförallt hos studenterna.

Tre av delmålen har bedömts. Solstrålens längd: 0,5



K2A tecknar endast elavtal med bra miljöval till fastigheterna och produktionsanläggningarna. Solcellsanläggningar byggs i all nyproduktion och batterier som lagrar solen jämnar ut systemen så att det inte behöver köpas lika mycket el. K2A har bergvärme i de flesta projekt, som möjliggör att värma upp husen på ett hållbart sätt. Värmeåtervinning av frånluften minskar uppvärmningsbehovet. Elbils- och cykelpooler vid bostäderna minskar användningen av fossila bränslen. K2A:s nya tjänstebilar skall vara el- eller hybridbilar och företaget har en poolbil för att minska bilbehovet hos de anställda.

Två av delmålen har bedömts. Solstrålens längd: 2,5.



K2A:s industrialiserade byggprocess är innovativ och utgår ifrån en arkitektur som kommer inifrån bostaden, inte utifrån skalet. Bostädernas utformning är standardiserad och alla processer är anpassade till detta och blir då mer effektiva än i traditionellt byggande. Byggnadsdelar monteras för att kunna demonteras, och Bolaget arbetar för att kunna återbruka byggmaterial.

I produktionen tillämpas stödanställningar som bidrar till att långtidsarbetslösa ska få möjlighet att etablera sig på arbetsmarknaden. Den industriella produktionsmetoden underlättar för lågutbildade och funktionshindrade att arbeta i produktionen. Alla leverantörer måste skriva under K2A:s uppförandekod.

Sex av delmålen har bedömts. Solstrålens längd: 1,5



K2A verkar för inkluderande och hållbar industrialisering i en traditionell bransch som präglas av manuellt arbete på byggarbetsplatser. I den industrialiserade produktionen av volymelement har K2A flyttat en produktionsmetod som traditionellt inte varit industrialiserad, till att bli det. Därutöver strävar K2A mot mer cirkulära processer och att kunna återanvända komponenter. Det som monteras ska kunna demonteras. Svanenmärkningen garanterar bland annat att industriprocessen inte innehåller miljö- eller hälsoskadliga kemikalier. K2A har som mål att öka samarbetet med forskare vid högskolor och universitet.

Tre av delmålen har bedömts. Solstrålens längd: 1,5



Att bygga och förvalta gruppboende ingår i K2A:s affärsmodell och dessa ingår ofta i hus med ordinarie hyreslägenheter. K2A eftersträvar att blanda olika grupper och skapa heterogena bostadskvarter. Inkludering skapas även genom att information tillhandahålls på olika språk. K2A har även stort fokus på att skapa sociala mötesplatser i och runt bostadshusen. Innergårdar och bostäder är alltid tillgängliga för personer med funktionsnedsättningar.

I produktionen erbjuds långtidsarbetslösa arbeten. Det är accepterat i produktionen att vissa religioner kräver avbrott för bön.

Två av delmålen har bedömts. Solstrålens längd: 2,5



Genom att bygga välplanerade och yteffektiva lägenheter i en rationell byggprocess kan K2A hålla nere hyrorna och erbjuda prisvärda nyproducerade bostäder för många grupper. Lägenheterna har hög standard med bland annat helkaklade badrum, stora kök samt tvätt- och diskmaskin i alla lägenheter. Tillgång till kollektivtrafik är viktigt. Därutöver erbjuder K2A elbilpool och under 2021 lanseras en lådcykelpool. Gröna och attraktiva innergårdar med möjligheter till gemenskap bidrar till ekologisk- och social hållbarhet.

Samtliga sju delmål har bedömts. Solstrålens längd: 2



K2A:s produktionsmetod leder till kortare och färre transporter samt mindre spill och avfall. Svanenmärkningen garanterar att användning av miljö- och hälsoskadliga material och kemikalier undviks i produktionen. K2A uppmuntrar sina hyresgäster till att leva hållbart genom låg vattenförbrukning, källsortering, god ventilation, återbruk och återvinning. Bolaget samarbetar med Matsmart för att minska matsvinnet.

K2A certifierar alla egenproducerade byggnader enligt Svanen och förvärvade byggnader certifieras enligt Svanen eller likvärdigt. Befintliga ocertifierade fastigheter certifieras enligt Miljöbyggnad iDrift.

Sju av delmålen har bedömts. Solstrålens längd: 2



K2A vill minska sin klimatpåverkan i alla led med ambitionen att bli klimatneutral genom hela värdekedjan före år 2030. Det ska ske genom det som Bolaget har rådighet över, inte genom kompensationsåtgärder. Under 2021 genomför K2A klimatriskinventeringar av samtliga byggnader och planerar därutöver för att genomföra klimatdeklarationer vid all nyproduktion.

Förbättringspotential finns i transporter inom produktion och de anställdas resor till jobbet, exempelvis gröna resplaner.

Samtliga tre delmål har bedömts. Solstrålens längd: 2,5



Produktionens bedöms ha ringa påverkan på havsmiljön, då Svanen ställer krav på användandet av kemikalier och innehållet i produkterna. Ambitiös dagvattenhantering minskar risken för orenat dagvatten skall hamna i våra vattendrag. Inom fastighetsbeståndet minskar troligtvis biltrafikens påverkan på närområdet, och i förlängningen även föroreningar i vatten, genom ett lägre parkeringstal där det finns delningstjänster.

Två av delmålen har bedömts. Solstrålens längd: 0 (= relevant men ingen påverkan)



K2A använder endast inhemskt PEFC- eller FSC-märkt trä som bland annat innebär att varje avverkat träd ersätts med två plantor. Den industriella produktionsmetoden med färdiga volymentelement leder till att mer av naturen kan bevaras nära husen då de färdiga lägenhetsvolymererna lyfts på plats med lyftkran. Exempelvis kan stora träd och bergknallar vara kvar, möjligheterna att bevara djurs och växters rörlighet blir därmed också större. Vid planering av utemiljön tas hänsyn till lokala förutsättningar och växter som kan stödja lokala ekosystemoch biologisk mångfald väljs. Exempel på åtgärder är fruktträd, dagvattendammar, blommande växter, gröna tak och fjärilsrestauranger och insektshotell.

Fem av nio delmål har bedömts. Solstrålens längd: 2,5



Blandade boenden, integrerade gruppbestäder, integrerade lägenheter för nyanlända, trygga utemiljöer, Boskolan, egna bovärdar, "broken windowsteorin" i förvaltningen, engagerad kundtjänst, fönster som blickar ut över gator och gårdar, belysta parkeringsplatser, upplysta entréer, inga gemensamma tvättstugor – allt detta är exempel från K2A:s åtgärder som syftar till att öka tryggheten och minska risken för våld i hemmet.

Alla leverantörer ska skriva på K2A:s uppförandekod. Det finns en förbättringspotential vad gäller uppföljning.

Fyra av 19 delmål har bedömts. Solstrålens längd: 1



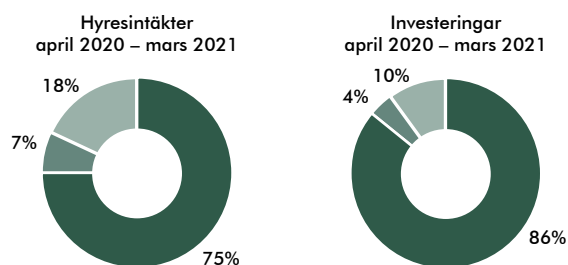
K2A vill vara en inspiratör och kunskapsbärare inom hållbart byggande, hållbart boende och hållbara investeringar. K2A är därför med och driver frågor om gröna lån för hållbar utveckling och gröna aktier, tolkning av EU-taxonomin för fastighetsbranschen och utbildning av banker och investerare. K2A är bland annat medlem i BeBo, ett nätverk för energieffektiva flerbostadshus och i Studentbostadsföretagen. K2A kommer under 2021 koppla sina klimatmål till Science Based Targets; en metod för att fastställa vetenskapligt förankrade utsläppsmål som är i linje med Parisavtalets 1,5-gradersmål.

Fyra av 19 delmål har bedömts. Solstrålens längd: 3 (störst bidrag till måluppfyllelsen)

Uppföljning av gröna ramverk

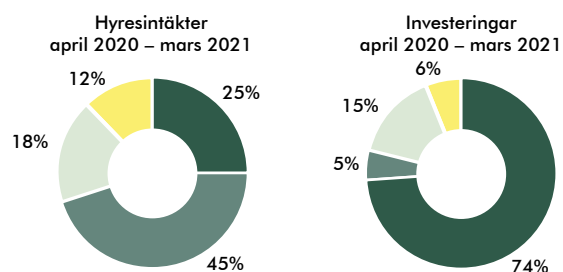
Grönt ramverk för aktier

Fördelning enligt definition i grönt ramverk för aktier



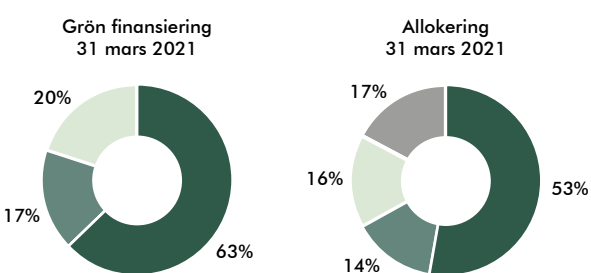
- Miljöcertifierad och/eller fastighet byggd i trä
- Fastighet som genomgått energieffektivisering
- Övrigt

Fördelning enligt Cicero Shades of Green



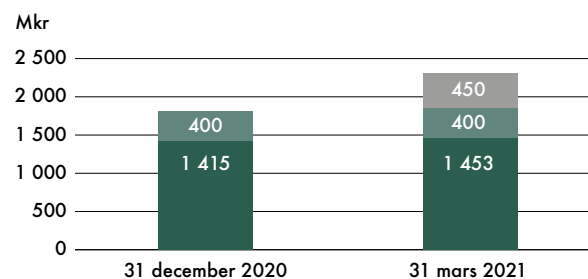
- Mörkgröna fastigheter
- Mellangröna fastigheter
- Ljusgröna fastigheter
- Ljussgula fastigheter

Grönt ramverk för finansiering



- Gröna banklån
- Gröna obligationer
- Gröna hybridobligationer
- Övrig grön finansiering
- Svanenmärkta investeringar
- Övriga miljömärkta investeringar
- Investeringar i projekt med trästomme
- Ej allokerat

Utveckling grön finansiering



- Gröna banklån
- Gröna obligationer
- Övrig grön finansiering
- Gröna hybridobligationer

Gröna fastigheter

Certifierade förvaltningsobjekt, byggnad

Miljöcertifiering och nivå	Certifierade	Pågående	Totalt	Pågående projekt	Totalt %
Svanen	9	–	9	41	50
Miljöbyggnad nybyggnad					
– Guld	–	–	–	–	–
– Silver	4	–	4	1	5
Miljöbyggnad iDrift					
– Guld	–	–	–	–	–
– Silver	4	72	76	–	76
– Brons	1	–	1	–	–
Passivhus/annan certifiering	1	–	1	2	3
Ej certifierat	–	–	6	4	10
Summa	20	72	97	48	145



Hortonomen 1, Växjö

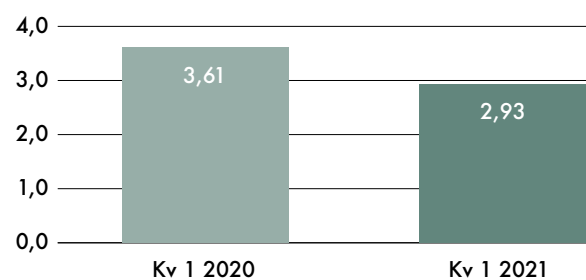
Exempel på gröna fastigheter – Hortonomen 1, Växjö

- Hortonomen 1, 100 nyproducerade studentbostäder 500 m från Linnéuniversitetet
- Uppförs med trästomme miljöcertifierat enligt Svanen
- Inflyttning beräknad till andra kvartalet 2022

Energieffektivitet

År	Totala CO ₂ -utsläpp (CO ₂ e)		Energianvändning kWh/kvm
	ton ²	kg/kvm ²	
2020 Kv 1	245	3,61	47,9
2021 Kv 1	290	2,93	54,1

Sänkta CO₂-utsläpp, kg CO₂ per kvm



Utvald finansiell information

Koncernens resultaträkning

MSEK	Jan – mar 2021	Jan – mar 2020	Apr 2020 – mars 2021	Jan – dec 2020
Hysesintäkter	61,2	44,3	219,1	202,2
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-16,6	-11,1	-48,5	-43,0
Underhåll	-1,8	-0,8	-5,0	-3,9
Fastighetsskatt	-0,6	-0,2	-1,3	-0,9
Avskrivningar blockhyresavtal	-1,9	–	-5,4	-3,5
Fastighetsadministration	-2,8	-2,0	-15,2	-14,4
Summa fastighetskostnader	-23,6	-14,1	-75,3	-65,7
Driftsöverskott	37,5	30,2	143,8	136,5
Central administration, fastighetsförvaltning	-4,2	-3,3	-14,1	-13,2
Central administration, projektutveckling	-8,4	-8,5	-33,9	-33,9
Resultat från joint ventures	4,1	0,3	15,1	11,3
Räntenetto	-19,0	-13,0	-67,9	-61,9
Förvaltningsresultat	10,0	5,7	43,0	38,7
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	243,0	15,5	448,2	220,7
Värdeförändring andelar i andra bolag	–	–	6,9	6,9
Värdeförändring derivat	12,4	5,9	7,5	1,0
Resultat före skatt	265,3	27,1	505,5	267,3
Aktuell skatt	-0,0	-0,1	-0,6	-0,6
Uppskjuten skatt	-57,9	-9,0	-96,0	-47,1
Årets resultat	207,4	18,0	409,0	219,6
Periodens/Årets resultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	207,3	17,8	408,5	219,1
Innehav utan bestämmande inflytande	0,1	0,2	0,5	0,5
Resultat per aktie				
Resultat per stamaktie (före utspädning), kr	11,30	0,52	21,50	10,77
Resultat per stamaktie (efter utspädning), kr	11,30	0,52	21,50	10,77
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	17 082 160	16 909 573	17 082 160	16 995 866
Genomsnittligt antal utestående stamaktier efter utspädning, st	17 082 160	16 909 573	17 082 160	16 995 866

Koncernens balansräkning

MSEK	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Licenser	1,1	1,3	1,2
Summa immateriella anläggningstillgångar	1,1	1,3	1,2
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	6 446,5	4 367,6	5 782,8
Rörelsefastigheter	16,5	19,7	17,8
Inventarier	11,6	14,5	11,4
Summa materiella anläggningstillgångar	6 474,5	4 401,8	5 812,0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i joint ventures	143,9	128,1	139,8
Andelar i andra bolag	35,0	26,2	35,0
Övriga långfristiga fordringar	58,5	9,9	52,2
Derivat	13,4	5,9	1,0
Summa finansiella anläggningstillgångar	250,7	170,2	228,0
Summa anläggningstillgångar	6 726,3	4 573,2	6 041,2
Omsättningstillgångar			
Varulager	12,0	28,0	15,8
Kundfordringar	0,9	0,8	0,7
Skattefordringar	1,9	1,1	1,3
Övriga fordringar	24,8	15,1	11,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13,8	8,6	6,3
Likvida medel	402,4	256,2	412,1
Summa omsättningstillgångar	455,8	309,9	447,6
SUMMA TILLGÅNGAR	7 182,1	4 883,1	6 488,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	118,0	118,0	118,0
Övrigt tillskjutet kapital	917,9	917,9	917,9
Hybridobligation	450,0	-	-
Balanserad vinst inklusive periodens/årets resultat	921,3	561,8	726,1
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 407,3	1 597,8	1 762,1
Kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	1,5	0,2	1,4
Totalt eget kapital	2 408,8	1 598,0	1 763,5
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	357,9	261,9	300,1
Långfristiga leasingsskulder	60,1	42,8	53,1
Långfristiga räntebärande skulder	3 406,8	2 558,2	3 340,8
Summa långfristiga skulder	3 824,8	2 863,0	3 694,0
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	767,6	304,7	842,6
Kortfristiga leasingsskulder	11,2	4,0	10,7
Leverantörsskulder	85,9	53,2	95,8
Skatteskulder	2,3	1,2	2,8
Skulder till joint ventures	-	-	0,2
Övriga skulder	25,0	17,8	32,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	56,5	41,1	46,7
Summa kortfristiga skulder	948,5	422,1	1 031,4
Summa skulder	4 773,3	3 285,1	4 725,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 182,1	4 883,1	6 488,8

Koncernens rapport över kassaflöden

MSEK	Jan – mar 2021	Jan – mar 2020	Apr 2020 – mars 2021	Jan – dec 2020
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	10,0	5,7	43,0	38,7
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	0,6	2,9	2,4	4,6
Betald skatt	–	–	–	–
Förändring av varulager	3,8	-17,2	16,1	-5,0
Förändringar rörelsefordringar	-21,6	-7,8	-15,8	-2,0
Förändringar rörelseskulder	-4,7	15,1	49,4	69,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-11,9	-1,4	95,0	105,6
Investeringsverksamheten				
Förvärv förvaltningsfastigheter	-189,2	-201,5	-747,5	-759,8
Investering i förvaltningsfastigheter	-222,9	-124,5	-855,7	-757,3
Betalda handpenningar för förvärv av förvaltningsfastigheter	-6,2	-0,6	-49,7	-44,2
Investering i joint ventures	–	–	-0,7	-0,7
Investeringar i övriga anläggningstillgångar (netto)	-0,6	-0,2	-1,5	-1,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-418,8	-326,8	-1 655,1	-1 563,1
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	–	175,0	–	175,0
Kostnader för nyemission	–	-5,3	–	-5,3
Emission hybridobligation	450,0	–	450,0	–
Kostnader för emission hybridobligation	-7,0	–	-7,0	–
Kapitaltillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	–	0,0	0,1	0,1
Upptagna lån	1,0	280,2	1 334,7	1 613,8
Amortering av lån	-11,2	-13,9	-27,2	-29,9
Amortering av leasingskuld	-2,6	-0,9	-8,0	-6,3
Förvärv av andelar utan bestämmande inflytande	–	–	-0,1	-0,1
Utdelning, preferensaktier	-9,0	-9,0	-36,1	-36,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	421,2	426,1	1 706,4	1 711,3
Periodens/årets kassaflöde	-9,6	97,9	256,2	253,8
Likvida medel vid årets början	412,1	158,3	412,1	158,3
Likvida medel vid årets slut	402,5	256,2	668,3	412,1

Koncernens nyckeltal

MSEK	Jan – mar 2021	Jan – mar 2020	Apr 2020 – mars 2021	Jan – dec 2020
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Antal lägenheter i förvaltning, antal	3 103	2 510	3 103	2 981
Antal lägenheter i produktion, antal	1 675	744	1 675	1 361
Antal lägenheter i projekt, antal	3 562	3 250	3 562	2 992
Totalt antal lägenheter, antal	8 340	6 504	8 340	7 334
Uthyrbar bostadsyta (bostäder), tkvm	92,5	68,0	92,5	88,2
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	23,1	22,3	23,1	23,1
Total uthyrbar yta, tkvm	115,6	90,3	115,6	111,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,0	97,0	94,0	97,0
Överskottsgrad, %	64,5	68,2	68,1	69,0
Kassaflöden från investeringsverksamhet				
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad, MSEK	222,9	124,5	855,7	757,3
Förvärv, MSEK	189,3	201,5	747,5	759,8
Investeringar i joint ventures, MSEK	-	-	0,7	0,7
Finansiella nyckeltal				
Avkastning på eget kapital, %	17,0	-	17,0	12,5
Soliditet, %	33,5	32,7	33,5	27,2
Belåningsgrad, %	58,1	58,6	58,1	64,5
Belåningsgrad netto, %	55,6	58,6	55,6	65,2
Genomsnittlig räntenivå, %	2,4	2,7	2,4	2,4
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,0	1,9	2,0
Räntebindningstid, antal månader	31	41	31	34
Kapitalbindningstid, antal månader	27	27	27	27
Aktierelaterade nyckeltal				
Totalt antal utestående preferensaktier, st	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, st	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800
Total utdelning preferensaktier, MSEK	9,0	9,0	36,1	36,1
Utdelning per preferensaktie, SEK	5,0	5,0	20,0	20,0
Totalt antal utestående stamaktier, st	17 082 160	17 082 160	17 082 160	17 082 160
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	17 082 160	16 909 573	17 082 160	16 995 866
Förvaltningsresultat per stamaktie, SEK	0,05	-0,20	0,40	0,15
Justerat resultat per stamaktie, SEK	11,31	0,53	21,53	10,80
Resultat per stamaktie, SEK	11,30	0,52	21,50	10,77
Eget kapital, MSEK	2 408,8	1 598,0	2 408,8	1 763,5
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare, MSEK	1 438,4	1 078,9	1 438,4	1 243,2
Eget kapital per stamaktie, SEK	84,21	63,16	84,21	72,78
Substansvärde NRV, MSEK	2 753,4	1 865,8	2 753,4	2 062,5
Substansvärde NRV hänförligt till stamaktieägare, MSEK	1 783,0	1 346,8	1 783,0	1 542,3
Substansvärde NRV per stamaktie, SEK	104,38	78,84	104,38	90,29
Tillväxt substansvärde NRV per stamaktie (12 månader), %	32,4	32,8	32,4	26,6

Definitioner

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat (för de senaste 12 månaderna) i procent av eget kapital per balansdagen. Avkastning på eget kapital används för att belysa K2A:s förmåga att generera vinst på ägarnas kapital i koncernen.

Avrundningar

Då belopp har avrundats till MSEK summerar inte alltid tabellerna.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till totala tillgångar. Räntebärande skulder motsvarar lång- och kortfristiga räntebärande skulder. Samtliga poster avser balansdag. Belåningsgrad används för att belysa K2A:s finansiella risk.

Belåningsgrad, netto

Räntebärande skulder, minus likvida medel i förhållande till totala tillgångar justerat för likvida medel vid periodens utgång. Belåningsgrad, netto används för att belysa K2A:s finansiella risk.

Direktavkastningskrav

Avkastningskravet på restvärdet. Direktavkastningskrav är ett relevant nyckeltal för att ta ställning till rimligheten i hur fastigheterna värderas.

Driftsöverskott

Hysesintäkter reducerat med fastighetskostnader. Nyckeltalet är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före det centrala kostnader, finansiella intäkter och kostnader samt orealiserade värdeförändringar beaktats.

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital reducerat med värdet av samtliga utestående preferensaktier per balansdagen, i förhållande till antalet utestående stamaktier per balansdagen. Värdet av samtliga utestående preferensaktier har beräknats som 287,50 kronor multiplicerat med antalet preferensaktier per balansdagen. 287,50 kronor motsvarar det belopp per preferensaktie som innehavaren har företrädesrätt till, före stamaktier, vid Bolagets eventuella upplösning. Eget kapital per aktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av Bolagets egna kapital per aktie.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt. Förvaltningsresultatet är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet efter att finansiella intäkter och kostnader beaktas men ej orealiserade värdeförändringar.

Förvaltningsresultat per stamaktie

Förvaltningsresultat reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning, i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden. Förvaltningsresultat per stamaktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av förvaltningsresultat per aktie

Hyresvärde

Kontraktvärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrd yta. Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktspotential.

IFRS

Förkortning för International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandarder för koncernredovisning som börsnoterade företag inom EU ska tillämpa från och med 2005.

Resultat per stamaktie

Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning, i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden. Resultat efter skatt per stamaktie används för att belysa moderbolagets aktieägares andel av Bolagets resultat efter skatt per aktie.

Justerat resultat per stamaktie

Periodens/årets resultat reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning, i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden. Justerat resultat efter skatt per stamaktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av Bolagets resultat efter skatt per aktie.

Räntetäckningsgrad

Driftsöverskott minus kostnader för central administration hänförligt till förvaltning i förhållande till räntenetto (för de senaste 12 månaderna). Räntetäckningsgraden används för att belysa hur känsligt Bolagets resultat är för ränteförändringar.

Soliditet

Eget kapital vid periodens utgång i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång. Soliditeten används för att för att belysa K2A:s räntekänslighet och finansiella stabilitet

Substansvärde NRV

Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt. Substansvärde NRV används för att ge intressenter information om K2A:s långsiktiga substansvärde beräknat på ett för noterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Substansvärde NRV hänförligt till stamaktieägare

Substansvärde NRV reducerat med värdet av samtliga utestående preferensaktier och hybridobligation. Värdet av samtliga utestående preferensaktier har beräknats som 287,50 SEK multiplicerat med antalet preferensaktier per balansdagen. 287,50 SEK motsvarar det belopp per preferensaktie som innehavaren har företrädesrätt till, före stamaktier, vid Bolagets eventuella upplösning. Substansvärde NRV hänförligt till stamaktieägare anges för att förtydliga hur stor andel av Substansvärde NRV som bedöms vara hänförlig till stamaktieägare efter att andelen hänförlig till innehavare av preferensaktier och innehav utan bestämmande inflytande räknats bort.

Substansvärde NRV per stamaktie

Substansvärde NRV hänförligt till stamaktieägare dividerat med antalet utestående stamaktier per balansdagen. Substansvärde NRV per stamaktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av Bolagets Substansvärde NRV hänförligt till stamaktieägarna per aktie.

Uthyrbar yta

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Uthyrningsgrad, ekonomisk

Kontraktvärde i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång. Nyckeltalet anges i procent och är relevant för att mäta vakanser, där en hög uthyrningsgrad i procent innebär en låg ekonomisk vakans.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter (för de senaste 12 månaderna). Överskottsgrad är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att finansiella intäkter och kostnader samt orealiserade värdeförändringar beaktats.

Avstämning alternativa nyckeltal

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) tillämpar de av European Securities and Market Authority (ESMA) utgivna riktlinjerna för alternativa nyckeltal. Med alternativa nyckeltal avses finansiella mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell

rapportering, i K2A:s fall IFRS eller Årsredovisningslagen. Utgångspunkten för lämnade alternativa nyckeltal är att de används av företagsledningen för att bedöma den finansiella utvecklingen och därmed bedöms ge aktieägarna och andra intressenter värdefull information. Nedanstående tabell redogör för beräkningen av de alternativa nyckeltalen.

Per aktie, belopp i SEK	Jan – mar 2021	Jan – mar 2020	Apr 2020 – mars 2021	Jan – dec 2020
Förvaltningsresultat per stamaktie				
Förvaltningsresultat	10,0	5,7	43,0	38,7
Utdelning preferensaktier	-9,0	-9,0	-36,1	-36,1
Viktat genomsnittligt antal stamaktier	17 082 160	16 909 573	17 082 160	16 995 866
Förvaltningsresultat per stamaktie, SEK	0,05	-0,20	0,40	0,15
Resultat per stamaktie				
Resultat enligt resultaträkningen	207,4	18,0	409,0	219,6
Utdelning preferensaktier	-9,0	-9,0	-36,1	-36,1
Resultat hänförligt till hybridobligation	-5,1	–	-5,1	–
Viktat genomsnittligt antal stamaktier	17 082 160	16 909 573	17 082 160	16 995 866
Justerat resultat per stamaktie	11,31	0,53	21,53	10,80
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-0,01	-0,01	-0,03	-0,03
Resultat per stamaktie, SEK	11,30	0,52	21,50	10,77
Eget kapital per stamaktie				
Eget kapital	2 408,8	1 598,0	2 408,8	1 763,5
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-1,5	–	-1,5	-1,4
Avdrag för värdet av preferensaktier ¹	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9
Avdrag hybridobligation	-450,0	–	-450,0	–
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare	1 438,4	1 079,1	1 438,4	1 243,2
Antal stamaktier vid periodens slut	17 082 160	17 082 160	17 082 160	17 082 160
Eget kapital per stamaktie, SEK	84,21	63,16	84,21	72,78
Substansvärde NRV, per aktie				
Substansvärde NRV	1 795,0	1 346,8	1 795,0	1 542,3
Antal stamaktier vid periodens slut	17 082 160	17 082 160	17 082 160	17 082 160
Substansvärde NRV, per aktie, SEK	104,38	78,84	104,38	90,29
Totalt antal utstående stamaktier, st	17 082 160	17 082 160	17 082 160	17 082 160
Genomsnittligt antal utstående stamaktier, st	17 082 160	16 909 573	17 082 160	16 995 866
Överskottsgrad				
Hysesintäkter	61,2	44,3	219,1	202,2
Driftsöverskott justerat avs. blockhyresavtal	39,4	30,2	149,2	139,5
Överskottsgrad, %	64,5	68,2	68,1	69,0
Avkastning på eget kapital				
Periodens resultat			408,5	219,6
Eget kapital utgående balans			2 408,8	1 763,5
Avkastning på eget kapital, %			17,0	12,5

1) Värdet av samtliga utstående preferensaktier har beräknats som 287,50 SEK multiplicerat med antalet preferensaktier per balansdagen. 287,50 SEK motsvarar det belopp per preferensaktie som innehavaren har företrädesrätt till, före stamaktier, vid Bolagets eventuella upplösning.

Avstämning alternativa nyckeltal, fortsättning	Jan – mar 2021	Jan – mar 2020	Apr 2020 – mars 2021	Jan – dec 2020
Soliditet				
Eget kapital	2 408,8	1 598,0	2 408,8	1 763,5
Totala tillgångar	7 182,1	4 883,1	7 182,1	6 488,8
Soliditet, %	33,5	32,7	33,5	27,2
Räntebärande skuld				
Långfristiga räntebärande skulder	3 406,8	2 558,2	3 406,8	3 340,8
Kortfristiga räntebärande skulder	767,6	304,7	767,6	842,6
Räntebärande skuld, MSEK	4 174,4	2 863,0	4 174,4	4 183,4
Nettoskuld				
Räntebärande skuld	4 174,4	2 863,0	4 174,4	4 183,4
Likvida medel	-402,4	-253,2	-402,4	-412,1
Nettoskuld, MSEK	3 771,9	2 606,7	3 771,9	3 771,3
Belåningsgrad				
Räntebärande skuld	4 174,4	2 863,0	4 174,4	4 183,4
Totala tillgångar	7 182,1	4 883,1	7 182,1	6 488,8
Belåningsgrad, %	58,1	58,6	58,1	64,5
Belåningsgrad netto				
Nettoskuld	3 771,9	2 606,7	3 771,9	3 771,3
Totala tillgångar justerat för likvida medel	6 779,7	4 626,8	6 779,7	6 076,7
Belåningsgrad netto, %	55,6	56,3	55,6	62,1
Räntetäckningsgrad (12 mån)				
Driftsöverskott			143,8	136,5
Centrala administrationskostnader, förvaltning			-14,1	-13,2
Räntenetto			-67,9	-61,9
Räntetäckningsgrad, ggr			1,9	2,0
Substansvärde NRV				
Eget kapital	2 408,8	1 598,0	2 408,8	1 763,5
Derivat	-13,4	5,9	-13,4	-1,0
Uppskjuten skatt	357,9	261,9	357,9	300,1
Substansvärde NRV, MSEK	2 753,4	1 865,8	2 753,4	2 062,5
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-1,5	-0,2	-1,5	-1,4
Avdrag för värdet av preferensaktier ²	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9
Avdrag hybridobligation	-450,0	-	-450,0	-
Substansvärde NRV hänförligt till stamaktieägare, MSEK	1 783,0	1 346,8	1 783,0	1 542,3
Tillväxt substansvärde NRV per stamaktie (12 månader)				
IB substansvärde NRV hänförligt till stamaktieägare, kr	78,8	59,4	78,8	71,3
UB substansvärde NRV hänförligt till stamaktieägare, kr	104,4	78,8	104,4	90,3
Tillväxt substansvärde NRV per stamaktie (12 månader), %	32,4	32,8	32,4	26,6

2) Värdet av samtliga utestående preferensaktier har beräknats som 287,50 SEK multiplicerat med antalet preferensaktier per balansdagen. 287,50 SEK motsvarar det belopp per preferensaktie som innehavaren har företrädesrätt till, före stamaktier, vid Bolagets eventuella upplösning.

Annan finansiell information

Investeringar

Bolagets investeringar för perioden 1 januari 2020 till och med 31 mars 2021 uppgick till cirka 1 981,9 MSEK, bestående primärt av investeringar i ny-, till- och ombyggnad samt förvärv av förvaltningsfastigheter.

Pågående investeringar och åtaganden om framtida investeringar

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

K2A:s pågående investeringar samt åtagande av framtida investeringar motsvaras i huvudsak av avtalade men ej tillträdde förvärv samt pågående projekt som är i produktion. Per 31 mars 2021 hade K2A pågående projekt i produktion motsvarande 1 675 bostäder med en sammanlagd bedömd investering om cirka 2 544 MSEK varav cirka 1 075 MSEK var upparbetat och cirka 1 469 MSEK återstod att investera (per 31 mars 2021). K2A har även efter den 31 mars 2021 avtalat om att förvärva projektet Umeå Äppellunden 1 med byggstart under tredje kvartalet 2021 och ett bedömt projektvärde om 158 MSEK. Utöver de pågående projekten i produktion har K2A, per dagen för Investeringsmemorandumet, avtalat om att förvärva projekten Luleå Vallan 1 och Luleå Glidet 1 med tillträde och betalning vid färdigställande, vilket bedöms ske under 2023 och köpeskillingen baseras på ett sammanlagt fastighetsvärde om cirka 361 MSEK.

Väsentliga händelser efter den 31 mars 2021

Den 7 april 2021 tecknade K2A avtal om förvärv av tomträtten Karlstad Ukulelen 1 som tillträdde den 3 maj 2021. Säljare var Lecab Fastigheter och transaktionen baserades på ett fastighetsvärde om 248 MSEK. Fastigheten omfattar 248 studentbostäder i direkt anslutning till Karlstads universitet. Uthyrningsbar area uppgår till 5 300 kvadratmeter och hyresvärdet uppgår till 12,7 MSEK på årsbasis.

Den 12 april tecknade K2A avtal om förvärv av fastigheten Umeå Äppellunden 1. Säljare var Bonava, som kommer ansvara för att färdigställa projektet. Transaktionen baseras på ett fastighetsvärde om 158 MSEK. Fastigheten omfattar 83 hyresbostäder med en uthyrningsbar area om 3 850 kvadratmeter. Hyresvärdet beräknas uppgå till 8 MSEK på årsbasis. K2A tillträder fastigheten under fjärde kvartalet 2021.

K2A höll årsstämma den 28 april 2021 där årsstämman bland annat beslutade om: fastställande av resultat- och balansräkning samt ansvarsfrihet för styrelse och VD för verksamhetsåret 2020, disposition av Bolagets resultat inklusive beslut om utdelning till stam- och preferensaktier, omval av styrelse och revisorer för perioden fram till och med årsstämma 2022 samt arvode till styrelse och revisorer, godkännande av ersättningsrapport, emissionsbemyndigande samt ändring av bolagsordning (röstförfarande vid bolagsstämma).

K2A upprättade ett icke säkerställt s.k. Medium Term Note-program med en ram uppgående till tre miljarder kronor. Under MTN-programmet kan Bolaget emittera seniora icke säkerställda obligationer i svenska kronor eller euro med en löptid om minst ett år. K2A offentliggjorde grundprospekt för MTN-programmet den 21 maj 2021. Den 25 maj 2021 emitterade K2A icke säkerställda gröna obligationer om 400 MSEK, inom ramen av detta MTN-program, med en treårig löptid och rörlig ränta om tre månader STIBOR plus 325 baspunkter och slutgiltigt förfall den 1 juni 2024.

Den 27 maj 2021 tecknade K2A avtal om att förvärva fastigheterna Sidsjö 2:41 och Sidsjöhöjden 14 i Sundsvall, med tillträde den 1 juli 2021. Transaktionen baseras på ett fastighetsvärde om 254 MSEK och hyresvärdet uppgår till cirka 16 MSEK på årsbasis.

Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden

Aktier och aktiekapital

K2A:s aktiekapital uppgick den 31 december 2020 till 118 043 500 SEK och fördelas på 18 886 960 aktier varav 2 120 928 A-aktier, 13 600 000 B-aktier, 1 361 232 D-aktier samt 1 804 800 preferensaktier, envar med ett kvotvärde om 6,25 SEK. Bolagets aktiekapital skall utgöra lägst 75 000 000 SEK och högst 300 000 000 SEK. Antal aktier ska utgöra lägst 12 000 000 aktier och högst 48 000 000 aktier.

Aktierna är denominerade i SEK och har emitterats i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen (2005:551). K2A är anslutet till Euroclears kontobaserade värdepapperssystem, varför inga fysiska aktiebrev utfärdas. Samtliga till aktien knutna rättigheter tillkommer den som är registrerad i den av Euroclear förda aktieboken. Samtliga aktier är emitterade och fullt inbetalda. Stamaktier av serie A berättigar till tio (10) röster per aktie medan stamaktier av serie B och D samt preferensaktier berättigar till en (1) röst per aktie på bolagsstämma. Varje röstberättigad aktieägare får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädda aktier. Aktieägare har normalt företrädesrätt till teckning av nya aktier, teckningsoptioner och konvertibla skuldebrev i enlighet med aktiebolagslagen, såvida inte bolagsstämman eller styrelsen med stöd av bolagsstämans bemyndigande beslutar om avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Varje aktie ger lika rätt till andel av Bolagets tillgångar och vinst. Vid en eventuell likvidation av Bolaget har aktieägare rätt till andel av överskott i förhållande till det antal aktier som aktieägaren innehar. Inga begränsningar föreligger avseende aktiernas överlåtbarhet. K2A:s aktier är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningskyldighet. Det har inte förekommit några offentliga uppköpserbjudanden beträffande K2A:s aktier under det innevarande eller föregående räkenskapsåret.

Bemyndigande

Vid K2A:s årsstämma den 28 april 2021 beslutades om bemyndigande för styrelsen att, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt och vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, fatta beslut om ökning av Bolagets aktiekapital genom emission av stamaktier av serie B eller preferensaktier, eller teckningsoptioner eller konvertibler avseende sådana aktier. Det totala antalet stamaktier av serie B samt preferensaktier som omfattas av sådana emissioner får motsvara högst tio procent av aktiekapitalet i Bolaget vid tidpunkten för årsstämman 2021. Vid publiceringen av detta Informationsmemorandum har mandatet ej nyttjats utöver det utrymme som Erbjudandet förutsätter, givet att det genomförs.

Utdelningspolicy och utdelning

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

Beslut om vinstutdelning beslutas av årsstämman och utbetalning ombesörjs av Euroclear Sweden. Om aktieägare ej kan nås för mottagande av utdelning kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget och begränsas endast genom allmänna regler för preskription. Vid preskription tillfaller hela beloppet Bolaget. Bolaget tillämpar inte några restriktioner eller särskilda förfaranden vad avser kontant utdelning till aktieägare bosatta utanför Sverige med undantag för eventuella begränsningar som följer av bank- och clearingsystem sker utbetalning på samma sätt som för aktieägare bosatta i Sverige. För aktieägare som inte är skatterettsligt hemmahörande i Sverige utgår dock normalt svensk kupongskatt. Det finns inga garantier för att det för ett visst år kommer att föreslås eller beslutas om någon utdelning i Bolaget. De nyemitterade aktierna har samma rätt till utdelning som befintliga aktier av samma slag.

Handel med K2A:s B-aktie

K2A:s B-aktier är sedan den 20 juni 2019 upptagna till handel på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Aktien har ISIN-kod SE0010520254 och kortnamnet K2A B.

Aktiekapitalets utveckling

Bolagets aktiekapital har sedan bildandet förändrats enligt tabellen nedan

År	Händelse	Förändring antal aktier	Förändring aktiekapital (SEK)	Totalt antal aktier	Totalt aktiekapital (SEK)	Kvotvärde (SEK)
2021	Erbjudandet ³	110 000	687 500	18 996 960	118 731 000	6,25
2020	Nyemission av stamaktier B-serie	1 035 524	6 472 025	18 886 960	118 043 500	6,25
2019	Nyemission av preferensaktier	300 000	1 875 000	17 851 436	111 571 475	6,25
2019	Nyemission av stamaktier B-serie	422 535	2 640 844	17 551 436	109 696 475	6,25
2019	Nyemission av stamaktier B-serie	2 816 901	17 605 631	17 128 901	107 055 631	6,25
2019	Fondemission Preferensaktier	51 228	320 175	14 312 000	89 450 000	6,25
2019	Fondemission stamaktier Serie A till D	10 245 760	64 036 000	14 260 772	89 129 825	6,25
2019	Nyemission av stamaktier B-serie	240 000	1 500 000	4 015 012	25 093 825	6,25
2019	Nyemission av preferensaktier	307 144	1 919 650	3 775 012	23 593 825	6,25
2019	Konvertering av stamaktier A-serie till D-serie	-100 000 100 000		3 467 868	21 674 175	6,25
2018	Fondemission Preferensaktier	46 428		3 467 868	21 674 175	6,25
2018	Konvertering av stamaktier A-serie till D-serie	-200 000 200 000	290 175	3 467 868	21 674 175	6,25
2018	Inlösen stamaktier B-serie	-45 000	-281 250	3 421 440	21 384 000	6,25
2018	Konvertering av stamaktier A-serie till till D-serie	-9 000 9 000		3 466 440	21 665 250	6,25
2017	Konvertering av stamaktier A-serie till D-serie	-598 488 598 488		3 466 440	21 665 250	6,25
2017	Nyemission av stamaktier B-serie	45 000	281 250	3 466 440	21 665 250	6,25
2016	Nyemission av preferensaktier	400 000	2 500 000	3 421 440	21 384 000	6,25
2015	Nyemission av preferensaktier	700 000	4 375 000	3 021 440	18 884 000	6,25
2015	Split A-serie	2 176 350		2 321 440	14 509 000	6,25
2014	Nyemission A-serie	18 140	1 814 000	145 090	14 509 000	100
2014	Nyemission A-serie	6 350	635 000	126 950	12 695 000	100
2014	Kvittningsemission A-serie	120 000	12 000 000	120 600	12 060 000	100
2013	Nyemission A-serie	500	10 000	600	60 000	100
2013	Nybildning A-serie	100	50 000	100	50 000	500

3) Med antagande om att Erbjudandet fulltecknas och uppgår till det maximala antalet aktier.

Ägarförhållanden

Av nedanstående tabell framgår information avseende ägarförhållandena i Bolaget per 31 mars 2021 med därefter kända förändringar. För uppgift om styrelseledamöters och ledande befattningshavares aktieinnehav i Bolaget, se avsnitt ”Styrelse, ledande befattningshavare och revisor”. Såvitt styrelsen känner till föreligger inte några aktieägaravtal mellan Bolagets ägare.

Aktieägare	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Preferens-aktier	Totalt antal aktier	Procent av totalt antal aktier	Procent av totalt antal röster
Johan Knaust med bolag	568 368	3 480 403	1 361 232	94 025	5 504 028	29,1	28,0
Länsförsäkringar Fastighetsfond	–	2 200 707	–	–	2 200 707	11,7	5,8
Johan Thorell med bolag	482 400	1 125 600	–	19 499	1 627 499	8,6	15,7
Johan Ljungberg med bolag	482 400	1 125 600	–	13 864	1 621 864	8,6	15,7
Claes-Henrik Julander med bolag	435 360	1 017 256	–	17 659	1 470 275	7,8	14,2
SEB Fonder	–	1 235 253	–	55 900	1 304 977	6,9	3,4
Swedbank Försäkring	–	611 429	–	68 422	679 851	3,6	1,8
Ludwig Holmgren	152 400	313 346	–	2 032	467 778	2,5	4,8
Verdipapirfond Odin Ejendom	–	467 995	–	–	467 995	2,5	1,2
Enter Fonder	–	463 504	–	–	463 504	2,5	1,2
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	–	177 725	–	177 725	351 072	1,9	0,9
Handelsbanken Liv Försäkrings-aktiebolag	–	238 390	–	6 220	244 610	1,3	0,6
LK Finans	–	200 000	–	–	200 000	1,1	0,5
RBC Investor Services Bank S.A	–	–	–	124 000	124 000	0,7	0,3
Erik Selin Fastigheter	–	100 000	–	–	100 000	0,5	0,3
The Northern Trust Company	–	94 728	–	–	94 728	0,5	0,2
Clearstream Banking S.A	–	75 600	–	6 010	81 610	0,4	0,2
Handelsbanken Sverige Index	–	73 801	–	–	73 801	0,4	0,2
PPB Holding	–	–	–	66 000	66 000	0,3	0,2
Nordea Livförsäkring Sverige AB	–	32 930	–	15 697	48 627	0,3	0,1
Övriga	–	565 683	–	1 142 125	1 693 984	9,0	4,5
Summa	2 120 928	13 600 000	1 361 232	1 804 800	18 886 960	100,0	100,0

Lock up-avtal

De av Bolagets styrelseledamöter som också är större aktieägare i Bolaget har sedan tidigare ingått lock up-avtal på sedvanliga villkor med Carnegie Investment Bank AB (publ) och Swedbank AB (publ), enligt vilka dessa personer förbinder sig att inte utan föregående skriftligt medgivande sälja eller på annat sätt överlåta sitt ägande i Bolaget. Lock up-avtalen gäller till och med mitten av juni 2021. Överlåtelsebegränsningarna är föremål för sedvanliga begränsningar och undantag.

Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

Styrelse

Enligt K2A:s bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju styrelseledamöter utan suppleanter. K2A:s styrelse består för närvarande av sju styrelseledamöter utan suppleanter. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun. Styrelseledamöterna är valda för tiden intill slutet av årsstämman 2022.

Namn	Befattning	Födelseår	Invald
Johan Thorell	Styrelseordförande	1970	2015
Johan Knaust	Styrelseledamot	1971	2013
Claes-Henrik Julander	Styrelseledamot	1969	2014
Johan Ljungberg	Styrelseledamot	1972	2017
Ludwig Holmgren	Styrelseledamot	1972	2017
Sten Gejrot	Styrelseledamot	1962	2017
Ingrid Lindquist	Styrelseledamot	1957	2019

Ledande befattningshavare

Nedanstående tabell listar namn, position, födelseår och anställningsår för K2A:s ledande befattningshavare.

Namn	Position	Födelseår	I ledningen sedan
Johan Knaust	VD	1971	2013
Christian Lindberg	Vice VD	1980	2017
Ola Persson	CFO	1969	2021
Sandra Sundman	Ekonomichef	1986	2017
Karl Vahlund	Transaktionschef	1984	2019
Erik Lemaitre	Affärsutvecklingschef	1968	2020
Karina Antin	Hållbarhetschef	1986	2020
Henrik Nordlund	Förvaltningschef	1987	2020
Fredrik Widerstedt	Projektchef	1983	2020
Emma Nyborg	Kommunikations-/ marknadsföringschef	1989	2021

Övriga upplysningar avseende styrelseledamöterna och ledande befattningshavare

Ingen av Bolagets styrelseledamöter eller de ledande befattningshavarna har under de senaste fem åren dömts i något bedrägerirelaterat mål eller annat ekonomiskt brott eller varit föremål för förundersökning avseende sådana brott. Vidare har de inte varit inblandade i någon konkurs, företagsrekonstruktion eller likvidation under de senaste fem åren. Bolagets styrelseledamöter eller de ledande befattningshavarna har inte under de senaste fem åren varit föremål för anklagelser eller sanktioner från myndighet, yrkessammanslutning eller liknande organ, eller förbudits av domstol att ingå som medlem av ett bolags förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan, eller från att hos ett bolag ha ledande eller övergripande funktioner.

Det föreligger inga familjeband mellan styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna. Utöver vad som nämns nedan finns det inga potentiella intressekonflikter där styrelseledamöternas eller de ledande befattningshavarnas privata intressen kan komma att stå i strid med Bolagets intressen.

Flera av styrelseledamöterna och de ledande befattningshavarna har ekonomiska intressen i Bolaget genom aktieinnehav. Vidare har styrelseledamöterna Johan Thorell och Johan Ljungberg styrelseuppdrag, och äger även aktier i, andra fastighetsbolag som verkar på den svenska fastighetsmarknaden. Det kan därmed uppkomma situationer där tidigare nämnda personer har intressen som skiljer sig från Bolagets intressen. Vidare är styrelseledamoten Sten Gejrot delägare på Advokatfirman Lindahl som löpande tillhandahåller legal rådgivning till Bolaget.

Revisor

KPMG AB är K2A:s revisor med Peter Dahllöf som huvudsvarig revisor. Peter Dahllöf är auktoriserad revisor och medlem i FAR SRS, branschorganisationen för revisorer i Sverige.

Styrelse



Johan Thorell

Styrelseordförande
Invald i styrelsen 2015
Född: 1970
Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm
Övriga uppdrag (urval): Styrelse- ordförande i Kallebäck Property Invest AB. Styrelseledamot i Sagax AB, Hemsö Fastighets AB, Tagehus Holding AB och Storskogen Group AB.
Aktieinnehav (inklusive bolag): 482 400 A-aktier, 1 125 600 B-aktier, 19 499 preferensaktier.
Oberoende i förhållande till Bolaget och Bolagets ledning.
Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.



Johan Knaust

Styrelseledamot och verkställande direktör
Invald i styrelsen 2013
Född: 1971
Utbildning: Master of Science Operational Research, London School of Economics samt Fil. kand. Nationalekonomi, Stockholms universitet.
Bakgrund: Grundare och partner Sveafastigheter. Startade dessförinnan Leimdörfers finansieringsrådgivning. 1996–2001 verksam på Goldman Sachs International i London, inom Fixed Income.
Aktieinnehav (inklusive bolag): 568 368 A-aktier, 3 480 403 B-aktier, 1 361 232 D-aktier, 94 025 preferensaktier.
Beroende i förhållande till Bolaget och Bolagets ledning.
Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.



Claes-Henrik Julander

Styrelseledamot
Invald i styrelsen 2014
Född: 1969
Utbildning: Civilekonom, Stockholms universitet
Övriga uppdrag (urval): Styrelseordförande i Erik Penser Bank Aktiebolag och Star Stable Entertainment AB. Styrelseledamot i Biocrine AB, Svipdag AB inklusive dotterbolag och Yggdrasil AB.
Aktieinnehav (inklusive bolag): 435 360 A-aktier, 1 017 256 B-aktier, 17 659 preferensaktier.
Oberoende i förhållande till Bolaget och Bolagets ledning.
Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.



Johan Ljungberg

Styrelseledamot
Invald i styrelsen 2017
Född: 1972
Utbildning: Civilingenjör
Övriga uppdrag (urval): Styrelseordförande i Atrium Ljungberg AB, Tagehus Holding AB och styrelseledamot i John Mattson Fastighetsföretagen AB och Eastnine AB.
Aktieinnehav (inklusive bolag): 482 400 A-aktier, 1 125 600 B-aktier, 13 864 preferensaktier.
Oberoende i förhållande till Bolaget och Bolagets ledning.
Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.



Ludvig Holmgren

Styrelseledamot
Invald i styrelsen 2017
Född: 1972
Utbildning: Ekonomistudier, Uppsala universitet
Aktieinnehav (inklusive bolag): 152 400 A-aktier, 313 346 B-aktier, 2 032 preferensaktier.
Oberoende i förhållande till Bolaget och Bolagets ledning.
Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.



Sten Gejrot

Styrelseledamot
Invald i styrelsen 2017
Född: 1962
Utbildning: Jur. Kand.
Övriga uppdrag (urval): Advokat och partner på Advokatfirman Lindahl
Aktieinnehav (inklusive bolag): 2 000 B-aktier.
Beroende i förhållande till Bolaget och Bolagets ledning.
Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.



Ingrid Lindquist

Styrelseledamot
Invald i styrelsen 2019
Född: 1957
Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm
Övriga uppdrag (urval): Styrelseordförande i Lysa AB samt styrelseledamot i Hobohm Brothers Equity AB, Länsförsäkringar Stockholm, Kavat Vård AB, Collectum AB, Fora AB och Wise Group AB och Kollektivavtalsinformation Sverige AB.
Aktieinnehav (inklusive bolag): 6 000 B-aktier.
Oberoende i förhållande till Bolaget och Bolagets ledning.
Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Ledning



Johan Knaust

Styrelseledamot och verkställande direktör
För mer information se under Styrelse, sid 56.



Christian Lindberg

Vice VD
Ingår i ledningen sedan 2017
Född: 1980
Utbildning: Civilingenjör
Bakgrund: Rådgivning inom Corporate Finance i egen verksamhet 2011–2017. HQ Bank Corporate Finance 2006–2011.
Aktieinnehav (inklusive bolag): 75 000 B-aktier



Ola Persson

CFO
Ingår i ledningen sedan 2021
Född: 1969
Utbildning: Master i International business
Bakgrund: CFO på bostadsutvecklingsbolaget SSM.
Aktieinnehav: 200 preferensaktier



Sandra Sundman

Ekonomichef
Ingår i ledningen sedan 2017
Född: 1986
Utbildning: Ekonomie kandidat-examen företagsekonomi
Bakgrund: Olika befattningar inom K2A, ekonomiassistent, redovisningsekonom och redovisningschef.
Aktieinnehav: 420 B-aktier



Karl Vahlund

Transaktionschef
Ingår i ledningen sedan 2019
Född: 1984
Utbildning: Civilingenjör
Bakgrund: Transaktionschef på Rikshem.
Aktieinnehav: 12 500 B-aktier



Erik Lemaitre

Affärsutvecklingschef
Ingår i ledningen sedan 2020
Född: 1968
Utbildning: Byggekonom, Ecole Saint Lambert i Paris
Bakgrund: Affärsutveckling SSM Bygg & Fastighets AB, affärsutvecklare och projektledare på NCC samt Nexity.
Aktieinnehav: 1 000 B-aktier



Karina Antin

Hållbarhetschef
Ingår i ledningen sedan 2020
Född: 1986
Utbildning: Civilingenjör
Bakgrund: Hållbarhetsstrateg PlaceX, miljö- och hållbarhetskonsult på PE Teknik & Arkitektur, Ebab och White Arkitekter.
Aktieinnehav: 0



Henrik Nordlund

Förvaltningschef
Ingår i ledningen sedan 2020
Född: 1987
Utbildning: Civilingenjör
Bakgrund: Fastighetschef på Rikshem och managementkonsult på Applied Value.
Aktieinnehav: 300 B-aktier



Fredrik Widerstedt

Projektchef
Ingår i ledningen sedan 2020
Född: 1983
Utbildning: Byggnadsingenjör
Bakgrund: Konsult och Partner på Structor, Projectmanagement konsult på Ramböll.
Aktieinnehav: 3 335 B-aktier, 3 preferensaktier



Emma Nyborg

Marknad- och kommunikationschef
Ingår i ledningen sedan 2021
Född: 1989
Utbildning: Strategisk kommunikation
Bakgrund: Kommunikationsansvarig på K2A och tidigare kommunikationsansvarig på Mattecentrum.
Aktieinnehav: 300 B-aktier

Bolagsstyrning

K2A är ett svenskt publikt aktiebolag. Bolagsstyrningen i K2A utförs i enlighet med svensk kod för bolagsstyrning, Nasdaq Stockholms regelverk, svensk lag samt interna regler och föreskrifter.

Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden")

Koden är en del av näringslivets självreglering. Den anger en norm för god bolagsstyrning på en högre ambitionsnivå än aktiebolagslagens och andra reglers krav. Nyckeln till detta är mekanismen "följ eller förklara". Den innebär att bolagen inte vid varje tillfälle måste följa varje regel i Koden utan kan välja andra lösningar som bedöms bättre svara mot omständigheterna i det enskilda fallet, förutsatt att Bolaget öppet redovisar varje sådan avvikelse, beskriver den lösning man valt i stället samt anger skälen för detta. Därigenom kan Koden ange vad som ofta – men inte nödvändigtvis alltid – kan anses utgöra god sed för bolagsstyrning i olika frågor. K2A följer Koden utan avvikelser.

Så här styrs K2A

Bolagsstämma/årsstämma

I enlighet med aktiebolagslagen är bolagsstämman Bolagets högsta beslutsfattande organ och på bolagsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt. Enligt K2A:s bolagsordning finns fyra aktieslag: A-aktier berättigar till 10 röster per aktie och B-aktier, D-aktier samt preferensaktier berättigar till 1 röst per aktie. Vid årsstämman väljs styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer samt beslutas kring ersättning till styrelsen och revisorerna.

Valberedning

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

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

av tre ägarrepresentanter. Valberedningen ska inom sig utse valberedningens ordförande. Styrelsens ordförande eller annan styrelseledamot får inte vara valberedningens ordförande.

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

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

Styrelse

Styrelsen är högsta beslutande organ efter bolagsstämman. Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ansvarig för Bolagets förvaltning och organisation, vilket betyder att styrelsen är ansvarig för att bland annat fastställa mål och strategier, säkerställa rutiner och system för utvärdering av fastställda mål, fortlöpande utvärdera K2A:s finansiella ställning och resultat samt utvärdera den operativa ledningen. Styrelsen ansvarar också för att säkerställa att årsredovisningen och koncernredovisningen samt delårsrapporterna upprättas i rätt tid. Dessutom utser styrelsen verkställande direktören. Styrelseledamöterna väljs varje år på årsstämman för tiden fram till slutet av nästa årsstämma. Enligt bolagsordningen ska styrelsen till den del den väljs av bolagsstämman bestå av lägst tre ledamöter och högst sju ledamöter.

Styrelsen består av sju ordinarie stämموvalda ledamöter. Ledamöterna presenteras mer detaljerat på sid 56.

Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande väljs av årsstämman och har ett särskilt ansvar för ledningen av styrelsens arbete och att styrelsens arbete är välorganiserat och genomförs på ett effektivt sätt. Styrelsens ordförande ska se till att sammanträden hålls när det behövs för att styrelsen ska kunna utöva sin tillsynsplikt och bestämmanderätt i frågor av osedvanlig beskaffenhet eller stor betydelse.

Revisionsutskott

K2A:s styrelse har ett revisionsutskott. K2A har beslutat att eventuella anställda som ingår i styrelsen ej ska medverka i beredningen av frågor som ankommer på ett revisionsutskott. Enligt revisionsutskottets arbetsordning ska revisionsutskottet övervaka bolagsstyrningsfrågor och tillämpningen av dessa, samt

vidare granska rutinerna för Bolagets riskhantering, styrning och kontroll samt finansiell rapportering samt lämna förslag för att säkerställa rapporteringens tillförlitlighet. Revisionsutskottets huvudsakliga uppgifter innefattar bland annat:

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

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

Ersättningsutskott

K2A:s styrelse har inrättat ett ersättningsutskott. Enligt ersättningsutskottets arbetsordning ska ersättningsutskottet bestå av styrelsens ordförande samt ytterligare en styrelseledamot. Styrelsens ordförande ska vara ordförande i ersättningsutskottet. Enligt arbetsordningen ska ersättningsutskottets främsta uppgifter vara att bereda och övervaka frågor om;

- ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare;
- följa upp och utvärdera eventuella pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för ledande befattningshavare;
- följa upp och utvärdera tillämpningen av de av bolagsstämman beslutade riktlinjerna för ersättningar, gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i Bolaget samt till bolagsstämman lämna förslag till riktlinjer för ersättningar ledande befattningshavare.

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

Hållbarhetsutskott

K2A:s styrelse har inrättat ett särskilt hållbarhetsutskott. Hållbarhetsutskottets medlemmar utgörs av tre styrelseledamöter som utses vid konstituerande styrelsemöte. Hållbarhetsutskottets arbete och uppgifter regleras av utskottets arbetsordning, som fastställts av styrelsen. Hållbarhetsutskottet ansvarar för att formulera förslag avseende den strategiska inriktningen för hållbarhetsarbetet samt utformning av förslag till K2A:s hållbarhetsmål samt uppföljning av dessa.

Internrevision

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

VD och koncernledning

Enligt arbetsordningen ska VD;

- upprätta och för styrelsen presentera förslag till affärsplan, budget (såsom resultat- och likviditetsbudget) investeringskalkyler, prognoser, bokslutskommunikéer, bokslut, årsredovisningar, samt delårsrapporter;
- övervaka att för Bolagets verksamhet gällande svenska och utländska lagar och föreskrifter följs; samt
- tillse att styrelsen löpande erhåller rapportering om utveckling av Bolagets och koncernens verksamhet, däribland utvecklingen av Bolagets och koncernens resultat, ställning och likviditet samt information om viktiga händelser samt, då behov föreligger mellan styrelsens sammanträden, rapportera direkt till styrelsens ordförande.

Enligt instruktionen för ekonomisk rapportering ska VD tillsammans med CFO månadsvis tillstålla styrelsen en rapport avseende väsentliga händelser, resultatutfall, uthyrnings- och likviditetsrapport.

Legala frågor och kompletterande information

Bildande och legal form

Bolagets företagsnamn är K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) med organisationsnummer 556943-7600. Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades i Sverige och registrerades hos Bolagsverket den 27 september 2013. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun och Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551).

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

Koncernstruktur

Bolaget är moderbolag i koncernen och har 75, direkt och indirekt, hel- och delägda dotterbolag. Alla dotterbolag utom Svenska Studenthus i Linköping AB, K2A Samhällsfastigheter i Karlstad AB och Grännäs Trähus AB och dess dotterbolag är helägda av Bolaget. Därutöver äger Bolaget ett antal bolag inom ramen för joint venture-samarbeten.

Väsentliga avtal

Bolaget har under de senaste två åren inte ingått något väsentligt avtal, med undantag för sådana som ingåtts inom ramen för den normala verksamheten och de obligationslån Bolaget ställt ut på obligationsmarknaden. Bolaget har inte heller ingått något avtal (utom sådana som ingåtts inom ramen för den normala verksamheten) som innehåller rättigheter eller skyldigheter av väsentlig betydelse för Bolaget.

Konkurs, likvidation och liknande förfaranden

Bolaget och Bolagets dotterbolag är inte, och har inte under de senaste tolv månaderna varit, part i konkurs, likvidations- eller liknande förfaranden (inbegripet förfaranden som ännu inte är slutförda eller som enligt Bolagets kännedom riskerar att inledas) som bedöms skulle kunna få betydande effekt på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet.

Rättsliga förfaranden

Bolaget och Bolagets dotterbolag är inte, och 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.

Försäkringar

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

Konkurrens

Bolagets konkurrenter är i huvudsak andra fastighetsbolag med fokus på bostads- och hyresrätter, däribland börsnoterade företag, privata aktörer och kommunala bostadsbolag. Bolaget är aktivt på en marknad som kännetecknas av konkurrensutsatta förvärvsprocesser i alla storleksklasser.

Transaktioner med närstående

Bolaget har köpt löpande legal rådgivning från Advokatfirman Lindahl KB för totalt 6,0 MSEK (inkl. mervärdesskatt) under 2020. Sten Gejrot är styrelseledamot i Bolaget samt delägare i Advokatfirman Lindahl KB.

Bolaget har under perioden januari till juni 2020 köpt projektledningstjänster av JEFF Fastighetsutveckling AB för totalt 3,4 MSEK. JEFF Fastighetsutveckling AB ägs i sin tur (indirekt) av tre personer som äger aktier i Bolaget. Under perioden juli till december 2020 har de personer som äger JEFF Fastighetsutveckling AB fakturerat Bolaget och dess dotterbolag projektledningstjänster via enskilda bolag om 2,9 MSEK.

Bolaget köpte under perioden januari till mars 2021 projektledningstjänster av Samhed Fastighets AB, Ljungskär AB och Genlott Fastighetsutveckling AB för totalt 1,8 MSEK. Dessa bolag ägs i sin tur (indirekt) av tre personer som äger aktier i Bolaget. Bolaget köpte under samma period tjänster avseende löpande legal rådgivning av Advokatfirman Lindahl för 1,7 MSEK.

Immateriella rättigheter

Bolaget är innehavare av domännamnet k2a.se. Bolaget använder varumärket ”K2A” och tillhörande logotyper i sin verksamhet. Koncernbolag innehar vidare registreringar för ett stort antal företagsnamn. Bolaget innehar i övrigt inga immateriella rättigheter av väsentlig karaktär.

Intressen och intressekonflikter

Avanza erhåller en på förhand avtalad ersättning för utförda tjänster i samband med Erbjudandet. Advokatfirman Lindahl KB erhåller ersättning för utförda tjänster enligt löpande räkning. Utöver ovanstående bedöms det inte föreligga några ekonomiska eller andra intressen eller några intressekonflikter mellan parterna som i enlighet med ovanstående har ekonomiska eller andra intressen i Erbjudandet.

Bolagsordning

1 Företagsnamn

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

2 Styrelsens säte

Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholm.

3 Verksamhet

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

4 Aktiekapital

Aktiekapitalet ska utgöra lägst 75 000 000 kronor och högst 300 000 000 kronor.

5 Aktierna

5.1 Antal aktier och aktieslag

Antalet aktier ska vara lägst 12 000 000 och högst 48 000 000.

Aktier kan ges ut i fyra (4) aktieslag; stamaktier av serie A, serie B och serie D samt preferensaktier. Varje stamaktie av serie A berättigar till tio (10) röster, varje stamaktie av serie B och serie D berättigar till en (1) röst och varje preferensaktie berättigar till en (1) röst.

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

5.2 Begränsning avseende värdeöverföring i vissa fall

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

5.3 Preferensaktiers rätt till vinstutdelning

Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning ska preferensaktierna medföra företrädesrätt enligt nedan.

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

Avstämningsdag för Kvartalsvis Utdelning ska vara 10 mars, 10 juni, 10 september och 10 december. För det fall sådan dag inte är bankdag, ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Kvartalsvis Utdelning ska ske tredje bankdagen efter avstämningsdagen. Med "bankdag" avses dag som inte är söndag, annan allmän helgdag eller dag som vid betalning av skuldebrev är jämställd med allmän helgdag (sådana likställda dagar är för närvarande lördag, midsommarafton, julafton, samt nyårsafton). Om ingen Preferensutdelning lämnats, eller om endast vinstutdelning understigandes Årlig Preferensutdelning lämnats, ska preferensaktierna medföra rätt att i tillägg till framtida Preferensutdelning erhålla ett belopp, jämt fördelat på varje preferensaktie, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle betalats ut enligt ovan och utbetalt belopp ("Innestående Belopp") innan ytterligare preferensaktier får emitteras eller värdeöverföring till innehavare av stamaktier får ske. Innestående Belopp ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om tolv (12) procent, varvid uppräknings ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av del av Årlig Preferensutdelning skett (eller borde ha skett, i de fall det inte skett någon Årlig Preferensutdelning alls). Även vinstutdelning av Innestående Belopp förutsätter att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning.

Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till vinstutdelning.

5.4 Inlösen av preferensaktier

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

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

Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie ska vara ett belopp som beräknas som (i) 350 kronor jämte (ii) eventuell upplupen del av Preferensutdelning (enligt definition nedan) jämte (iii) eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan enligt punkten 5.3 ovan.

Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie ska dock aldrig understiga aktiens kvotvärde.

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

5.5 Bolagets upplösning

Vid bolagets upplösning ska preferensaktier medföra företrädesrätt framför stamaktier att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie motsvarande (i) 287,50 kronor jämte (ii) eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan enligt punkten 5.3 ovan jämte (iii) eventuell upplupen del av Preferensutdelning enligt punkten 5.4 ovan, innan utskiftning sker till ägare av stamaktier. Preferensaktier ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

5.6 Rättigheter vid emissioner etc.

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

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

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

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

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

5.7 Omvandlingsförbehåll

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

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

5.8 Omräkning vid vissa bolagshändelser

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

6 Styrelse

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

7 Revisorer

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

8 Kallelse

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets hemsida. Att kallelse skett ska annonseras i Dagens Industri.

9 Anmälan om deltagande i bolagsstämma

Aktieägare som vill delta i bolagsstämma ska anmäla sitt deltagande till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen innan stämman.

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

10 Fullmaktsinsamling samt poströstning

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

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

11 Årsstämma

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

På årsstämma ska följande ärenden förekomma:

1. Val av ordförande för stämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Godkännande av dagordning.
4. Val av en (1) eller två (2) protokolljusterare.
5. Prövning av om årsstämman blivit behörigen sammankallad.
6. Föredragning av framlagd årsredovisning och revisionsberättelse samt i förekommande fall koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse.
7. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse;
8. Beslut:

- a. Om fastställande av resultaträkning och balansräkning samt i förekommande fall koncernresultaträkning och koncernbalansräkning.
- b. Om dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
- c. Om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör.

9. Fastställande av styrelse- och revisorsarvoden.

10. Val av styrelse och revisorer samt eventuella revisorssuppleanter.

11. Annat ärende som ankommer på årsstämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

12 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska vara kalenderår.

13 Särskilda majoritetskrav

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

Beslut om (i) ändring av bolagsordningen som i något avseende påverkar preferensaktiers rätt, (ii) utgivande av aktier med bättre rätt till bolagets resultat eller tillgångar än preferensaktierna, och (iii) beslut om ändring av denna punkt 13, är giltigt endast om det biträts av mer än två tredjedelar av de vid stämman företrädde preferensaktierna.

14 Avstämningsförbehåll

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

Denna bolagsordning har antagits vid årsstämma den 28 april 2021.

Vissa skattefrågor i Sverige

Nedan följer en sammanfattning av vissa skattekonsekvenser av Erbjudandet. Sammanfattningen gäller endast i Sverige obegränsat skattskyldiga fysiska personer och aktiebolag om inte annat anges. Sammanfattningen är baserad på gällande lagstiftning och är endast avsedd som allmän information. Sammanfattningen är inte avsedd att uttömmande behandla alla skattefrågor som kan uppkomma i samband med Erbjudandet. Den omfattar exempelvis inte (i) värdepapper som innehas av handelsbolag eller som innehas som lagertillgångar i näringsverksamhet, (ii) de särskilda reglerna för skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då aktieägare innehar aktier som anses näringsbetingade, (iii) de särskilda regler som kan bli tillämpliga på innehav i bolag som är eller tidigare har varit s.k. fåmansföretag eller på aktier som förvärvats med stöd av så kallat kvalificerade andelar i fåmansföretag, (iv) aktier som förvaras på ett så kallat investeringssparkonto och som omfattas av särskilda regler om schablonbeskattning, eller (v) aktier som innehas via kapitalförsäkring. Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av skattskyldiga, exempelvis investmentföretag och försäkringsföretag. Beskattningen av varje enskild aktieägare beror på dennes speciella situation. Varje innehavare av aktier bör därför rådfråga en skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.

Särskilda skattefrågor för innehavare av aktier som är obegränsat skattskyldiga i Sverige

Fysiska personer

Skatt på utdelning

För fysiska personer och dödsbon som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas utdelning i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. För fysiska personer och dödsbon som är obegränsat skattskyldiga i Sverige innehålls normalt preliminärskatt avseende utdelning med 30 procent. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear Sweden, eller när det gäller förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

Kapitalvinstbeskattning

När marknadsnoterade aktier eller andra delägarätter säljs eller på annat sätt avyttras kan en skattepliktig kapitalvinst eller en avdragsgill kapitalförlust uppstå. Kapitalvinster beskattas i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. Kapitalvinsten eller kapitalförlusten beräknas

normalt som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet för alla aktier av samma slag och sort beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. Genomsnittsmetoden innebär att omkostnadsbeloppet beräknas som den genomsnittliga anskaffningsutgiften för samtliga aktier av samma slag och sort i Bolaget, med hänsyn till inträffade förändringar i innehavet. Vid försäljning av marknadsnoterade aktier får omkostnadsbeloppet alternativt bestämmas enligt schablonmetoden till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

Om omkostnadsbeloppet är högre än försäljningspriset uppkommer en kapitalförlust. Kapitalförluster på marknadsnoterade aktier och andra marknadsnoterade delägarätter är fullt ut avdragsgilla mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och mot marknadsnoterade delägarätter som realiserats samma år, förutom mot andelar i värdepappersfonder eller specialfonder som endast innehåller svenska fordringsrätter,

så kallade räntefonder. Kapitalförluster på aktier eller andra delägarätter som inte kan kvittas på detta sätt får dras av med upp till 70 procent mot övriga inkomster i inkomstslaget kapital. Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges skattereduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 SEK och med 21 procent av resterande del. Ett sådant underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

Aktiebolag

Skatt på kapitalvinster och utdelning

För aktiebolag beskattas alla inkomster, inklusive skattepliktig kapitalvinst och utdelning, i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 20,6 procent¹. Kapitalvinster och kapitalförluster beräknas på samma sätt som för fysiska personer, enligt vad som beskrivits ovan. Avdragsgilla kapitalförluster på aktier eller andra delägarätter får endast dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på sådana värdepapper. En sådan kapitalförlust kan även kvittas mot kapitalvinster i bolag inom samma koncern, under förutsättning att koncernbidragsrätt föreligger mellan bolagen samt var och en av de juridiska personerna begär det för ett beskattningsår som har samma deklarationstidpunkt (eller som skulle ha haft det om något av bolagens bokförings-skyldighet upphört). En kapitalförlust som inte kan utnyttjas ett visst år får sparas och kvittas mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden.

Särskilda skattefrågor för innehavare av aktier som är begränsat skattskyldiga i Sverige

Kupongskatt

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning på aktier i ett svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. Skattesatsen är 30 procent. Skattesatsen är dock i allmänhet reducerad genom skatteavtal som Sverige ingått med andra länder. Flertalet av Sveriges skatteavtal möjliggör nedsättning av den svenska skatten till avtalets skattesats direkt vid utdelningstillfället om erforderliga uppgifter om den utdelningsberättigade föreligger. I Sverige verkställs avdraget för kupongskatt normalt av Euroclear Sweden, eller beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

I de fall 30 procent kupongskatt innehållits vid utbetalning till en person som har rätt att beskattas enligt en lägre skattesats eller för mycket kupongskatt annars innehållits, kan återbetalning begäras hos Skatteverket före utgången av det femte kalenderåret efter utdelningen.

Kapitalvinstbeskattning

Innehavare av aktier som är begränsat skattskyldiga i Sverige, och som inte bedriver verksamhet från ett fast driftställe i Sverige, kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av sådana värdepapper. Dessa aktieägare kan dock bli föremål för inkomstbeskattning i sin hemviststat.

Enligt en särskild skatteregel kan emellertid en fysisk person som är begränsat skattskyldig i Sverige bli föremål för svensk beskattning vid försäljning av aktier om personen vid något tillfälle under avyttringsåret eller något av de tio närmast föregående kalenderåren har varit bosatt eller stadigvarande vistats i Sverige. Regeln gäller även för dödsbon efter svenskar bosatta i utlandet. Tillämpligheten av denna regel kan begränsas av skatteavtal mellan Sverige och andra länder.

1) Avseende beskattningsår som börjar efter den 31 december 2020.

Adresser

Bolaget

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)
Nybrogatan 59
114 40 Stockholm
Telefon: +46 (0)10-510 55 10
Hemsida: www.k2a.se

Legal rådgivare

Advokatfirman Lindahl KB
Studentgatan 6
211 38 Malmö
Telefon: +46 40-664 66 50
Hemsida: www.lindahl.se

Finansiell rådgivare

Avanza Bank AB (publ)
Regeringsgatan 103
111 39 Stockholm
Telefon: +46 (0)8-562 250 00
Hemsida: www.avanza.se

Revisorer

KPMG AB
Vasagatan 16
111 20 Stockholm
Telefon: +46 (0)8-723 91 00
Hemsida: www.home.kpmg/se





K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)

Nybrogatan 59, 114 40 Stockholm

info@k2a.se

www.k2a.se

Org.nr 556943-7600