



# HÖGKULLEN

OMSORGSFASTIGHETER

## DELÅRSRAPPORT AB HÖGKULLEN (PUBL.)

JANUARI - MARS 2016



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning & nyckeltal . . . . .	3
Detta är Högkullen . . . . .	4
VD ord . . . . .	5
Koncernens rapporter . . . . .	6-7
Moderbolagets rapporter . . . . .	8-9
Resultat Intäkter Kostnader . . . . .	10
Fastighetsvärdering . . . . .	10-11
Risker från finansiella tillgångar och skulder . . . . .	11
Operationella leasingavtal . . . . .	11
Räntebärande skulder . . . . .	12
Andelar i koncernbolag . . . . .	13
Aktieägare . . . . .	15
Våra fastigheter . . . . .	16-17
Redovisningsprinciper & övrig information . . . . .	18

# DELÅRSRAPPORT JANUARI – MARS 2016

- Periodens hyresintäkter uppgick till 21 103 tkr
- Fastighetsvärde 1 272 000 tkr
- Driftnettot uppgick till 16 732 tkr
- Förvaltningsresultatet uppgick till 10 028 tkr
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 19 514 tkr, motsvarande 13,92 kr per aktie

## Händelser under första kvartalet

- Den 15 januari tecknades avtal om förvärv av en omsorgsfastighet i Skara. Fastigheten, som består av tre separata byggnader, ligger i centrala Skara och inrymmer bostäder lokaler för omsorg och terapi samt personalutrymmen. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 2 100 kvm. Hyresvärdet nära 2 000 Tkr och fastighetsvärdet cirka 23 000 Tkr. Fastigheten hyrs i sin helhet ut till ett dotterbolag inom Ambea-gruppen, kontraktstiden är 15 år.
- Den 7 mars tecknades avtal om förvärv av tre LSS-fastigheter, varav två i Kalmar och en i Hörby. Fastigheterna inrymmer LSS-bostäder samt lokaler för daglig verksamhet och har en total uthyrningsbar yta om 1 648 kvm. Hyresvärdet är 2 400 Tkr och fastighetsvärdet cirka 26 000 Tkr. Fastigheterna hyrs av Kalmar kommun och Solhagagruppen, Den genomsnittliga kontraktstiden är 12,3 år.
- Under perioden har fem hyresavtal omförhandlats. Omförhandlingarna har skett efter Högkullens uppsägningar för villkorsändringar.

## Händelser efter periodens utgång

- I slutet av april föreslogs Per Granath och Kristina Alvendal att väljas till nya styrelseledamöter. Per Granath har erfarenhet av omsorgssektorn bland annat som mångårig VD i Humana, där han alltjämt är styrelseledamot. Kristina Alvendal var borgarråd med ansvar för bostads-, fastighets- och stadsbyggnadsfrågor i Stockholms Stad mellan 2006 och 2010 och är nu rådgivare med inriktning på fastighetsutveckling och samhällsplanering. Thomas Kjessler, Per-Olof Persson och Pär-Ola Mannefred föreslås för omval till styrelsen.
- Den 30 april meddelade styrelsen att årsstämman senareläggs. Stämman äger rum den 17 juni och kallelse till stämman publicerades den 20 maj.

NYCKELTAL				1 JANUARI - 31 MARS 2016	
Hyresintäkter Tkr	Driftnetto Tkr	Förvaltningsresultat Tkr	Resultat efter skatt Tkr	Soliditet	Uthyrningsgrad (ekonomisk)
<b>21 103</b>	<b>16 732</b>	<b>10 028</b>	<b>19 514</b>	<b>34,9%</b>	<b>100%</b>





# DETTA ÄR HÖGKULLEN

Höggkullen erbjuder kommuner, landsting och enskilda omsorgsföretag olika former av omsorgsboende och lokaler för daglig verksamhet och utbildning.

Höggkullen grundades 1992 och är idag Sveriges största privatägda portfölj med omsorgsfastigheter LSS och SoL. Beståndet omfattar vid årsskiftet 143 omsorgsfastigheter i 59 kommuner runt om i landet.

Fastigheterna inrymmer bostadslägenheter, gemensamma utrymmen samt lokaler för daglig verksamhet och utbildning. Verksamheterna bedrivs av kommuner och enskilda omsorgsföretag utifrån två centrala lagstiftningar. Den främsta är LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade 1993:387) och den lagen reglerar hjälp och service för personer med funktionsnedsättning. LSSn är oftast mindre grupp- eller serviceboenden med tillgång till professionell assistens. Den andra är SoL är Socialtjänstlagen (2001:453). Bostäder med särskild service och även HVB-hem (hem vård boende) omfattas av lagstiftningen.

Företaget har sina rötter i Skaraborg och namnet Höggkullen är hämtat från den högsta toppen av västgötaberget Kinnekulle. Höggkullens verksamhet startade i samband med att LSS-lagstiftningen trädde i kraft och då flera gruppboendestäder byggdes av landets många småhusfabrikanter.

## AFFÄRSIDÉ

Höggkullen erbjuder kommuner, landsting och enskilda omsorgsföretag flexibla lösningar för olika former av bostäder med särskild service i form av gruppboendestäder, serviceboendestäder eller psykiatriboenden.

Höggkullens affärsidé är att skapa moderna omsorgsfastigheter i samarbete med LSS-verksamheternas huvudmän och utifrån hyresgästernas önskemål och krav.

## VISION

Höggkullens målsättning är att vara Sveriges ledande fastighetsbolag inom LSS/SoL.

## STRATEGI

Strategin för utvecklingen bygger på att bibehålla och utveckla det befintliga beståndet inom LSS-bostäder genom att vara en aktiv ägare och att expandera verksamheten genom förvärv av ytterligare fastigheter samt exploatering och nybyggnation av olika former av omsorgsboende.

Expansionsstakten tar sikte på en fördubbling av beståndet från maj 2015 och fem år framåt. Expansionen skall ske med långsiktigt tillfredsställande lönsamhet.

## AFFÄRSMODELL

Höggkullens affärsmodell är enkel och fokuserar på att hyra ut anpassade fastigheter till kommuner och privata omsorgsföretag. 80% av fastigheterna hyrs idag av kommuner och resterande 20% av ledande, privata omsorgsföretag.

## FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

Höggkullen äger idag 147 omsorgsfastigheter i 60 kommuner. Den totala uthyrningsbara ytan är drygt 74 400 kvadratmeter. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till olika geografiska kluster.

- Stockholmsregionen 24%
- Västra Götaland 24%
- Värmland/Dalarna 20%
- Småland 12%
- Skåne 11%
- Övrigt 9%

96% av fastigheterna används för omsorgsboende inom LSS/SoL, 2% för daglig verksamhet inom LSS och resterande för andra former av omsorg eller utbildning för barn och unga.

Den genomsnittliga kontraktstiden är 5,8 år. Hyresgästerna är i allt väsentligt oförändrade sedan husen byggdes. Den genomsnittliga tiden för förhyring är dryga 20 år.

## MODERBOLAGET

AB Höggkullen (publ) bildades i februari 2015 och förvärvade Höggkullen Omsorgsfastigheter AB i maj 2015. Fastigheterna i koncernen ägs av Höggkullen Omsorgsfastigheter AB och dess dotterbolag.

## KONCERNEN

AB Höggkullen (publ)-koncernen består förutom av moderbolaget av 15 dotterbolag, varav 6 aktiebolag och 9 kommanditbolag.

Under det första kvartalet förvärvades fyra fastigheter med ett förvärvsvärde på nära 50 Mkr. Fastigheterna inrymmer LSS-bostäder samt lokaler för daglig verksamhet och har en total uthyrningsbar yta om 3 748 kvm. Hyresgäster är Kalmar kommun, Ambea och Solhagagruppen. Det är bra fastigheter och bra hyresgäster, som passar väl in Högekullens bestånd.

Fem hyresavtal har förhandlats om sedan i januari. För ytterligare ett tiotal hyresavtal pågår förhandlingar efter det att avtalens sagts upp för villkorsändring från bolagets sida. Intresset att hyra LSS-hus är stort och vi får regelbundet förfrågningar från olika omsorgsaktörer om vi har lediga bostäder och lokaler. Vi bearbetar nu fler och fler kommuner i syfte att hitta lämplig mark för nybyggnationer av LSS-bostäder.

En av Högekullens viktigaste miljöfrågor är att minska energiförbrukningen i fastigheterna – oavsett om det är hyresgästens eller fastighetsägarens kostnad enligt gränsdragningslistan. Det arbetet pågår sedan några år och under årets första kvartal har beslut fattats om att byta ut åtta av värmesystemen till mer energisnåla lösningar som exempelvis bergvärme eller andra typer av värmeväxlare.

I slutet av förra året bestämde vi att förstärka vår organisation. I mars rekryterades en ny fastighetschef och i juni kompletterar vi med en förvaltningsadministratör. Dessa båda har till huvuduppgift att hantera tekniska fastighets- och hyresgästfrågor och därutöver leda de lokala underentreprenörerna som ansvarar för den dagliga tillsynen och skötseln.

Inför årsbokslutet 2015 fattade vi beslutet att övergå till redovisning enligt IFRS regelverk. Det är ett omfattande ramverk och kräver ett stort arbete för att kunna fullfölja en korrekt rapportering. Den mest väsentliga förändringen avser värderingen av bolagets fastigheter. I samband med årsbokslutet gjorde vi två externa värderingar som jämfördes med våra egna bedömningar. Vid kvartalsbokslut i mars har vi gjort interna värderingar som i allt väsentligt bygger på samma principer som årsskiftesvärderingen och kompletterat med de nya förvärv som gjorts under kvartalet.

Det sammanlagda fastighetsvärdet uppgår i mars till 1 272 Mkr. Av det totala värdet bedöms 1 211 Mkr hänföras till solitära värden för fastigheterna. Resterande dryga 60 Mkr utgör ett latent övervärde som inte redovisas i värdeförändringen i resultaträkningen.

Resultatet för perioden uppgår till 19 514 tkr. Av resultatet utgör 15 633 tkr värdeförändring, Förvaltningsresultatet uppgår till 10 028 tkr. Hyresintäkterna följer plan, alltså



har vi inga vakanser, kostnaderna belastas av extra av energiförbrukning och snöröjning m.m. som följer av årstidsvariationer.

En rullande 12-månadersprognos ger hyresintäkter på cirka 90 Mkr och ett driftnetto på drygt 76 Mkr. Det är en ökning med ungefär 28% jämfört med den initiala portföljens motsvarande värden i maj förra året. Vi följer med andra ord affärsplanens uppsatta mål för utveckling och expansion.

I slutet av april informerade vi om att årsstämman flyttades fram. Den kommer att hållas den 17 juni i Göteborg.

Till stämman föreslås att Per Granath och Kristina Alvendal väljs till nya styrelseledamöter. Per har erfarenhet av omsorgssektorn bland annat som mångårig VD på Humana. Kristina var borgarråd i Stockholm mellan 2006 och 2010 med ansvar för fastighets- och stadsbyggnadsfrågor. Deras kompetens, erfarenhet och nätverk passar Högekullen bra och blir ett värdefullt tillskott i arbetet med bolagets fortsatta utveckling och expansion. Vi ser en tydlig roll för ett fastighetsföretag med inriktning på LSS-bostäder och andra liknande omsorgsfastigheter. Genom att utvecklas och expandera blir Högekullen en bra och naturlig samarbetspartner till såväl kommuner som enskilda omsorgsföretag.

Inför årsstämman föreslås vidare att bemyndiga styrelsen att emittera nya aktier. Förslaget skall ses som en del av de förberedelser bolaget gör inför en kommande notering av stamaktien.

*Pär-Ola Mannefred, VD*

# KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Koncernens resultaträkning i sammandrag - belopp i Tkr	Januari - Mars 2016	Juli-December 2015
<b>Intäkter</b>		
Hysesintäkter	21 103	37 294
Övriga rörelseintäkter	0	13
<b>Summa intäkter</b>	<u>21 103</u>	<u>37 307</u>
<b>Kostnader</b>		
Driftskostnader	- 4 040	- 3 605
Underhållskostnader	- 331	- 2 162
<b>Driftsnetto</b>	<u>16 732</u>	<u>31 540</u>
Avskrivningar inventarier	- 20	- 30
Central administration	- 3 091	- 4 931
Finansiella kostnader	- 3 593	- 6 270
<b>Förvaltningsresultat</b>	<u>10 028</u>	<u>20 309</u>
Värderingsförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	15 633	67 485
<b>Resultat före skatt</b>	<u>25 661</u>	<u>87 794</u>
Aktuell skatt	- 196	37
Uppskjuten skatt	- 5 951	- 12 929
<b>Periodens resultat</b>	<b>19 514</b>	<b>74 902</b>
Resultatet tillfaller moderbolagets aktieägare i sin helhet		
<b>Resultat per aktie i kronor</b>	<b>13,92</b>	<b>64,31</b>

# KONCERNENS BALANSRÄKNING

Koncernens balansräkning i sammandrag - belopp i Tkr	31 mars 2016	31 december 2015
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	1 211 741	1 142 775
Inventarier	257	252
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 211 998</b>	<b>1 143 027</b>
Omsättningstillgångar	1 285	939
Likvida medel	43 393	43 232
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>44 678</b>	<b>44 171</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 256 676</b>	<b>1 187 198</b>
<b>Eget kapital &amp; Skulder</b>		
Eget kapital	438 839	441 825
Långa räntebärande skulder	736 713	697 171
Uppskjuten skatteskuld	22 860	16 908
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>759 573</b>	<b>714 079</b>
Korta räntebärande skulder	309	234
Övriga kortfristiga skulder	57 955	31 060
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>58 264</b>	<b>31 294</b>
<b>Summa Eget kapital &amp; Skulder</b>	<b>1 256 676</b>	<b>1 187 198</b>

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag för koncernen				
Alla belopp i Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balaserade vinstmedel inklusive periodens resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare
<b>Ingående aktiekapital 2016-01-01</b>	969	354 082	86 774	441 825
<b>Utdelning</b>			- 22 500	- 22 500
<b>Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital</b>		- 390	390	0
<b>Totalt resultat januari-mars 2016</b>				19 514
<b>Utgående eget kapital 2016-03-31</b>	<b>969</b>	<b>353 692</b>	<b>64 664</b>	<b>438 839</b>

# MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Moderbolaget resultaträkning i sammandrag - belopp i Tkr	Januari - Mars 2016	Juli-December 2015
Central administration	- 984	- 1 322
Finansiella intäkter	649	1 049
<b>Resultat före skatt</b>	<b>- 335</b>	<b>- 273</b>
Uppskjuten skatt	0	82
<b>Periodens resultat</b>	<b>- 335</b>	<b>- 191</b>





# MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Moderbolagets balansräkning i sammandrag - belopp i Tkr	31 mars 2016	31 december 2015
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Andelar koncernbolag	195 526	194 526
Fordringar koncernbolag	129 504	129 504
Uppskjuten skatt	3 309	3 309
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>328 339</b>	<b>327 339</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Omsättningstillgångar	2 691	6 514
Likvida medel	12 830	14 879
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>15 521</b>	<b>21 393</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>342 860</b>	<b>348 732</b>
<b>Eget kapital &amp; Skulder</b>		
Eget kapital	314 365	337 200
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga kortfristiga skulder	28 495	11 532
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>28 495</b>	<b>11 532</b>
<b>Summa Eget kapital &amp; Skulder</b>	<b>342 860</b>	<b>348 732</b>

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag för moderbolaget				
Alla belopp i Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balaserade vinstmedel inklusive periodens resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare
<b>Ingående aktiekapital 2016-01-01</b>	969	354 081	- 17 850	337 200
<b>Utdelning</b>			- 22 500	- 22 500
<b>Totalt resultat januari - mars 2016</b>			- 335	- 335
<b>Utgående eget kapital 2016-03-31</b>	<b>969</b>	<b>354 081</b>	<b>- 40 685</b>	<b>314 365</b>

Antalet utgivna aktier per balansdagen 1 937 500  
 Genomsnittligt antal aktier för perioden 1 363 330

# RESULTAT INTÄKTER KOSTNADER

## HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna för perioden 1 januari till 31 mars uppgår till 21 103 tkr. Inga vakanser finns.

## FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgår till 4 371 tkr och innefattar samtliga kostnader för drift underhåll. I underhållet ingår både det löpande och planerade underhållet. Fastighetskostnaderna för första kvartalet är något höga främst beroende på årstidsvariationer.

## CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Kostnader för ledning och administration uppgår till 3 091 tkr och innefattar den egna organisationen och arvoden för externa tjänster för exempelvis IT-system, redovisning, revision och värdering av fastigheterna..

## FINANSIELLA POSTER

De finansiella kostnaderna uppgår till 3 593 tkr och består av räntekostnader för fastighets-krediterna samt en initial uppläggningsavgift för banklånen.

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Vid årsbokslutet 31 december 2015 gjordes två externa värderingar av fastighetsbeståndet av Nordier Property Advisors och Savills. Per 31 mars 2016 har interna värderingar gjorts som i allt väsentligt bygger på samma principer som årsskiftesvärderingen.

## Fastighetsvärdering

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Fastigheterna är anskaffade såväl genom direkta fastighetsförvärv som genom förvärv av bolag. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde vilket definieras som det bedömda marknadsvärdet. För att fastställa det bedömda marknadsvärdet har externa värderingar gjorts vid årsskiftet.

Företagets värderingspolicy är att göra externa värderingar vid årsskifte och halvårsskifte. Vid kvartalsbokslut revideras gjorda värderingar internt med hänsyn till förvärv eller avyttringar, förändringar i hyresavtal och övriga faktorer som bedöms påverka värdet av fastigheterna.

Nordic Property Advisors och Savills anlitas, vid årsskiftet, för värderingarna. De är båda oberoende konsultföretag med auktoriserade värderingsmän. Värderingarna har jämförts med de faktorer bolaget erfar är de mest centrala vid bedömningen av LSS/SoL-fastigheter.

Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt, d.v.s. enskild fastighet. Värdebedömningen har utförts med en så kallad kassaflödesanalys. Kassaflödesanalyserna är fleråriga. Antaganden för det framtida kassaflödet har gjorts utifrån analyser och bedömningar av bl.a. nuvarande utgående hyror, ortens (regionens) utveckling, fastighetens förutsättningar och position inom segmentet, marknadshyran, långsiktiga drift- och

## SKATT

Resultatet har belastats med skatt i de bolag där utnyttjade förlustavdrag ej kan utnyttjas.

## PROGNOS 12 MÅNADERS TAKT

Med hänsyn tagen till samtliga gjorda förvärv uppgår hyresintäkterna för en rullande 12-månaders period till ca. 90 000 tkr och driftnettot ca. 76 500 tkr, vilket är 28% högre än motsvarande värden för det initiala fastighetsbeståndet.

## LIKVIDITET

Koncernens kassa uppgick till 43 393 tkr per den 31 mars.

## AKTIEN OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Antalet aktier uppgår till 1 937 500, varav 1 000 000 är stamaktier och resterande 937 500 preferensaktier. Stamaktierna har röstvärde 1,0 och preferensaktierna 0,1.

## FINANSIERING OCH SÄKERHETER

Det egna kapitalet uppgick per den 31 mars till 438 839 tkr och soliditeten till 34,9%. Koncernens likvida medel uppgick till 43 393 tkr.

De räntebärande skulderna uppgår till 737 022 tkr och avser åtta olika seniorfinansieringar i en svensk bank. Lånen har en räntebindning på fem år.

underhållskostnader. Avkastningskrav är individuella per fastighet beroende på de specifika förutsättningarna. Baserat på de separata värdena har sedan åsatts ett totalt fastighetsvärde. Resultaträkningens post Värdeförändring förvaltningsfastigheter innefattar således denna aktuella värdeförändring.

Högekullens strategi bygger på att äga ett samlat fastighetsbestånd inom omsorgssegmentet, företrädesvis LSS och SoL. Utgångspunkten är mot den bakgrunden att bedöma, analysera och värdera fastigheterna i det sammanhanget. Värderingen av fastigheterna tar sin utgångspunkt i det förvärv som gjordes i maj 2015. Det förvärvet får anses vara en ledande indikator för en marknadsvärdering av ett större bestånd av LSS-fastigheter.

Marknadens prissättning av fastigheterna tar fasta på det stora bostadsinnehållet, stabila ekonomiska flöden, stark historik avseende nästintill avsaknad av vakanser låg motpartsrisk till följd av den övervägande andelen kommunala hyresgäster och bakomliggande lagstiftning som ger funktionshinderade m.fl. grupper långtgående rättigheter m.m. Eftersom beståndet är unikt i sin karaktär görs bedömningen att värdet på fastigheterna skall ses sammanslaget.

IFRS 13 uttrycker att verkligt värde skall bedömas utifrån att en tillgång avyttras som en solitär och bedömningen skall vidare omfatta hur ett värde sätts utifrån den användning olika marknadsaktörer tänker sig. Värdebedömningen har gjorts utifrån resonemanget att den maximala och

bästa användningen av tillgången innebär att den används i kombination med andra tillgångar och att det bästa sättet att avyttra tillgången till ett maximalt värde är i kombinationen med andra tillgångar, i förekommande fall samtliga fastigheter. Det är samtidigt rimligt att anta att en marknadsaktör inom LSS-segmentet är villig att betala en premie för en enskild fastighet i Högekullens bestånd eftersom de har ett eget bestånd av liknande fastigheter. Sammantaget leder ovanstående resonemang till att det inte endast är portföljens storlek som skapar ett högre värde utan även kunskapen kring LSS-fastigheter och fastighetsmarknaden för dessa.

Värderingen enligt IFRS förutsätter att redovisat fastighetsvärde grundas på en solitär värdering av enskild fastighet. Det innebär att en s.k. portföljpremie inte kan redovisas i resultat- och balansräkning. En investerare bör ta hänsyn till ett latent övervärde på fastigheterna för att kunna göra en komplett bedömning av bolagets värde. Bolaget redovisar ett sådant värde i förvaltningsberättelsen.

Affärsidéen och strategin bygger på affärslogiken att bolagets fastigheter innehas i syfte att utgöra en strategiskt sammanhållen volym av omsorgsfastigheter varför beståndet klassificeras som en enhet.

## Risker från finansiella tillgångar och skulder

Finansiella risker är främst ränterisker samt risk vid re-finansiering. I syfte att minimera ränterisken valde styrelse och ledning att placera den initiala lånefinansieringen med en femårig löptid. De tillkommande lånen under perioden har tecknats med motsvarande löptider, undantaget ett lån med kortare löptid. Räntetäckningsgraden, beräknat på finansiella åtaganden inklusive gjorda men ej tillträdade förvärv, uppgår till ca. 4,5. Analyser påvisar en tolerans avseende räntenivå som får anses vara tillräcklig.

Första tillfället då en refinansiering är aktuell är maj 2020. Styrelse och ledning gör bedömningen att bolagets ekonomiska utveckling fram till 2020, genom omförhandlingar av befintliga kontrakt, indexförändringar och tillkommande förvärv m.m. tillsammans ger starka ekonomiska flöden som bildar en bra bas för ett stabilt fastighetsvärde, vilket i sin tur ger möjlighet till fortsatt tillfredsställande finansiering.

Bolaget har inte haft några hyresförluster de senaste tio åren. Risken för framtida hyresförluster bedöms därför som nästintill obefintlig eller marginell.

## Operationella leasingavtal – koncernen som leasegivare

Hyresavtalen klassificeras som operationella leasingavtal enligt IAS 17.35 och 17.56. Hyresavtalen är tecknade med hyresgästen för hela fastigheten, d.v.s. både lokal-del och bostadsdel alternativt för lokal för de fastigheter som enbart har lokal-del. I undantagsfall är hyresavtal för bostäderna tecknade med brukarna (de boende) direkt.

Avtalen har löptider som varierar mellan tre och tjugofem år. Den genomsnittliga kontraktstiden är 5,8 år beräknat vid årsskiftet. Avtalen löper med uppsägningstider på 9 respektive 12 månader, i några få fall 24 månader, och med förlängningar på 36 respektive 60 månader.

Operationella leasingavtal - koncernen som leasegivare					
	2016	2017	2018	2019	2020
Årshyra (tkr)	86 494	79 052	65 053	53 909	44 445

Tabellen visar hyresintäkter under förutsättning att alla hyresavtal sägs upp för avflyttning vid kontraktstidens slut, dvs inga omförhandlingar eller automatiska förlängningar.

## Räntebärande skulder

Bolagets policy är att i allt väsentligt binda räntan för nyupptagna lån i fem år. På balansdagen finns externa lån uppgående till 737 022 tkr. Förutbetalda lånekostnader om 584 tkr har minskat den utgående skulden till kreditinstitut. Den genomsnittliga räntan uppgår till 1,96%. Lånen löper med fast ränta under låneperioden. Inga ränteswappar eller andra derivatinstrument finns. 87% av lånen har en återstående

löptid om 4,3 år, 11% av lånen 4,8 år och resterande 2% 1 år. Av sammanställningen nedan framgår hur många år som är amorteringsfria. Den sammanlagda belåningsgraden uppgår på balansdagen till 60,8% utifrån befintlig finansiering och aktuell värdering. Belåningsgraden beräknas på externa lån i relation till verkligt värde på fastigheterna.

Lån	Tkr	Räntesats	Löper till	Amortering från
Lån 1	605 000	1,92%	2020-05-11	2018-07-10
Lån 2	19 500	2,17%	2020-09-01	2018-10-10
Lån 3	44 614	2,12%	2020-09-01	2020-08-30
Lån 4	13 275	2,52%	2020-12-28	2019-04-10
Lån 5	15 366	2,66%	2016-12-28	2016-04-10
Lån 6	17 200	2,28%	2021-02-23	2019-04-10
Lån 7	10 010	3,35%	2021-02-19	2016-04-10
Lån 8	11 823	2,28%	2021-03-23	2019-07-10
<b>Totalt</b>	<b>736 788</b>			

Ränteutbetalningar per år – alla belopp i Tkr						
	Lånebelopp	2016	2017	2018	2019	2020
Lån 1	605 000	11 616	11 616	11 596	11 489	11 372
Lån 2	19 500	423	423	423	420	415
Lån 3	44 614	946	946	946	946	946
Lån 4	13 275	335	335	335	334	331
Lån 5	15 366	412	404	395	387	379
Lån 6	17 200	392	392	392	391	291
Lån 7	10 010	282	248	246	243	241
Lån 8	11 823	207	270	270	269	267
<b>Totalt</b>	<b>736 788</b>	<b>14 613</b>	<b>14 634</b>	<b>14 603</b>	<b>14 478</b>	<b>14 241</b>

Räntan är beräknad på räntesatsen i gällande låneavtal även efter det att löptiden gått ut.

Amortering per år – alla belopp i Tkr						
	Lånebelopp	2016	2017	2018	2019	2020
Lån 1	605 000	-	-	3 025	6 050	6 050
Lån 2	19 500	-	-	49	195	195
Lån 3	44 614	-	-	-	-	-
Lån 4	13 275	-	-	-	100	133
Lån 5	15 366	234	312	312	312	312
Lån 6	17 200	-	-	-	129	172
Lån 7	10 010	75	100	100	100	100
Lån 8	11 823	-	-	-	59	118
<b>Totalt</b>	<b>736 788</b>	<b>309</b>	<b>412</b>	<b>3 486</b>	<b>6 945</b>	<b>7 080</b>



## Andelar i koncernbolag

Alla belopp i Tkr	2016.03.31 Moderbolaget	2015.12.31 Moderbolaget
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående balans	194 526	194 526
Årets investeringar	-	-
<b>Utgående balans</b>	<b>194 526</b>	<b>194 526</b>

Specifikation över moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterbolag					
	Org.nummer	Säte	Andel %	Antal andelar	Redovisat värde
Höggkullen Omsorgsfastigheter AB	556763-0651	Göteborg	100%	11 000	194 526

AB Höggkullen (publ.) äger indirekt via Höggkullen Omsorgsfastigheter AB med dotterbolag andelar i nedanstående bolag – alla belopp i Tkr					
	Org.nummer	Säte	Andel %	Antal andelar	Redovisat värde
Gruppbestäder i Sverige Förvaltning AB	556342-1642	Göteborg	100%	1 000	4 969
Gruppbestäder i Sverige AB	556236-6293	Göteborg	100%	1 000	3 910
Småland LSS AB	559033-4230	Ljungby	100%	500	15 462
Seniorbestäder i Sverige AB	556325-5255	Göteborg	100%	5 010	65 904
Fjöllebro fastighetsförvaltning AB	556582-8042	Göteborg	100%	1 000	13 740
KB Borgstena Gruppbestäder	916894-3836	Borås	100%	-	4 632
Gruppbestäder i Sverige AB & Co KB nr 1	916894-0238	Stockholm	100%	-	4 641
Gruppbestäder i Sverige AB & Co KB nr 2	916894-0246	Stockholm	100%	-	2 210
Gruppbestäder i Sverige AB & Co KB nr 3	916894-0253	Stockholm	100%	-	2 735
Gruppbestäder i Sverige AB & Co KB nr 4	916894-0261	Stockholm	100%	-	5 167
Gruppbestäder nr 6 KB	916895-5517	Stockholm	100%	-	3 844
Gruppbestäder nr 7 KB	916895-5525	Stockholm	100%	-	941
Gruppbestäder nr 8 KB	916895-5533	Stockholm	100%	-	721
Gruppbestäder nr 9 KB	916895-5541	Stockholm	100%	-	3 628
					<b>132 505</b>



# AKTIEN OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Per den 31 mars 2016 uppgick det totala antalet registrerade aktier i bolaget till 1 937 500, varav 1 000 000 stamaktier och 937 500 preferensaktier. Varje stamaktie berättigar till en röst och varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst på bolagsstämma.

Ägarna av Residenset AB – Claes Nordström och Pär-Ola Mannefred – flyttade i slutet av 2015 ägandet av stamaktierna i AB Högkullen (publ) från Residenset till sina respektive ägarbolag. Nordström och Mannefred äger alljämt samtliga stamaktier i Högkullen.

Preferensaktien är sedan 1 juli 2015 noterad på NASDAQ First North. Av tabellen nedan framgår bolagets största aktieägare per den 31 mars 2016.

## NÄRSTÅENDE-TRANSAKTIONER

Som närstående räknas styrelse, VD samt huvudägare (stamaktier). Inga transaktioner har genomförts med närstående under perioden.

Koncernens likviditet hanteras gemensamt, varför det löpande finns mellanhavanden.

## AKTIEÄGARE

### NEDAN VISAS BOLAGETS STÖRSTA AKTIEÄGARE PER DEN 31 MARS 2016

Aktieägare	Antal stamaktier	Antal pref. aktier ser.A	Andel aktiekapital	Andel röster
HighHill Intressenter AB (Claes Nordström)	909 000	0	46,92%	83,11%
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	0	111 722	5,77%	1,02%
Aktiebolaget Äpplet (Pär-Ola Mannefred)	91 000	0	4,70%	8,32%
Dunross & Co AB	0	80 761	4,17%	0,74%
JRS Asset Management	0	73 540	3,77%	0,67%
Ulf Rosberg	0	65 065	3,36%	0,59%
Advisor Världen	0	60 469	3,12%	0,55%
FairPlay	0	45 438	2,35%	0,42%
Catella Bank	0	36 926	1,91%	0,34%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	0	31 556	1,63%	0,29%
Övriga	0	432 023	22,30%	3,95%
<b>Totalt</b>	<b>1 000 000</b>	<b>937 500</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

# VÅRA FASTIGHETER

Kommun	Beteckning	Yta kvm	Verksamhet
Boden	Sävast 9:21	3054	SoL/HV
Borgholm	Högsrum 5:116	588	LSS
Borgholm	Rödhamnen 2	436	LSS
Borgholm	Vitsippan 6	371	LSS
Borgholm	Öland 4	621	LSS
Borlänge	Urberget 3	347	LSS
Borås	Borgstena 5:53	804	LSS
Borås	Tummarp 1:189	807	LSS
Botkyrka	Kallblodet 4	312	LSS/HVB
Eda	Svanen 1	441	LSS
Eksjö	Åängen 6	400	LSS
Enköping	Gröngarn 1:5	585	LSS
Enköping	Gånsta 60:1	380	LSS
Falköping	Blåhaken 2	482	LSS
Falköping	Friggeråker 27:2	580	LSS
Falun	Bäckehagen 54:386	347	LSS
Falun	Sandsberg 6:67	379	LSS
Filipstad	Björnen 1	403	LSS
Flen	Illern 1	479	LSS
Flen	Kovan 14	465	LSS
Flen	Mellösa-Näs 13:6	443	LSS
Flen	Rådjuret 1	479	LSS
Forshaga	Risätter 5:22	437	Förskola
Forshaga	Östra Dejefors 1:18	432	LSS
Grästorp	Örnen 7	330	LSS
Gullspång	Hova 3:95	330	LSS
Götene	Gitarren 2 och 3	355	LSS
Götene	Källby 7:84 och 7:85	395	Förskola
Götene	Sil 18:2	494	LSS
Habo	Brandstorp 1:15	910	LSS/HVB
Hagfors	Löparen 2	444	LSS
Hagfors	Sörby 1:169	278	LSS
Hammarö	Bråten 1:65	538	LSS
Hammarö	Götetorp 3:180	403	LSS
Hammarö	Götetorp 3:182	441	LSS
Haninge	Hammar 1:92	461	LSS
Haninge	Ålsta 1:59	401	LSS
Heby	Heby 4:49	475	LSS

Kommun	Beteckning	Yta kvm	Verksamhet
Härnösand	Högsjö-Dal 2:38	760	LSS
Hässleholm	Kajan 4	403	LSS
Hässleholm	Länsmansgården 1	403	LSS
Hässleholm	Pärlemon 1 och 2	405	LSS
Hässleholm	Södergården 1	403	LSS
Hässleholm	Södergården 2	403	LSS
Hässleholm	Vittsjö 117:1	403	LSS
Hässleholm	Vittsjö 118:1	403	LSS
Hörby	Hjularöd 2	456	LSS
Jönköping	Berget 1:17	381	LSS
Jönköping	Berget 1:252	160	LSS
Jönköping	Berget 1:26	219	LSS
Jönköping	Berget 1:31	460	LSS
Jönköping	Berget 1:355	997	LSS
Jönköping	Berget 1:392	465	LSS
Jönköping	Berget 1:405	160	LSS
Jönköping	Berget 1:6	652	LSS <sup>3</sup>
Jönköping	Berget 1:9	381	LSS
Jönköping	Hålan 6:6	661	LSS
Jönköping	Oskar 4	581	LSS
Jönköping	Trånghalla 3:497	366	LSS
Kalmar	Dragkroken 10	316	LSS
Kalmar	Förmannen 1	1276	LSS <sup>2</sup>
Kalmar	Julgrisen 1	336	LSS
Kalmar	Källstorp 8:1	328	LSS
Kalmar	Råby 3:19	550	LSS
Kalmar	Vallby 8:8 & 8:22	549	LSS
Kalmar	Åby 31:1	460	LSS
Karlstad	Björknäs 37:3	403	LSS
Karlstad	Moroten 7	403	LSS
Karlstad	Skåre 1:397	451	LSS
Karlstad	Tjärveden 1	457	LSS
Karlstad	Västby 1:117	429	LSS
Katrineholm	Lejonet 21	536	LSS
Katrineholm	Sjöstjärnan 1	479	LSS
Katrineholm	Sköldinge-Ramsta 1:180	479	LSS
Kil	Prästbol 1:76	449	LSS
Kil	Stensåsen 1:316	400	LSS

<sup>1</sup> Utredningscenter    <sup>2</sup> Dagcenter    <sup>3</sup> Skola



Kommun	Beteckning	Yta kvm	Verksamhet
Knivsta	Stenby 3:1	728	LSS <sup>1</sup>
Kristinehamn	Balder 2	753	LSS
Kristinehamn	Rudsnäset 2:48	614	LSS
Kristinehamn	Vänersvik 6:93	521	LSS
Linköping	Norrberga 4:82	345	LSS
Linköping	Raststugan 1	305	LSS
Ljungby	Cedern 2	450	LSS
Ljungby	Granen 6	450	LSS
Ljungby	Gymnasiet 2	1280	utbildning
Ljusdal	Kramsta 1:26	2500	SoL
Malmö	Idrotten 12	540	SoL
Malmö	Tväråkern 16	672	LSS
Malung	Lunden 1	392	LSS <sup>2</sup>
Malung	Passaren 9	316	LSS
Mariestad	Muggebo 1:19	537	LSS
Mellerud	Vespern 8	364	LSS
Mölnadal	Stretered 1:180	272	LSS
Mölnadal	Stretered 1:186	272	LSS
Mölnadal	Stretered 1:187	210	LSS <sup>2</sup>
Nyköping	Flockliljan 1	398	LSS
Nyköping	Grindäng 1:13	364	LSS
Nyköping	Grottan 2	429	LSS
Nyköping	Nälberga 1:246	398	LSS
Nyköping	Sandstenen 4	437	LSS
Nynäshamn	Gryt 4:12	436	LSS
Nynäshamn	Torp 5:14	780	LSS
Simrishamn	Rabban 3	401	LSS
Simrishamn	Solrosen 11	393	LSS
Simrishamn	Stiby 150:4	401	LSS
Simrishamn	Stiby 150:5	401	LSS
Skara	Häggen 5	2100	SoL/HVB
Skara	Klostret 22:52	405	LSS
Skövde	Frösve 13:2	449	LSS
Skövde	Kupan 1	358	LSS
Skövde	Ryd 15:69	793	LSS
Skövde	Ryd 15:72	694	LSS
Skövde	Skultorp 2:73	442	LSS
Skövde	Värsås 8:93	482	LSS

Kommun	Beteckning	Yta kvm	Verksamhet
Sunne	Åmberg 6:232	451	LSS
Sunne	Åmberg 6:251	444	LSS
Säffle	Jätten 1	449	LSS
Säffle	Långseruds-Backa 1:58	563	LSS
Säffle	Skumplogen 1	409	LSS
Säffle	Ökne 3:17	453	LSS
Tibro	Tapetsören 21	403	LSS
Tomelilla	Eken 22	620	LSS
Tomelilla	Tomelilla 237:116	1058	LSS
Torsby	Västanvik 1:672	441	LSS
Torsby	Västanvik 1:690	395	LSS
Trelleborg	Haglösa 19:1	501	LSS
Täby	Stilgutaren 1	558	LSS
Uppsala	Berthåga 28:5 och 28:6	380	LSS
Uppsala	Sunnersta 171:6	380	LSS
Uppsala	Sunnersta 185:7	380	LSS
Uppsala	Sävja 5:51	380	LSS
Vaggeryd	Älgåsen 4	352	LSS
Vallentuna	Solsta 1:7	385	LSS
Värnamo	Västhörja 12:68	381	LSS
Västerås	Brottberga 6:30	1418	LSS/SoL
Västerås	Martinprocessen 9	510	LSS
Västerås	Skyttegillet 7	668	LSS
Växjö	Betesvallen 1	479	LSS
Växjö	Saxofonen 4	228	LSS
Växjö	Tätörten 1	663	LSS/förskola
Årjäng	Silbodals Prästgård 1:173 och 1:174	403	LSS
Åstorp	Björken 9	403	LSS
Östersund	Ponny 1 och 2	350	LSS
Östersund	Pärilspridaren 1	350	LSS

<sup>1</sup> Utredningscenter    <sup>2</sup> Dagcenter    <sup>3</sup> Skola

# REDOVISNINGSPRINCIPER

Höggkullen följer de av EU antagna IFRS-standarderna vilka även innefattar gällande International Accounting Standards (IAS) och IFRS IC-tolkningar samt RFR1 "Kompletterande redovisningsregler fört koncerner". Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med dessa regler samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. I årsredovisningen för 2015 finns en mer utförlig redogörelse för koncernens redovisningsprinciper.

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

## KALENDARIUM

Årsstämma 2016	17 juni 2016
Delårsrapport (januari - juni)	25 augusti 2016
Delårsrapport (januari - september)	25 oktober 2016
Bokslutskommuniké 2016	25 februari 2017

Preferensaktieutdelningar 2016 (se Informationsmemorandum som återfinns på [www.hogkullen.se](http://www.hogkullen.se))

## INFORMATION

Ytterligare information om AB Höggkullen (publ) finns i det Informationsmemorandum som återfinns på bolagets hemsida [www.hogkullen.se](http://www.hogkullen.se).

För ytterligare information vänligen kontakta

Pär-Ola Mannefred, VD  
0705-127017

*Göteborg den 25 maj 2016*

*Thomas Kjessler  
Styrelserdförande*

*Per-Olof Persson  
Styrelseledamot*

*Pär-Ola Mannefred  
VD och styrelseledamot*

