



**HÖGKULLEN**  
OMSORGSFASTIGHETER

**HALVÅRSRAPPORT AB HÖGKULLEN (PUBL.)**

**JANUARI - JUNI 2016**





## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning & nyckeltal . . . . .	3
Detta är Högkullen . . . . .	4
VD ord . . . . .	6-7
Koncernens rapporter . . . . .	8-11
Moderbolagets rapporter . . . . .	12-14
Kommentarer till de ekonomiska rapporterna . . . . .	15
Noter . . . . .	16-20
Våra fastigheter . . . . .	22-23
Styrelsen . . . . .	24
Övrig information . . . . .	25

# DELÅRSRAPPORT JANUARI – JUNI 2016

- Periodens hyresintäkter uppgick till 43 071 tkr (9 523)
- Fastighetsvärde 1 362 000 tkr (935 000)
- Driftnettot uppgick till 35 421 tkr (8 032)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 22 432 tkr (5 795)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 126 800 tkr (32 937) motsvarande 115,61 (30,46) kr per aktie

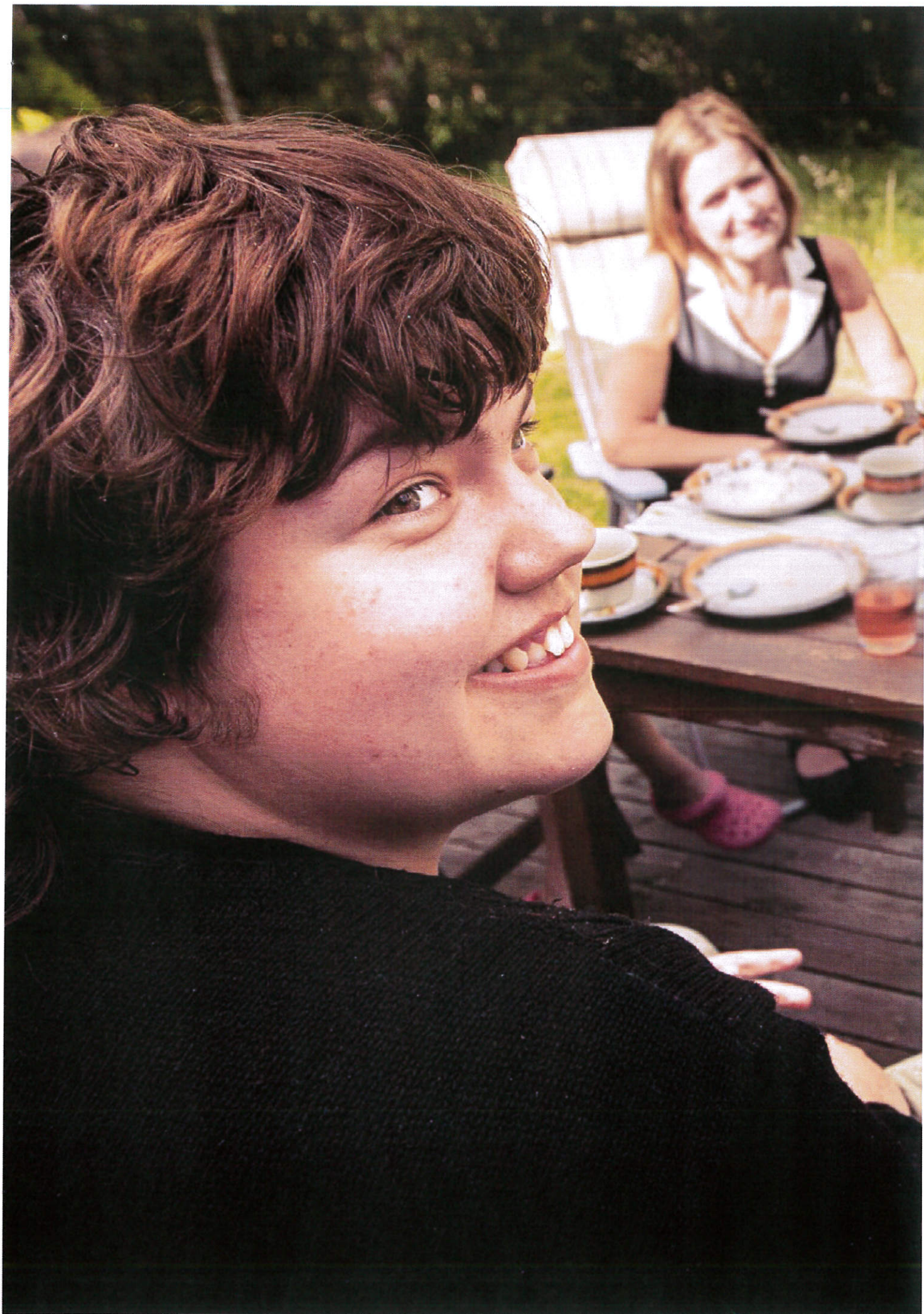
## Händelser under första halvåret

- 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.
- Årsstämma hölls den 17 juni. Stämman valde Per Granath och Kristina Alvendal till nya styrelseledamöter. Thomas Kjessler, Per-Olof Persson och bolagets VD, Pär-Ola Mannefred omvaldes som styrelseledamöter. Stämman bemyndigade styrelsen att besluta om nyemission av stamaktier. Vidare beslöts om ändring av bolagsordningen så tillvida att gränserna för antalet aktier som får ges ut i bolaget ökas till lägst 19 375 000 och högst 77 500 000. Det beslöts samtidigt om uppdelning av bolagets aktie, genom att varje aktie delas upp i tio aktier. Efter uppdelningen kommer antalet aktier i bolaget öka från 1 937 500 st, varav 937 500 preferensaktier av serie A och 1 000 000 stamaktier, till 19 375 000 st, varav 9 375 000 preferensaktier av serie A och 10 000 000 stamaktier. Ändringarna genomförs som ett led i förberedelserna för en notering av bolagets stamaktie.
- Den 20 juni förvärvades 3 LSS-fastigheter av Frösunda Omsorg. Fastigheterna ligger i Täby, Lycksele och Linköping och inrymmer LSS-bostäder. Den uthyrningsbara ytan är 1 423 kvm och fastighetsvärdet cirka 20 Mkr. Hyresavtal på 12 år har tecknats med Frösunda Omsorg AB.
- Under perioden har åtta hyresavtal omförhandlats. Omförhandlingarna har skett efter Högkullens uppsägningar för villkorsändringar. För ytterligare åtta avtal pågår omförhandlingar efter bolagets uppsägningar för villkorsändringar.

## Händelser efter periodens utgång

- Högkullen Omsorgsfastigheter AB har förvärvat sju LSS-fastigheter av Hemsö. Fastigheterna ligger i fyra orter på Gotland. Fastigheterna inrymmer LSS-bostäder och har en total uthyrningsbar yta om 2 719 kvm. Hyresvärdet är 2,6 Mkr och fastighetsvärdet drygt 30 Mkr. Region Gotland förhyr samtliga fastigheter med en genomsnittlig kvarvarande kontraktstid på 7,5 år.

NYCKELTAL				1 JANUARI - 30 JUNI 2016	
Hyresintäkter Tkr	Driftnetto Tkr	Förvaltningsresultat Tkr	Resultat efter skatt Tkr	Soliditet	Uthyrningsgrad (ekonomisk)
43 071	35 421	22 432	126 800	38,7%	100%



## 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 halvårsskiftet 157 omsorgsfastigheter inom LSS och SoL i 62 kommuner runt om i landet. I siffran ingår de sju fastigheter som tillträdde den 1 juli.

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 gruppboendebostäder 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 gruppboendebostäder, serviceboendebostäder 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 157 omsorgsfastigheter i 62 kommuner. Den totala uthyrbare ytan är drygt 75 800 kvadratmeter. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till olika geografiska kluster.

• Stockholmsregionen	24%
• Västra Götaland	23%
• Värmland/Dalarna	19%
• Småland	11%
• Skåne	10%
• Gotland	4%
• 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 5,9 år. Hyresgästerna är i allt väsentligt oförändrade sedan husen byggdes. Den genomsnittliga tiden för förhyrning 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 16 dotterbolag, varav 7 aktiebolag och 9 kommanditbolag.

# VD HAR ORDET

De senaste månaderna har jag haft tillfälle att resonera med några av de ledande omsorgsföretagen, företrädare för flera kommuner och mäklare om marknaden för samhällsfastigheter och då särskilt omsorgsfastigheter inom LSS och SoL.

Det finns en stor enighet om att fastighetssegmentet är intressant både mot bakgrund av de stabila hyresgästerna som är kommuner och omsorgsföretag och den stora efterfrågan som finns för boende och service till personer med olika former av funktionshinder och funktionsvariationer. I kommunerna står många i kö för att få det LSS-boende som de har fått biståndsbeslut om.

Det stora behovet av omsorgstjänster och stöd i kombination med ett önskat ökat självbestämmande har medfört att kommunerna i allt större utsträckning anlitar privata aktörer att utföra omsorgstjänsterna inom LSS och SoL. Den privata andelen har ökat med i genomsnitt med 8,5% per år de senaste tio åren. Inom LSS gäller detta i första hand för den mer krävande omsorgen som förutsätter ett mer kvalificerat stöd. Man kan nog säga att ambitionen att förbättra kvaliteten har varit en av de viktigaste faktorerna i omsorgsmarknadens utveckling. Bedömningen bland de ledande aktörerna är att den här utvecklingen kommer att fortsätta. Som en följd av detta planerar omsorgsföretagen för stora expansioner de kommande åren.

Marknaden för omsorgsboende inom LSS och SoL bedöms uppgå till 30 – 40 miljarder kronor i fastighetsvärde. Det är svårt att i detalj uppskatta ett sådant värde eftersom det finns flera olika typer av boendeformer, men det visar att det finns potential för att utveckla en stark aktör inom nischen omsorgsboende. Högkullen har idag 157 omsorgsfastigheter i 62 av landets kommuner. Sedan maj förra året har vi förvärvat 33 omsorgsfastigheter med ett initialt värde på nära 250 Mkr. Under det första halvåret i år förvärvades 14 fastigheter med

ett förvärvsvärde på 100 Mkr. Vi är idag Sveriges största ägare av LSS/SoL-fastigheter och ambitionen är att fortsätta utvecklas och växa för att vara en stark och bra hyresvärd för kommuner och omsorgsföretag.

Intresset att hyra LSS-hus är stort och vi får regelbundet förfrågningar från olika omsorgsaktörer om vi har lediga bostäder och lokaler. För att täcka nuvarande och framtida behov måste nyproduktionen av LSS-bostäder öka. Vi bearbetar nu fler och fler kommuner i syfte att hitta lämplig mark. Hörnstenarna i strategin att växa är fortsatta förvärv från kommuner och omsorgsföretag i kombination med en ökad andel nyproduktion.

Åtta 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. Vår strävan är att vara aktiva gentemot hyresgästerna och vara öppna för diskussioner om ombyggnationer eller andra förändringar av bostäderna och lokalerna.

Sedan årsbokslutet 2015 följer bolagets redovisning 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. Värderingen av förvaltningsfastigheterna i delårsbokslut i juni är gjorda som interna värderingar som i allt väsentligt bygger på samma principer som årsskiftesvärderingen och kompletterat med de nya förvärv som gjorts under kvartalet samt reviderade antaganden om avkastningsnivåer. Efter genomgång med externa värderare om marknadsutvecklingen gör vi bedömningen att direktavkastningskraven sjunkit med cirka 0,25% de senaste månaderna. Detta är dels beroende på den allmänna utvecklingen på finans- och fastighetsmarknaden, men



också på att medvetenheten ökat inom segmentet LSS. Det sammanlagda fastighetsvärdet uppgår per den 30 juni uppgår till 1 423 Mkr. Av det totala värdet bedöms 1 361 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 163 242 tkr. Av resultatet utgör 140 810 tkr värdeförändring. Förvaltningsresultatet uppgår till 22 432 tkr. Hyresintäkterna följer plan, alltjämt har vi inga vakanser, kostnaderna belastas av vissa tidigarelagda underhållsåtgärder, energiförbrukning och snöröjning m.m. som följer av årstidsvariationer.

En rullande 12-månadersprognos för de idag gjorda förvärven ger hyresintäkter på cirka 94 700 tkr och ett driftnetto på drygt 80 600 tkr. Det är en ökning med mer än 35% jämfört med den initiala portföljens motsvarande värden i maj förra året. Vi följer med andra ord affärsplanens uppsatta mål för utveckling och expansion. Målet är minst en fördubbling av beståndet inom fem år.

Under första halvåret förstärkte vi organisationen med en ny fastighetschef och 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. Nu tar vi nästa steg och förstärker vår ekonomifunktion med en medarbetare.

Årsstämman i juni utsåg Per Granath och Kristina Alvendal 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 Högcullen bra och blir ett värdefullt tillskott i arbetet med bolagets fortsatta utveckling och expansion.

*Pär-Ola Mannefred, VD*

# KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Koncernens resultaträkning i sammandrag - belopp i Tkr	2016.04.01- 2016.06.30	2015.04.01- 2015.06.30	2016.01.01- 2016.06.30	2015.02.02- 2015.06.30
<b>Intäkter</b>				
Hysesintäkter	21 968	9 523	43 071	9 523
Övriga intäkter	0	6	0	6
<b>Summa intäkter</b>	<b>21 968</b>	<b>9 529</b>	<b>43 071</b>	<b>9 529</b>
<b>Kostnader</b>				
Driftskostnader	- 2 099	- 858	- 4 843	- 858
Underhållskostnader	- 1 180	- 639	- 2 788	- 639
Fastighetsskatt	0	0	- 19	0
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-3 279</b>	<b>-1 497</b>	<b>-7 650</b>	<b>-1 497</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>18 689</b>	<b>8 032</b>	<b>35 421</b>	<b>8 032</b>
Avskrivningar inventarier	- 16	- 8	- 35	- 8
Central administration	- 2 575	- 589	- 5 666	- 589
Finansnetto	- 3 695	- 1 640	- 7 288	- 1 640
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>12 403</b>	<b>5 795</b>	<b>22 432</b>	<b>5 795</b>
Värderingsförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	125 177	31 011	140 810	31 011
<b>Resultat före skatt</b>	<b>137 580</b>	<b>36 806</b>	<b>163 242</b>	<b>36 806</b>
Aktuell skatt	- 198	0	- 394	0
Uppskjuten skatt	- 30 097	- 3 869	- 36 048	- 3 869
<b>Periodens resultat</b>	<b>107 285</b>	<b>32 937</b>	<b>126 800</b>	<b>32 937</b>
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
<b>Totalt resultat</b>	<b>107 285</b>	<b>32 937</b>	<b>126 800</b>	<b>32 937</b>
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	107 285	32 937	126 800	32 937
<b>Totalt resultat</b>	<b>107 285</b>	<b>32 937</b>	<b>126 800</b>	<b>32 937</b>
<b>Resultat per aktie före och efter utspädning</b>	<b>101,69</b>	<b>30,46</b>	<b>115,61</b>	<b>30,46</b>



# KONCERNENS BALANSRÄKNING

Koncernens balansräkning i sammandrag - belopp i Tkr	30 juni 2016	31 december 2015
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	1 361 965	1 142 775
Inventarier	242	252
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 362 207</b>	<b>1 143 027</b>
Omsättningstillgångar	1 218	939
Likvida medel	44 907	43 232
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>46 125</b>	<b>44 171</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 408 332</b>	<b>1 187 198</b>
<b>Eget kapital &amp; Skulder</b>		
Eget kapital	546 124	441 825
Långa räntebärande skulder	754 741	697 171
Uppskjuten skatteskuld	52 957	16 908
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>807 698</b>	<b>714 079</b>
Korta räntebärande skulder	309	234
Övriga kortfristiga skulder	54 201	31 060
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>54 510</b>	<b>31 294</b>
<b>Summa Eget kapital &amp; Skulder</b>	<b>1 408 332</b>	<b>1 187 198</b>

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL – KONCERNEN

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>Inbetalt aktiekapital 2015-02-02</b>	500			<b>500</b>
Erhållet aktieägartillskott		69 500		<b>69 500</b>
Nyemission	469	284 682		<b>285 151</b>
Periodens resultat			32 937	<b>32 937</b>
<b>Utgående eget kapital 2015-06-30</b>	<b>969</b>	<b>354 182</b>	<b>32 937</b>	<b>388 088</b>
<b>Ingående aktiekapital 2015-07-01</b>	969	354 182	32 937	<b>388 088</b>
Utdelning			-21 065	<b>-21 065</b>
Emissionskostnad		-100		<b>-100</b>
Periodens resultat			74 901	<b>74 901</b>
<b>Utgående eget kapital 2015-12-31</b>	<b>969</b>	<b>354 082</b>	<b>86 773</b>	<b>441 824</b>
<b>Ingående aktiekapital</b>			86 773	<b>441 824</b>
Utdelning			- 22 500	<b>- 22 500</b>
Totalt resultat januari-juni 2016			126 800	<b>126 800</b>
<b>Utgående eget kapital 2016-06-30</b>	<b>969</b>	<b>354 082</b>	<b>191 073</b>	<b>546 124</b>

Antal utgivna aktier per balansdagen 1 937 500 (1 937 500)

Genomsnittligt antal aktier för perioden 1 937 500 (1 008 809)

# KONCERNENS KASSAFLÖDE

Koncernens kassaflöde - belopp i Tkr	2016.01.01-2016.06.30	2015.02.02-2015.06.30
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Driftsnetto	35 421	8 032
Central administration	- 5 666	- 589
Erhållen ränta	3	0
Betald ränta	- 4 026	63
Erhållen skatt	875	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheter före förändring av rörelsekapital</b>	<b>26 607</b>	<b>7 506</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>		
Förändringar rörelsefordringar	- 279	- 110
Förändringar rörelseskulder	7 432	- 31 225
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>33 760</b>	<b>- 23 829</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i förvaltningsfastigheter	- 78 380	- 26
Investeringar i inventarier	- 25	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>- 78 405</b>	<b>- 26</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utbetalda utdelningar	- 11 250	0
Upptagna lån	57 673	604 412
Amortering av lån	- 103	- 583 091
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>46 320</b>	<b>21 321</b>
Årets kassaflöde	1 675	- 2 534
Likvida medel vid årets början	43 232	80 220
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>44 907</b>	<b>77 686</b>

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Moderbolaget resultaträkning i sammandrag - belopp i Tkr	2016.04.01- 2016.06.30	2015.04.01- 2015.06.30	2016.01.01- 2016.06.30	2015.02.02- 2015.06.30
Central administration	- 464	- 92	- 1 448	- 92
Finansnetto	665	272	1 313	272
Resultat före skatt	201	180	- 135	180
Uppskjuten skatt	0	3 227	0	3 227
<b>Periodens resultat</b>	<b>201</b>	<b>3 407</b>	<b>- 135</b>	<b>3 407</b>

Det finns inga belopp att redovisa i Rapport över totalresultat.  
Periodens totalresultat överensstämmer därför med Periodens resultat.

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Moderbolagets balansräkning i sammandrag - belopp i Tkr	30 juni 2016	31 december 2015
<b>Tillgångar</b>		
Anläggningstillgångar		
Andelar koncernbolag	194 526	194 526
Fordringar koncernbolag	125 004	129 504
Uppskjuten skatt	3 309	3 309
Summa anläggningstillgångar	322 839	327 339
Omsättningstillgångar	802	6 514
Likvida medel	13 772	14 879
Summa omsättningstillgångar	14 574	21 393
<b>Summa tillgångar</b>	<b>337 413</b>	<b>348 732</b>
<b>Eget kapital &amp; Skulder</b>		
Eget kapital	314 566	337 200
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	22 847	11 532
Summa kortfristiga skulder	22 847	11 532
<b>Summa Eget kapital &amp; Skulder</b>	<b>337 413</b>	<b>348 732</b>

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL – MODERBOLAGET

Rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag för moderbolaget				
Alla belopp i Tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balaserade vinstmedel inklusive periodens resultat	Totalt eget kapital
<b>Inbetalt aktiekapital 2015-02-02</b>	500			<b>500</b>
Erhållet aktieägartillskott			69 500	<b>69 500</b>
Nyemission	469	284 682		<b>285 151</b>
Årets resultat			3 407	<b>3 407</b>
<b>Utgående eget kapital 2015-06-30</b>	<b>969</b>	<b>284 682</b>	<b>72 907</b>	<b>358 558</b>
<b>Ingående aktiekapital 2015-07-01</b>	969	284 682	72 907	<b>358 558</b>
Utdelning			-21 066	<b>-21 066</b>
Emissionskostnad		- 100		<b>- 100</b>
Årets resultat			-191	<b>-191</b>
<b>Utgående eget kapital 2015-12-31</b>	<b>969</b>	<b>284 582</b>	<b>51 650</b>	<b>337 201</b>
<b>Ingående aktiekapital 2016-01-01</b>	969	284 582	51 650	<b>337 201</b>
Utdelning			-22 500	<b>-22 500</b>
Totalt resultat januari-juni 2016			-135	<b>-135</b>
<b>Utgående eget kapital 2016-06-30</b>	<b>969</b>	<b>284 582</b>	<b>29 015</b>	<b>314 566</b>

Antalet utgivna aktier per balansdagen 1 937 500 (1 937 500).  
Genomsnittligt antal aktier för perioden 1 937 500 (1 008 809).

# MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Moderbolagets kassaflöde - belopp i Tkr	2016.01.01-2016.06.30	2015.02.02-2015.06.30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	- 1 448	- 92
Erhållen ränta	<u>735</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheter före förändring av rörelsekapital	-713	-92
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Förändringar rörelsefordringar	11 894	- 5 154
Förändringar rörelseskulder	<u>- 5 538</u>	<u>750</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 643	- 4 496
Investeringsverksamheten		
Investeringar i dotterbolag	0	- 297 858
Förändring av långa fordringar	<u>4 500</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	4 500	- 297 858
Finansieringsverksamheten		
Nybildning	0	969
Aktieägartillskott	0	69 500
Emissioner	0	284 681
Utbetalda utdelningar	<u>- 11 250</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 11 250	355 150
Årets kassaflöde	- 1 107	52 796
Likvida medel vid årets början	14 879	0
Likvida medel vid årets slut	13 772	52 796

# KOMMENTARER TILL DE EKONOMISKA RAPPORTERNA

## HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna för perioden 1 januari till 30 juni uppgår till 43 071 tkr. Inga vakanser finns. Till- och ombyggnation av två fastigheter har gjorts under första halvåret varför hyresintäkter för dessa inte funnits.

## FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgår till 7 650 tkr och innefattar samtliga kostnader för drift och 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 5 666 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 7 291 tkr och består av räntekostnader för fastighetskrediterna samt en initial uppläggningsavgift för banklånen.

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Vid årsbokslutet 30 juni 2015 gjordes två externa värderingar av fastighetsbeståndet av Nordier Property Advisors och Savills. Per 30 juni 2016 har interna värderingar gjorts som i allt väsentligt bygger på samma principer som årsskiftesvärderingen.

## SKATT

Resultatet har belastats med skatt i de bolag där outnyttjade 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. 94 700 tkr och driftnettot ca. 80 600 tkr, vilket är 35 % högre än motsvarande värden för det initiala fastighetsbeståndet.

## LIKVIDITET

Koncernens kassa uppgick till 44 907 tkr per den 30 juni.

## AKTIEN OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Per den 30 juni 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.

Vid årsstämman den 17 juni 2016 beslöts om en uppdelning av bolagets aktie (en s.k. split) genom att varje aktie delas upp i tio aktier. Efter uppdelningen ökar antalet aktier i bolaget från 1 937 500 till 19 375 000 aktier, varav 9 375 000 preferensaktier av serie A och 10 000 000 stamaktier.

## FINANSIERING OCH SÄKERHETER

Det egna kapitalet uppgick per den 30 juni till 546 124 tkr och soliditeten till 38,7%. Koncernens likvida medel uppgick till 44 907 tkr.

De räntebärande skulderna uppgår till 755 050 tkr och avser elva olika seniorfinansieringar i en svensk bank. Lånen har en räntebindning på fem år.

# NOTER

## Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder

tillämpats som i senaste årsredovisningen. Upplysningar enligt IAS 34.16A förekommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten. I årsredovisningen för 2015 finns en mer utförlig redogörelse för koncernens redovisningsprinciper.

## Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av delårsrapporten kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar,

skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. De kritiska bedömningarna och källorna till osäkerhet är desamma som i senaste årsredovisningen.

## 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 policy för värdering är att göra externa värderingar två gånger per år, dels vid årsskiftet och dels vid halvårsskiftet. Vid kvartalsbokslut revideras gjorda värderingar internt med hänsyn till gjorda förvärv eller avyttringar, investeringar, förändringar i hyresavtal och övriga faktorer som bedöms påverka värdet av fastigheterna.

Vid årsskiftet anlätades Nordic Property Advisors och Savills 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. Värderingen av fastigheterna vid halvårsskiftet är gjorda som interna värderingar som i allt väsentligt bygger på samma principer som årsskiftesvärderingen kompletterat med relevanta förändringar. Efter avstämning med externa värderare om marknadsutvecklingen är bedömningen att direktavkastningskraven sjunkit de senaste månaderna. I samband med bokslut för tredje kvartalet görs nya externa värderingar.

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 underhållskostnader. Avkastningskrav är individuella per fastighet beroende på de specifika förutsättningarna. Baserat på de separat värdena har sedan åsatts ett totalt fastighetsvärde.

Resultaträkningens post Värdeförändring förvaltningsfastigheter innefattar således denna aktuella värdeförändring.

Höggullens 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 funktionshindrade 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 Höggullens 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



## Risker avseende 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 tillträdde 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- och bostadsdel alternativt för lokal för de fastigheter som enbart har lokal- och bostadsdel. 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)	89 588	77 162	66 309	53 669	41 997

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

## Segmentsrapportering

Fastigheterna är i all väsentligt lika i sin karaktär och den interna rapporteringen är uppbyggd för uppföljning av

varje enskild fastighet. Därför finns det ingen särskild segmentsrapportering.

## Finansiella instrument

De finansiella tillgångarna och skulderna har klassificerats i kategorierna Lånefordringar och kundfordringar samt Finansiella skulder värderade till upplupet

anskaffningsvärde. Verkligt värde överensstämmer i allt väsentligt med redovisat värde.

## Räntebärande skulder

Bolagets policy är att i allt väsentligt binda räntan för nyupptagna lån i fem år. På balansdagen finns externa lån uppgående till 755 050 tkr. Förutbetalda lånekostnader om 572 tkr har minskat den utgående skulden till kreditinstitut. Den genomsnittliga räntan uppgår till 2,00%. Lånen löper med fast ränta under låneperioden. Inga ränteswappar eller andra derivatinstrument finns. 90% av lånen har en återstående

löptid om 4,2 år, 8% av lånen 5,8 år och resterande 2% 0,5 år. Av sammanställningen nedan framgår hur många år som är amorteringsfria. Den sammanlagda belåningsgraden uppgår på balansdagen till 55,5% 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	15 288	2,66%	2016-12-28	2016-04-10
Lån 6	17 200	2,28%	2021-02-23	2019-04-10
Lån 7	9 910	3,35%	2021-02-19	2016-04-10
Lån 8	11 823	2,28%	2021-03-23	2019-07-10
Lån 9	5 427	2,44%	2021-03-23	2019-07-10
Lån 10	13 275	2,26%	2021-06-21	2019-10-10
<b>Totalt</b>	<b>755 312</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	15 288	412	404	395	387	379
Lån 6	17 200	392	392	392	391	291
Lån 7	9 910	282	248	246	243	241
Lån 8	11 823	207	270	270	269	267
Lån 9	5 427	102	132	132	132	131
Lån 10	13 275	158	300	300	300	298
<b>Totalt</b>	<b>755 312</b>	<b>14 872</b>	<b>15 066</b>	<b>15 035</b>	<b>14 910</b>	<b>14 670</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	15 288	234	312	312	312	312
Lån 6	17 200	-	-	-	129	172
Lån 7	9 910	75	100	100	100	100
Lån 8	11 823	-	-	-	59	118
Lån 9	5 427	-	-	-	27	54
Lån 10	13 275	-	-	-	33	133
<b>Totalt</b>	<b>755 312</b>	<b>309</b>	<b>412</b>	<b>3 486</b>	<b>7 005</b>	<b>7 267</b>

## Aktien och ägarförhållanden

Per den 30 juni 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.

Vid årsstämman den 17 juni 2016 beslöts om en uppdelning av bolagets aktie (en s.k. split) genom att varje aktie delas upp i tio aktier. Efter uppdelningen ökar antalet aktier i bolaget från 1 937 500 till 19 375 000 aktier, varav 9 375 000 preferensaktier av serie A och 10 000 000 stamaktier.

Avstämningsdag var den 19 juli och de nya aktierna registrerades på aktieägarnas konto den 20 juli. Preferensaktien handlas efter uppdelningen med ny ISIN SE0008679740.

Preferensaktien är sedan 1 juli 2015 noterad på NASDAQ First North. Stamaktien är inte noterad. Av tabellen nedan framgår bolagets största aktieägare per den 30 juni 2016. I tabellen har aktieägarnas innehav per den 30 juni räknats om med hänsyn till uppdelningen av aktierna.

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

Utdelningen uppgår till 24 kronor per preferensaktie och är med kvartalsvis utbetalning av 6 kronor. Ingen utdelning sker till stamaktieägarna.

## Aktieägare

### NEDAN VISAS BOLAGETS STÖRSTA AKTIEÄGARE PER DEN 30 JUNI 2016

Aktieägare	Antal stamaktier	Antal pref. aktier ser.A	Andel aktiekapital	Andel röster
HighHill Intressenter AB (Claes Nordström)	9 090 000	0	46,92%	83,11%
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	0	1 193 030	6,16%	1,09%
Aktiebolaget Äpplet (Pär-Ola Mannefred)	910 000	0	4,70%	8,32%
SEB Int'l Luxembourg	0	882 110	4,55%	0,81%
JRS Asset Management	0	720 100	3,72%	0,66%
Ulf Rosberg	0	650 650	3,36%	0,59%
Advisor Världen	0	604 690	3,12%	0,55%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	0	323 230	1,67%	0,30%
Försäkringsbolaget PRI	0	323 830	1,69%	0,30%
Swedbank AS Estland	0	270 000	1,39%	0,25%
Banque Carnegie Luxembourg SA	0	254 550	1,31%	0,23%
Förvaltnings AB Hummelsboholm	0	215 330	1,11%	0,20%
Berinor BV	0	205 000	1,06%	0,19%
Robur Försäkring	0	197 000	1,02%	0,18%
Övriga	0	3 535 480	18,22%	3,22%
<b>Totalt</b>	<b>10 000 000</b>	<b>9 375 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Årsstämman beslöt den 17 juni 2016 att genomföra en split (1:10). Avstämningsdag var den 19 juli 2016 och de nya aktierna registrerades på aktieägarnas konto den 20 juli. I förteckningen ovan redovisas antalet aktier efter split.

## Andelar i koncernbolag

Alla belopp i Tkr	2016-06-30 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
Höggullen Omsorgsfastigheter AB	556763-0651	Göteborg	100%	11 000	194 526

AB Höggullen (publ.) äger indirekt via Höggullen 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	15 452
Seniorbestäder i Sverige AB	556325-5255	Göteborg	100%	5 010	65 904
Fjöllebro fastighetsförvaltning AB	556582-8042	Göteborg	100%	1 000	13 760
KB Borgstena Gruppbestäder	916894-3836	Borås	100%	-	4 632
LSS Bestäder Sverige AB	559059-2241	Göteborg	100%	500	50 000
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>132 565</b>



## VÅRA FASTIGHETER

Kommun	Beteckning	Yta kvm	Verksamhet
Boden	Sävast 9:21	3054	SoL/HV
Borgholm	Högsrum 5:116	588	LSS
Borgholm	Rödhaken 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
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

Kommun	Beteckning	Yta kvm	Verksamhet
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
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	Mekanikern 21	340	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
Lycksele	Kyrkan 4	700	LSS

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

Kommun	Beteckning	Yta kvm	Verksamhet
Malmö	Idrotten 12	540	SoL
Malmö	Tväräkern 16	672	LSS
Malung	Lunden 1	392	LSS2
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	LSS2
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
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

Kommun	Beteckning	Yta kvm	Verksamhet
Torsby	Västanvik 1:672	441	LSS
Torsby	Västanvik 1:690	395	LSS
Trelleborg	Haglösa 19:1	501	LSS
Täby	Stilgjutaren 1	558	LSS
Täby	Löttinge 9:27	383	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	Västhorja 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	Ponnyn 1 och 2	350	LSS
Östersund	Päralspridaren 1	350	LSS

## Fastigheter som tillträtts 1 juli 2016

Gotland	Othem Kiläkern 3	278	LSS
Gotland	Hemse Storken 11	358	LSS
Gotland	Klinte Odvalds 1:30	367	LSS
Gotland	Klinte Sicklings 5:22	367	LSS
Gotland	Visby Melonen 3	735	LSS
Gotland	Visby Buntmakaren 6	307	LSS
Gotland	Visby Korgmakaren 5	307	LSS

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

# STYRELSEN



*Thomas Kjessler*



*Per-Olof Persson*



*Per Granath*



*Kristina Alvendal*



*Pär-Ola Mannefred*



## **KALENDARIUM**

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 Högkullen (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 augusti 2016*

*Thomas Kjessler  
Styrelserdförande*

*Per-Olof Persson  
Styrelseledamot*

*Per Granath  
Styrelseledamot*

*Kristina Alvendal  
Styrelseledamot*

*Pär-Ola Mannefred  
VD och styrelseledamot*







AB Högkullen (publ.) | Viktor Rydbergsgatan 14 | SE 411 32 Göteborg | tel +46 31 778 96 00 | fax +46 31 778 96 01  
hogkullen.se | Styrelsens säte: Göteborg | org.nr. 559002-5465