



Inbjudan till förvärv av Stamaktier i Aktiebolaget Högekullen (publ)

GLOBAL COORDINATOR



Nasdaq First North Premier är en alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna som ingår i Nasdaq koncernen. Bolag på Nasdaq First North Premier är inte föremål för samma regler som ställs på bolag som är noterade på den reglerade huvudmarknaden. De är istället föremål för mindre omfattande regler och regleringar som är anpassade för mindre tillväxtbolag. En investering i ett bolag som handlas på Nasdaq First North Premier kan därför vara mer riskfylld än en investering i ett bolag noterat på den reglerade huvudmarknaden. Samtliga bolag vars stamaktier är upptagna till handel på Nasdaq First North Premier har en Certified Adviser som övervakar att regelverket efterlevs. Det är börsen (Nasdaq Stockholm AB) som godkänner ansökan om upptagande till handel.

Viktig information

Med "Högkullen" eller "Bolaget" avses i detta prospekt ("Prospekt"), beroende på sammanhang, Aktiebolaget Högkullen (publ), organisationsnummer 559002-5465, eller Koncernen. Med "Koncernen" avses den koncern vari Aktiebolaget Högkullen (publ) är moderbolag. Med "Huvudaktieägaren" avses Highhill Intressenter AB, organisationsnummer 559035-7421. Med "Erbjudandet" avses erbjudandet som framgår av Prospektet att förvärva befintliga stamaktier från Huvudaktieägaren och att teckna sig för nyemitterade stamaktier i Bolaget (befintliga och nyemitterade stamaktier benämns nedan gemensamt "Stamaktierna") som framgår av Prospektet.

Referenser till "Global Coordinator" och "ABG" avser ABG Sundal Collier AB, organisationsnummer 556538-8674. Vid hänvisningar till "Nasdaq First North Premier" avses handelsplattformen Nasdaq First North i Stockholms särskilda segment Nasdaq First North Premier, som drivs av Nasdaq Stockholm AB, organisationsnummer 556420-8394. Nasdaq First North är en handelsplattform som inte är föremål för samma regler som den reglerade marknaden Nasdaq Stockholm. Vid hänvisningar till "Euroclear" åsyftas Euroclear Sweden AB, organisationsnummer 556112-8074.

UPPRÄTTANDE OCH REGISTRERING AV PROSPEKTET

Prospektet har upprättats av Högkullens styrelse med anledning av Erbjudandet och upptagandet till handel av Stamaktierna och teckningsoptioner 2015/2020 avseende Stamaktier utgivna av Bolaget ("Teckningsoptionerna") på Nasdaq First North Premier. Prospektet har upprättats i enlighet med lag (1991:980) om handel med finansiella instrument samt EU-kommissionens förordning (EU) nr 486/2012 om ändring av förordning (EG) nr 809/2004 av den 29 april 2004. Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 och 26 §§ lag (1991:980) om handel med finansiella instrument. Godkännandet och registreringen innebär inte att Finansinspektionen garanterar att de sakuppgifter som anges i Prospektet är riktiga eller fullständiga. Prospektet finns tillgängligt på Bolagets hemsida, www.hogkullen.se, på ABGs hemsida, www.abgsc.com, på Finansinspektionens hemsida, www.fi.se och på European Securities and Markets Authoritys hemsida, www.esma.europa.eu. Papperskopior av Prospektet finns tillgängliga hos Bolaget och kan på begäran erhållas kostnadsfritt från Bolaget och ABG.

All information som lämnas i Prospektet bör noga övervägas, i synnerhet med avseende på de specifika förhållanden som framgår under avsnittet "Riskfaktorer" och som beskriver vissa risker som en investering i Högkullen kan innebära. När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de göra oberoende bedömningar av legala, skattemässiga, affärsmässiga, finansiella och övriga konsekvenser av investeringen samt förlita sig på egna undersökningar, analyser och utredningar beträffande Bolaget. Varje investerare bör, innan förvärv eller teckning av Stamaktier eller Teckningsoptioner sker, konsultera sina egna rådgivare.

Prospektet riktar sig inte till personer som är bosatta eller har en registrerad adress i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Singapore, Sydafrika eller USA. Prospektet riktar sig inte heller, direkt eller indirekt, till sådana personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt eller registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Följaktligen får varken Prospektet, marknadsföringsmaterial eller övrigt till Erbjudandet hänförligt material, distribueras eller publiceras i någon jurisdiktion om inte detta sker i enlighet med gällande lagar och

regler. Envar som kan komma att inneha Prospektet är skyldig att informera sig om och följa nämnda restriktioner, och särskilt att inte publicera eller distribuera Prospektet i strid med tillämpliga lagar och regler. Varje handlande i strid med nämnda restriktioner kan utgöra brott mot tillämplig värdepappersreglering.

FRAMTIDSINRIKTAD INFORMATION, MARKNADSFÖRHÅLLANDEN OCH ANTAGANDE

Prospektet innehåller framtidsinriktade uttalanden och antaganden om framtida marknadsförhållanden, verksamhet och resultat. Framtidsinriktade uttalanden är gjorda av Högkullens styrelse och återspeglar Högkullens aktuella syn på framtida händelser samt finansiell, operativ och övrig utveckling. Framtidsinriktade uttalanden finns i flera avsnitt och inkluderar uttalanden rörande Bolagets nuvarande avsikter, bedömningar och förväntningar, där detta framgår uttryckligen eller underförstått. Framtidsinriktad information baseras på aktuella förhållanden per dagen för Prospektet. Bolaget åtar sig inte att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av uttalanden avseende framtida förhållanden till följd av ny information eller dylikt som framkommer efter tidpunkten för avgivandet av Prospektet. Även om Högkullen anser att förväntningarna som beskrivs i framtidsinriktade uttalanden är rimliga, finns det ingen garanti för att dessa förverkligas eller är korrekta. Investerare bör därför inte fästa för stor vikt vid dessa.

I avsnittet "Riskfaktorer" beskrivs de faktorer som kan medföra att faktiskt resultat eller utveckling skiljer sig avsevärt från historisk information eller från framtidsinriktade uttalanden. Prospektet innehåller historisk marknadsinformation och prognoser. Viss information har inhämtats från tredje man och Högkullen har återgett sådan information korrekt i Prospektet. Intyg om fastighetsvärdering har vidare inhämtats från Jones LaSalle Holding AB. Bolaget har inte kontrollerat siffror, marknadsdata eller annan information som har använts av tredje man vid upprättandet av information som används i Prospektet. I de fall informationen har inhämtats från tredje man ansvarar Bolaget således endast för att informationen har återgivits korrekt och sådan information bör läsas med detta i åtanke. Berörd tredje man har givit sitt samtycke till att utlåtandet presenteras i Prospektet. Såvitt Bolaget känner till, och kan förvissa sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Ingen sådan tredje man har, såvitt Bolaget känner till, väsentliga intressen i Bolaget.

De siffror som redovisas i Prospektet har, i vissa fall, avrundats och därför summerar inte nödvändigtvis tabellerna i Prospektet. Alla finansiella belopp anges i svenska kronor ("SEK"), om inte annat anges. "TSEK" står för tusen kronor och "MSEK" står för miljoner kronor. Förutom när så uttryckligen anges har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor. Finansiell information i Prospektet som rör Bolaget och som inte ingår i den reviderade informationen, eller har granskats av Bolagets revisor enligt vad som anges här, härstammar från Bolagets internredovisning och rapporteringssystem.

TVIST

Tvist som uppkommer med anledning av innehållet i Prospektet och Erbjudandet samt därur härflytande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt. Svensk materiell rätt är exklusivt tillämplig på Prospektet och Erbjudandet.

Innehåll

Sammanfattning	2
Risikofaktorer	18
Inbjudan till förvärv av Stamaktier	21
Bakgrund och motiv	22
Villkor och anvisningar	23
Marknadsöversikt	26
Verksamhetsbeskrivning	35
Aktuell intjäningsförmåga	48
Revisorsrapport avseende aktuell intjäningsförmåga	49
Utvald historisk finansiell information	50
Kommentarer till den finansiella utvecklingen	57
Kapitalstruktur och övrig finansiell information	60

Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	62
Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden	66
Legala frågor och kompletterande information	68
Bolagsordning	71
Villkor för teckningsoptioner 2015/2020 avseende nyteckning av Stamaktier i Aktiebolaget Högcullen (publ)	73
Skattefrågor i Sverige	79
Kvartalsrapport januari–september 2016	F-1
Historisk finansiell information	F-31
Revisorsrapport avseende historisk finansiell information	F-47
Adresser	A-1

Erbjudandet i sammandrag

ERBJUDANDET

Prospektet har upprättats med anledning av Bolagets erbjudande till allmänheten i Sverige och till institutionella investerare i Sverige och i utlandet, att förvärva Stamaktier i Högcullen och upptagande till handel av Stamaktierna på Nasdaq First North Premier ("Erbjudandet").

ANTALET STAMAKTIER SOM ERBJUDS

Erbjudandet omfattar 10 400 000 Stamaktier, varav 8 000 000 är nyemitterade Stamaktier och 2 400 000 utgörs av befintliga Stamaktier som erbjuds av Huvudaktieägaren. På begäran av Global Coordinator har Huvudaktieägaren dessutom åtagit sig att sälja ytterligare högst 1 560 000 befintliga Stamaktier för att täcka eventuell övertilldelning ("Övertilldelningsoptionen") i samband med Erbjudandet.

ERBJUDANDEPRIS

Erbjudandepriiset har fastställts av Huvudaktieägaren, i samråd med styrelsen för Högcullen och Global Coordinator, till 25,0 SEK per Stamaktie. Fastställande har skett dels baserat på kontakter med institutionella investerare i en form av anbudsförfarande som genomförts under en period för marknadssondering innan offentliggörandet av Erbjudandet, dels baserat på rådande marknadsförhållanden samt en jämförelse med marknadspriset för andra jämförbara fastighetsbolag noterade på reglerad marknad i Sverige. Då det redovisade fastighetsvärdet är upptaget till marknadsvärde enligt IFRS har utgångspunkten varit Bolagets redovisade fastighetsvärde och EPRA NAV. För fullständig information om Bolagets redovisade fastighetsvärde samt nyckeltalet EPRA NAV, se avsnittet "Utvald historisk finansiell information – Nyckeltalet". Baserat på Erbjudandepriiset förväntas marknadsvärdet för samtliga av Högcullens stamaktier, efter full utspädning¹⁾, och före Erbjudandets fullföljande, att uppgå till cirka 484 MSEK. Efter Erbjudandets fullföljande, efter full utspädning¹⁾, förväntas marknadsvärdet att uppgå till cirka 684 MSEK. Courtaget utgår ej.

PRELIMINÄR TIDPLAN

Anmälningssperiod för allmänheten	25 nov–5 dec 2016
Anmälningssperiod för investerare	25 nov–6 dec 2016
Notering på Nasdaq First North Premier	7 dec 2016
Likviddag	9 dec 2016

INFORMATION OM STAMAKTIERNA

ISIN-kod	SE0008679732
Kortnamn (ticker) på Nasdaq First North Premier	HOGK

FINANSIELL KALENDER

Bokslutskommuniké 2016	24 feb 2017
Delårsrapport januari–mars	24 maj 2017
Delårsrapport januari–juni	24 aug 2017
Delårsrapport januari–september	24 nov 2017

¹⁾ Baserat på totalt 19 937 500 stamaktier utifrån antagandet att samtliga utestående teckningsoptioner utnyttjas, innebärande att 9 375 000 stamaktier emitteras, samt att teckningsoptionsinnehavarna erlagger erforderlig likvid motsvarande totalt 93,8 MSEK, vilket tillskjuts Bolaget.

VIKTIG INFORMATION RÖRANDE MÖJLIGHETEN

ATT SÄLJA TILLDELADE STAMAKTIER

Besked om tilldelning till allmänheten i Sverige sker genom utskick av avräkningsnota, vilket beräknas ske omkring den 7 december 2016. Efter det att betalning för tilldelade Stamaktier hanterats av SEB eller Nordnet, kommer betalda Stamaktier att överföras till, av förvärvaren av Stamaktier ("Förvärvaren"), anvisat servicekonto, investeringssparkonto, VP-konto eller anvisad värdepappersdepå. Den tid som erfordras för överföring av betalning samt överföring av betalda Stamaktier medför att Förvärvaren inte kommer att ha sina Stamaktier tillgängliga på anvisat konto eller i anvisad värdepappersdepå förrän tidigast den 9 december 2016. Handel i Stamaktier på Nasdaq First North Premier beräknas komma att påbörjas den 7 december 2016. Det förhållandet att Stamaktierna inte finns tillgängliga på Förvärvarens konto eller i dennes värdepappersdepå förrän tidigast den 9 december 2016, kan innebära att Förvärvaren inte har möjlighet att sälja dessa Stamaktier över marknadsplatsen från och med den dag då handeln i Stamaktien påbörjas, utan först när Stamaktierna finns tillgängliga på kontot eller i värdepappersdepån. Se vidare avsnittet "Villkor och anvisningar".

TECKNINGSOPTIONERNA

I samband med noteringen av Stamaktierna på Nasdaq First North Premier kommer också Teckningsoptionerna att upptas till handel på Nasdaq First North Premier med kortnamn (ticker) HOGK TO. Teckningsoptionerna är dock inte föremål för Erbjudandet som omfattas av detta Prospekt.

DEFINITIONER OCH FÖRKORTNINGAR

Utöver de definitioner som följer av avsnittet "Viktig information" ovan och som görs i Prospektet används även följande definitioner.

CAGR avser årlig, genomsnittlig tillväxttakt.

SEB och **Emissionsinstitut** avser Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ).

HVB-verksamhet och **HVB** avser hem för vård eller boende.

LSS avser lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade.

LSS-boende och **LSS-bostäder** avser boende som erbjuds enligt LSS.

Nordnet avser Nordnet Bank AB.

Placeringsavtal avser det avtal om placering av Stamaktier som kommer att ingås mellan Bolaget, Huvudaktieägaren och Global Coordinator före noteringen av Stamaktierna.

Preferensaktier avser preferensaktier av serie A utgivna av Bolaget och upptagna till handel på Nasdaq First North.

SBAB avser Bolagets huvudsakliga långgivare SBAB Bank AB (publ), organisationsnummer 556253-7513.

SoL avser socialtjänstlagen (2001:453).

SoL-boende avser boende som erbjuds enligt SoL.

SAMMANFATTNING

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

Avsnitt A – Introduktion och varningar

A.1	Introduktion och varningar	<p>Följande sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepappren ska baseras på en bedömning av Prospektet i sin helhet från investerarens sida.</p> <p>Om yrkande avseende information i ett prospekt anförts vid domstol, kan den investerare som är kârändande i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds.</p> <p>Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet, eller om den inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.</p>
A.2	Vidareförsäljning av stamaktier och slutlig placering av stamaktier genom finansiella mellanhänder	<p><i>Ej tillämplig.</i> Bolaget använder inga finansiella mellanhänder för återförsäljning eller slutlig placering av Stamaktier efter offentliggörandet av Prospektet.</p>

Avsnitt B – Emittent och eventuell garantigivare

B.1	Registrerad firma och handelsbeteckning	<p>Bolagets registrerade firma är Aktiebolaget Högkullen (publ), organisationsnummer 559002-5465 och dess handelsbeteckning är Aktiebolaget Högkullen.</p>
B.2	Säte och bolagsform m.m.	<p>Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades i Sverige den 2 december 2014 och registrerades den 2 februari 2015, och som bedriver verksamhet i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets styrelse har sitt säte i Göteborgs kommun.</p>
B.3	Funktion och huvudsaklig verksamhet	<p>Högkullen är ett fastighetsbolag inriktat på att erbjuda kommuner och privata omsorgsföretag lokaler för boenden med särskild service enligt LSS. Sedan verksamheten grundades 1992 har Högkullen utvecklats till att idag vara, enligt Bolagets bedömning, Sveriges största privata ägare och förvaltare av fastigheter med LSS-boenden.¹⁾ Genom en effektiv organisation med djup kunskap och lång erfarenhet inom sin nisch har Bolaget etablerat sig som ett privat alternativ på en fragmenterad marknad. Högkullens marknad skapas av det behov som finns avseende LSS-bostäder.</p> <p>Högkullen förvaltrade per den 30 september 2016 ett fastighetsbestånd med ett redovisat värde om 1 615 MSEK²⁾ och ett sammanlagt portföljvärde, utifrån den externa marknadsvärdering som gjorts, om 1 671 MSEK fördelat på 161 fastigheter och 82 500 kvm i 65 kommuner. Den 14 oktober 2016 tecknade Bolaget ett avtal om förvärv av 20 omsorgsfastigheter från Rikshem med ett fastighetsvärde om cirka 210 MSEK och ett hyresvärde om cirka 14 MSEK. Under förutsättning att förvärvet från Rikshem genomförs kommer Högkullen att ha ett fastighetsbestånd bestående av 92 400 kvm fördelade på 181 fastigheter belägna i 72 kommuner. Såväl Bolagets befintliga fastighetsbestånd som de fastigheter som Bolaget tecknat avtal om att förvärva är fullt uthyrda, vilket enligt Bolaget är signifikativt för hur vakansläget sett ut historiskt under de år verksamheten bedrivits.</p> <p>¹⁾ Bolagets bedömning baserat på information från IVOs databas för verkamma LSS-boenden, vilken jämförts med uppgifter kring registrerade fastighetsägare för dessa LSS-boenden från databasen Datscha. ²⁾ Det redovisade värdet är hämtat från Bolagets översiktligt granskade delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2016.</p>

B.4a	Betydande trender	<p>Enligt Boverket hade, i januari 2016, mer än varannan kommun i Sverige behov av fler LSS-bostäder. Vid utgången av 2015 fanns det cirka 27 500 personer boende i LSS-bostäder, att jämföra med 24 800 personer år 2014. Förändringen i antal boende mellan 2014 och 2015 motsvarar en ökning med 2 700 eller cirka 11 procent.³⁾</p> <p>Så mycket som 52 procent av Sveriges kommuner rapporterar att de har otillräckligt med LSS-boenden. I Stockholmsregionen är bristen ännu större, där 77 procent av kommunerna rapporterar att de har brist på LSS-bostäder. Enligt den enkät som Boverket skickade ut till Sveriges kommuner år 2016 kommer byggnation av cirka 1 350 nya LSS-bostäder att påbörjas i 71 kommuner under åren 2016–2017.⁴⁾</p> <p>Bakgrunden till det underliggande behovet av fler LSS-bostäder är främst en eftersatt produktion av nya LSS-bostäder, ett ökat antal ställda diagnoser avseende funktionsnedsättning samt en underliggande befolkningstillväxt. Dessutom bidrar kommuners och privata operatörers vilja att avyttra fastighetsbestånd med LSS-bostäder till att driva tillväxten av den privata marknaden för ägande och förvaltning av fastigheter med LSS-boenden.</p> <p>³⁾ Bostadsmarknadsenkäten 2016, Boverket. Socialstyrelsen. ⁴⁾ Bostadsmarknadsenkäten 2016, Boverket.</p>																																																																
B.5	Koncernbeskrivning	<p>Aktiebolaget Höggkullen (publ) är moderbolag i Koncernen som består av de 19 direkt eller indirekt ägda dotterbolagen.</p>																																																																
B.6	Större aktieägare	<p>Nedan framgår aktieägare i Bolaget med en ägarandel överstigande fem procent av kapital eller röster per den 30 september 2016 och därefter kända förändringar.</p> <table border="1" data-bbox="544 943 1442 1227"> <thead> <tr> <th>Aktieägare</th> <th>Stamaktier</th> <th>Preferensaktier</th> <th>Innehav %</th> <th>Röster %</th> <th>Teckningsoptioner⁵⁾</th> <th>Innehav⁶⁾ %</th> <th>Röster⁶⁾ %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Highhill Intressenter AB</td> <td>8 181 000</td> <td>0</td> <td>42,23</td> <td>74,80</td> <td>5 454</td> <td>28,65</td> <td>40,54</td> </tr> <tr> <td colspan="8">Försäkringsaktiebolaget</td> </tr> <tr> <td>Avanza Pension</td> <td>0</td> <td>1 189 510</td> <td>6,14</td> <td>1,09</td> <td>15 625</td> <td>4,68</td> <td>1,35</td> </tr> <tr> <td>Zirkona AB</td> <td>1 000 000</td> <td>0</td> <td>5,16</td> <td>9,14</td> <td>0</td> <td>3,48</td> <td>4,92</td> </tr> <tr> <td>Aktiebolaget Äpplet</td> <td>819 000</td> <td>0</td> <td>4,23</td> <td>7,48</td> <td>546</td> <td>2,87</td> <td>4,06</td> </tr> <tr> <td>Övriga</td> <td>0</td> <td>8 185 490</td> <td>42,24</td> <td>7,49</td> <td>915 875</td> <td>60,33</td> <td>49,12</td> </tr> <tr> <td>Summa</td> <td>10 000 000</td> <td>9 375 000</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>937 500</td> <td>100</td> <td>100</td> </tr> </tbody> </table> <p>Stamaktier har en röst och Preferensaktier har en tiondels röst.</p> <p>Utöver ovan nämnda aktieägare som äger mer än fem procent av kapitalet eller rösterna finns per dagen för Prospektet inga ytterligare fysiska eller juridiska personer som på grund av sina aktieinnehav är anmälningspliktiga.</p> <p>Såvitt Bolagets styrelse känner till finns inga aktieägaravtal eller andra avtal mellan Bolagets aktieägare som syftar till att gemensamt påverka Bolaget. Bolagets styrelse känner inte heller till några avtal eller motsvarande som kan leda till att kontrollen över Bolaget förändras.</p> <p>⁵⁾ Varje Teckningsoption ger rätt att teckna tio stamaktier. ⁶⁾ Efter fullt utnyttjande av Teckningsoptionerna.</p>	Aktieägare	Stamaktier	Preferensaktier	Innehav %	Röster %	Teckningsoptioner ⁵⁾	Innehav ⁶⁾ %	Röster ⁶⁾ %	Highhill Intressenter AB	8 181 000	0	42,23	74,80	5 454	28,65	40,54	Försäkringsaktiebolaget								Avanza Pension	0	1 189 510	6,14	1,09	15 625	4,68	1,35	Zirkona AB	1 000 000	0	5,16	9,14	0	3,48	4,92	Aktiebolaget Äpplet	819 000	0	4,23	7,48	546	2,87	4,06	Övriga	0	8 185 490	42,24	7,49	915 875	60,33	49,12	Summa	10 000 000	9 375 000	100	100	937 500	100	100
Aktieägare	Stamaktier	Preferensaktier	Innehav %	Röster %	Teckningsoptioner ⁵⁾	Innehav ⁶⁾ %	Röster ⁶⁾ %																																																											
Highhill Intressenter AB	8 181 000	0	42,23	74,80	5 454	28,65	40,54																																																											
Försäkringsaktiebolaget																																																																		
Avanza Pension	0	1 189 510	6,14	1,09	15 625	4,68	1,35																																																											
Zirkona AB	1 000 000	0	5,16	9,14	0	3,48	4,92																																																											
Aktiebolaget Äpplet	819 000	0	4,23	7,48	546	2,87	4,06																																																											
Övriga	0	8 185 490	42,24	7,49	915 875	60,33	49,12																																																											
Summa	10 000 000	9 375 000	100	100	937 500	100	100																																																											

B.7	Finansiell information i sammandrag samt förklarande beskrivning	<p>Nedanstående finansiell information avseende perioden 1 juli 2015–31 december 2015 samt jämförelseperioden 2 februari 2015–30 juni 2015 har hämtats från Högkullens reviderade finansiella rapporter för dessa räkenskapsår, upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards ("IFRS"). Informationen för perioden 1 januari 2016–30 september 2016 tillsammans med jämförande finansiell information för perioden 2 februari 2015–30 september 2015 har hämtats från den översiktligt granskade delårsrapporten för perioden 1 januari 2016–30 september 2016, upprättad i enlighet med International Accounting Standard 34 ("IAS 34").</p> <p>Prospektet innehåller därutöver vissa nyckeltal som inte har beräknats enligt IFRS. Dessa finansiella nyckeltal har inte granskats eller reviderats av Bolagets revisor. Bolagets uppfattning är att dessa nyckeltal i stor utsträckning används av vissa investerare, värdepappersanalytiker och andra intressenter som kompletterande mått på resultatutveckling och finansiell ställning. Bolagets nyckeltal som inte har beräknats enligt IFRS är inte nödvändigtvis jämförbara med liknande mått som presenteras av andra bolag och har vissa begränsningar som analysverktyg. De bör därför inte betraktas separat från, eller som ett substitut för, Bolagets finansiella information som har upprättats enligt IFRS.</p> <p>Rapport över resultat och totalresultat för Koncernen</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Ej reviderad 2016-01-01– 2016-09-30</th> <th>Ej reviderad 2015-02-02– 2015-09-30</th> <th>Reviderad 2015-07-01– 2015-12-31</th> <th>Reviderad 2015-02-02– 2015-06-30</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="5">Koncernens resultaträkning belopp i TSEK</td> </tr> <tr> <td colspan="5">INTÄKTER</td> </tr> <tr> <td>Hyresintäkter</td> <td>66 233</td> <td>27 253</td> <td>37 294</td> <td>9 523</td> </tr> <tr> <td>Övriga intäkter</td> <td>–</td> <td>8</td> <td>13</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>Summa intäkter</td> <td>66 233</td> <td>27 261</td> <td>37 307</td> <td>9 529</td> </tr> <tr> <td colspan="5">KOSTNADER</td> </tr> <tr> <td>Driftskostnader</td> <td>–6 727</td> <td>–2 602</td> <td>–3 598</td> <td>–858</td> </tr> <tr> <td>Underhållskostnader</td> <td>–3 860</td> <td>–1 499</td> <td>–2 162</td> <td>–639</td> </tr> <tr> <td>Fastighetsskatt</td> <td>–19</td> <td>–</td> <td>–7</td> <td>–</td> </tr> <tr> <td>Summa fastighetskostnader</td> <td>–10 606</td> <td>–4 101</td> <td>–5 767</td> <td>–1 497</td> </tr> <tr> <td>Driftsnetto</td> <td>55 627</td> <td>23 160</td> <td>31 540</td> <td>8 032</td> </tr> <tr> <td>Avskrivningar inventarier</td> <td>–47</td> <td>–22</td> <td>–30</td> <td>–8</td> </tr> <tr> <td>Central administration</td> <td>–7 793</td> <td>–2 572</td> <td>–4 931</td> <td>–589</td> </tr> <tr> <td>Finansnetto</td> <td>–11 231</td> <td>–4 641</td> <td>–6 270</td> <td>–1 640</td> </tr> <tr> <td>Förvaltningsresultat</td> <td>36 556</td> <td>15 925</td> <td>20 309</td> <td>5 795</td> </tr> <tr> <td colspan="5">VÄRDEFÖRÄNDRINGAR</td> </tr> <tr> <td>Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade</td> <td>325 315</td> <td>47 163</td> <td>67 485</td> <td>31 011</td> </tr> <tr> <td>Resultat före skatt</td> <td>361 871</td> <td>63 088</td> <td>87 794</td> <td>36 806</td> </tr> <tr> <td>Aktuell skatt</td> <td>–1 455</td> <td>–</td> <td>37</td> <td>–</td> </tr> <tr> <td>Uppskjuten skatt</td> <td>–77 824</td> <td>–6 223</td> <td>–12 929</td> <td>–3 869</td> </tr> <tr> <td>Periodens resultat</td> <td>282 591</td> <td>56 865</td> <td>74 902</td> <td>32 937</td> </tr> <tr> <td>Övrigt totalresultat</td> <td>–</td> <td>–</td> <td>–</td> <td>–</td> </tr> <tr> <td>Totalt resultat</td> <td>282 591</td> <td>56 865</td> <td>74 902</td> <td>32 937</td> </tr> <tr> <td>Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</td> <td>282 591</td> <td>56 865</td> <td>74 902</td> <td>32 937</td> </tr> </tbody> </table>		Ej reviderad 2016-01-01– 2016-09-30	Ej reviderad 2015-02-02– 2015-09-30	Reviderad 2015-07-01– 2015-12-31	Reviderad 2015-02-02– 2015-06-30	Koncernens resultaträkning belopp i TSEK					INTÄKTER					Hyresintäkter	66 233	27 253	37 294	9 523	Övriga intäkter	–	8	13	6	Summa intäkter	66 233	27 261	37 307	9 529	KOSTNADER					Driftskostnader	–6 727	–2 602	–3 598	–858	Underhållskostnader	–3 860	–1 499	–2 162	–639	Fastighetsskatt	–19	–	–7	–	Summa fastighetskostnader	–10 606	–4 101	–5 767	–1 497	Driftsnetto	55 627	23 160	31 540	8 032	Avskrivningar inventarier	–47	–22	–30	–8	Central administration	–7 793	–2 572	–4 931	–589	Finansnetto	–11 231	–4 641	–6 270	–1 640	Förvaltningsresultat	36 556	15 925	20 309	5 795	VÄRDEFÖRÄNDRINGAR					Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	325 315	47 163	67 485	31 011	Resultat före skatt	361 871	63 088	87 794	36 806	Aktuell skatt	–1 455	–	37	–	Uppskjuten skatt	–77 824	–6 223	–12 929	–3 869	Periodens resultat	282 591	56 865	74 902	32 937	Övrigt totalresultat	–	–	–	–	Totalt resultat	282 591	56 865	74 902	32 937	Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	282 591	56 865	74 902	32 937
	Ej reviderad 2016-01-01– 2016-09-30	Ej reviderad 2015-02-02– 2015-09-30	Reviderad 2015-07-01– 2015-12-31	Reviderad 2015-02-02– 2015-06-30																																																																																																																											
Koncernens resultaträkning belopp i TSEK																																																																																																																															
INTÄKTER																																																																																																																															
Hyresintäkter	66 233	27 253	37 294	9 523																																																																																																																											
Övriga intäkter	–	8	13	6																																																																																																																											
Summa intäkter	66 233	27 261	37 307	9 529																																																																																																																											
KOSTNADER																																																																																																																															
Driftskostnader	–6 727	–2 602	–3 598	–858																																																																																																																											
Underhållskostnader	–3 860	–1 499	–2 162	–639																																																																																																																											
Fastighetsskatt	–19	–	–7	–																																																																																																																											
Summa fastighetskostnader	–10 606	–4 101	–5 767	–1 497																																																																																																																											
Driftsnetto	55 627	23 160	31 540	8 032																																																																																																																											
Avskrivningar inventarier	–47	–22	–30	–8																																																																																																																											
Central administration	–7 793	–2 572	–4 931	–589																																																																																																																											
Finansnetto	–11 231	–4 641	–6 270	–1 640																																																																																																																											
Förvaltningsresultat	36 556	15 925	20 309	5 795																																																																																																																											
VÄRDEFÖRÄNDRINGAR																																																																																																																															
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	325 315	47 163	67 485	31 011																																																																																																																											
Resultat före skatt	361 871	63 088	87 794	36 806																																																																																																																											
Aktuell skatt	–1 455	–	37	–																																																																																																																											
Uppskjuten skatt	–77 824	–6 223	–12 929	–3 869																																																																																																																											
Periodens resultat	282 591	56 865	74 902	32 937																																																																																																																											
Övrigt totalresultat	–	–	–	–																																																																																																																											
Totalt resultat	282 591	56 865	74 902	32 937																																																																																																																											
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	282 591	56 865	74 902	32 937																																																																																																																											

Rapport över finansiell ställning för Koncernen

Koncernens balansräkning belopp i TSEK	Ej reviderad 2016-09-30	Reviderad 2015-12-31	Reviderad 2015-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 615 000	1 142 775	935 000
Inventarier	229	252	53
Andel i andra företag	2	–	–
Summa anläggningstillgångar	1 615 231	1 143 027	935 053
Omsättningstillgångar			
Omsättningstillgångar	1 419	939	6 642
Likvida medel	24 149	43 232	77 686
Summa omsättningstillgångar	25 568	44 171	84 328
SUMMA TILLGÅNGAR	1 640 799	1 187 198	1 019 381
EGET KAPITAL & SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	701 518	441 825	388 088
Eget kapital	701 518	441 825	388 088
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	796 171	697 171	604 412
Uppskjuten skatteskuld	94 733	16 908	3 980
Summa långfristiga skulder	890 904	714 079	608 392
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	412	234	0
Övriga kortfristiga skulder	47 965	31 060	22 901
Summa kortfristiga skulder	48 377	31 294	22 901
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER	1 640 799	1 187 198	1 019 381
Ställda panter	1 225 979	891 116	668 496
Eventualförpliktelser	797 118	697 989	605 000

Rapport över kassaflöde för Koncernen

	Ej reviderad 2016-01-01– 2016-09-30	Ej reviderad 2015-02-02– 2015-09-30	Reviderad 2015-07-01– 2015-12-31	Reviderad 2015-02-02– 2015-06-30
Koncernens kassaflöde belopp i TSEK				
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Driftsnetto	55 627	23 159	31 540	8 032
Central administration	-7 793	-2 572	-4 931	-589
Erhållen ränta	3	273	4	0
Betald ränta	-10 569	-4 914	-3 437	-1 529
Betald skatt	150	0	574	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	37 418	15 946	23 750	5 914
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Förändringar rörelsefordringar	-480	-1 908	65	-6 642
Förändringar rörelseskulder	9 187	21 445	-5 745	22 901
Kassaflöde från den löpande verksamheten	46 125	35 484	18 070	22 173
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-146 910	-931 347	-135 137	-903 989
Investeringar i inventarier	-24	-523	-230	-61
Investeringar i andra företag	-2	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-146 936	-931 870	-135 367	-904 050
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Nybildning	0	500	0	500
Aktieägartillskott	0	69 500	0	69 500
Emissioner	-397	285 150	-100	285 151
Utbetalda utdelningar	-16 875	0	-9 816	0
Upptagna lån	99 206	624 500	92 759	604 412
Amortering av lån	-206	0	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	81 728	979 650	82 843	959 563
Periodens kassaflöde	-19 083	83 264	-34 454	77 686
Likvida medel vid årets början	43 232	0	77 686	0
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	24 149	83 264	43 232	77 686

Nyckeltal⁷⁾

	2016-01-01– 2016-09-30	2015-02-02– 2015-09-30	2015-07-01– 2015-12-31	2015-02-02– 2015-06-30
NYCKELTAL DEFINIERADE ENLIGT IFRS				
Periodens resultat, TSEK	282 591 ⁸⁾	56 865	74 902 ⁹⁾	32 937 ⁸⁾
Resultat per aktie, kronor per stamaktie ⁹⁾	26,6 ⁸⁾	5,9 ¹²⁾	6,4 ⁸⁾	4,1 ⁸⁾
Förvaltningsfastigheter, TSEK	1 615 000 ⁸⁾	967 000	1 142 775 ⁸⁾	935 000 ⁸⁾
OPERATIONELLA NYCKELTAL				
Antal anställda vid periodens utgång, stycken	5	2	2	2
Antal fastigheter, stycken	161	135	143	124
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	82	66	70	60
Genomsnittlig kontraktstid, år	6,5	6,7	5,7	5,4
Uthyrningsgrad – yta, %	100	100	100	100
ALTERNATIVA NYCKELTAL				
Genomsnittligt antal stamaktier ⁹⁾	10 000 000	8 381 740	10 000 000	7 382 550
Hysesintäkter, TSEK	66 233 ⁸⁾	27 253	37 294 ⁸⁾	9 523 ⁸⁾
Driftnetto, TSEK	55 627 ⁸⁾	23 160	31 540 ⁸⁾	8 032 ⁸⁾
Förvaltningsresultat, TSEK	36 556 ⁸⁾	15 925	20 309 ⁸⁾	5 795 ⁸⁾
Direktavkastning fastigheter, % ¹¹⁾	5,2	–	–	–
Överskottsgrad, %	84,0	85,0	84,4	84,3
Förvaltningsresultat, %	55,2	58,4	54,4	60,8
EPRA NAV, TSEK	481 251	–	143 733	77 068
EPRA NAV (efter full utspädning), TSEK	575 001	–	237 483	170 818
EPRA NAV per stamaktie, SEK	48,1	–	14,4 ¹⁰⁾	7,7 ¹⁰⁾
EPRA NAV per stamaktie (efter full utspädning), SEK	29,7	–	12,3 ¹⁰⁾	8,8 ¹⁰⁾
Räntabilitet på eget kapital, % ¹³⁾	65,9	–	–	–
Soliditet, %	42,7	–	37,2	38,1
Beläningsgrad fastigheter, %	47,8	–	57,2	56,3
Genomsnittlig ränta per bokslutsdatum, %	2,00	–	1,96	1,92
Räntetäckningsgrad, gånger	4,3	4,4	4,2	4,5
Utdelning, kronor per stamaktie	–	–	–	–
Utdelning, kronor per preferensaktie	1,8	0,0 ¹⁰⁾	1,0 ¹⁰⁾	0,0 ¹⁰⁾
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång	10 000 000 ⁸⁾	10 000 000 ¹⁰⁾	10 000 000 ^{8), 10)}	10 000 000 ^{8), 10)}
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, efter full utspädning	19 375 000	19 375 000 ¹⁰⁾	19 375 000 ¹⁰⁾	19 375 000 ¹⁰⁾
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång	9 375 000 ⁸⁾	9 375 000 ¹⁰⁾	9 375 000 ¹⁰⁾	9 375 000 ¹⁰⁾

⁷⁾ Notera att tabellerna och beräkningarna inte har inkluderats i Bolagets historiska finansiella information och inte omfattas av revisorsrapporten, om ej annat anges. Högkullens delårsrapport för perioden 1 januari 2016–30 september 2016 innehåller ingen rapport över finansiell ställning per den 30 september 2015, vilket medför att nyckeltal baserade på information från denna period inte har inkluderats.

⁸⁾ Nyckeltalet är reviderat, såvitt avser räkenskapsåren som avslutades 30 juni 2015 och 31 december 2015 och översiktligt granskad såvitt avser delårsperioden som avslutades 30 september 2016.

⁹⁾ Hänsyn har ej tagits till utestående teckningsoptioner, motsvarande 9 375 000 stamaktier vid fullt utnyttjande.

¹⁰⁾ Antalet aktier är justerat för split enligt IAS 33 som anger retroaktiv justering vid genomförd split.

¹¹⁾ Baserat på driftnetto för den aktuella intjäningsförmågan (se avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga").

¹²⁾ Nyckeltalet avviker från det som presenteras i delårsrapporten för kvartal 3 2016. Nyckeltalet är justerat för split enligt IAS 33 som anger retroaktiv justering vid genomförd split 2016.

¹³⁾ Perioderna som avslutas 31 december 2015 respektive 30 juni 2015 är inte jämförbara, och inte heller presenterade i historiska rapporter, varför nyckeltalet för dessa perioder inte redovisas.

		<p>Definitioner av nyckeltal</p> <p>Antalet utestående preferensaktier vid periodens utgång Antalet registrerade preferensaktier, justerat för genomförd split, vid periodens utgång.</p> <p>Antalet utestående stamaktier vid periodens utgång Antalet registrerade stamaktier, justerat för genomförd split, vid periodens utgång.</p> <p>Antalet utestående stamaktier vid periodens utgång, efter full utspädning Antalet registrerade stamaktier vid viss tidpunkt, justerat för genomförd split, med tillägg för det maximala antalet stamaktier som kan tecknas genom utestående optioner.¹⁴⁾</p> <p>Antal anställda vid periodens utgång Antal anställda vid periodens utgång.</p> <p>Antal fastigheter Antal ägda fastigheter vid periodens utgång.</p> <p>Belåningsgrad, fastigheter Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel dividerat med det redovisade värdet av Bolagets samtliga ägda fastigheter vid periodens utgång. Bolaget betraktar nyckeltalet som relevant för investerare som vill bedöma Bolagets möjligheter att leva upp till sina finansiella åtaganden.</p> <p>Direktavkastning fastigheter Driftnetto baserat på den aktuella intjäningsförmågan vid periodens utgång dividerat med fastigheternas redovisade värde vid periodens utgång. Bolaget anser att nyckeltalet ger investerare en bättre förståelse för Bolagets intjäningsförmåga och hur effektivt Bolaget disponerar över sina tillgångar.</p> <p>Driftnetto Hysesintäkter minus drift- och underhållskostnader, tomträttsavgälder och fastighetsskatt.</p> <p>EPRA NAV Det redovisade värdet av eget kapital efter avdrag för preferenskapital, värderat till lägsta inlösenkurs motsvarande en premie till emissionskurs om 105 procent, och återläggning av uppskjuten skatteskuld. Bolaget bedömer att nyckeltalet EPRA NAV hjälper investerare att bedöma värdet av Bolagets tillgångar.</p> <p>EPRA NAV (efter full utspädning) Det redovisade värdet av eget kapital efter avdrag av preferenskapital, värderat till lägsta inlösenkurs motsvarande en premie till emissionskurs om 105 procent, och återläggning av uppskjuten skatteskuld samt med tillägg för den likvid som Bolaget skulle erhålla vid full teckning av stamaktier genom det totala antalet utestående optioner. Bolaget bedömer att nyckeltalet EPRA NAV (efter full utspädning) hjälper investerare att bedöma värdet av Bolagets tillgångar.</p> <p>EPRA NAV kronor per stamaktie EPRA NAV, uttryckt i kronor, i förhållande till antalet utestående stamaktier vid periodens utgång justerat för genomförd split. Bolaget bedömer att nyckeltalet EPRA NAV kronor per stamaktie hjälper investerare att bedöma värdet av Bolagets tillgångar.</p> <p>EPRA NAV per stamaktie (efter full utspädning) EPRA NAV, uttryckt i kronor, (efter full utspädning) i förhållande till antalet utestående stamaktier vid periodens utgång, efter full utspädning justerat för genomförd split. Bolaget bedömer att nyckeltalet EPRA NAV per stamaktie (efter full utspädning) hjälper investerare att bedöma värdet av Bolagets tillgångar.</p> <p>Förvaltningsfastigheter Det redovisade värdet för samtliga ägda fastigheter vid periodens utgång.</p> <p>Förvaltningsresultat Resultat före värdeförändringar och skatt.</p> <p>Förvaltningsresultat, % Förvaltningsresultat dividerat med totala hyresintäkter. Bolaget bedömer att nyckeltalet ger investerare en bättre möjlighet att bedöma Bolagets möjligheter att nå upp till en branschmässig lönsamhetsnivå.</p> <p>¹⁴⁾ Det maximala antalet stamaktier som kan tecknas genom utestående optioner (Teckningsoptionerna) motsvarar 9 375 000 nya stamaktier. Teckningsoptionerna kan utnyttjas när som helst fram till och med den 19 maj 2020 till en teckningskurs om 10 SEK, vilket totalt skulle inbringa en likvid om 93,8 MSEK till Bolaget.</p>
--	--	---

		<p>Genomsnittlig kontraktstid Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen för Bolagets fastigheter. Bolaget bedömer att nyckeltalet ger investerare möjlighet att bättre utvärdera säkerheten i Bolagets intäkter.</p> <p>Genomsnittlig ränta per bokslutsdatum Genomsnittlig avtalad räntesats för befintliga räntebärande skulder vid utgången av perioden. Bolaget bedömer att nyckeltalet ger investerare möjlighet att bedöma Bolagets möjligheter att leva upp till sina finansiella åtaganden.</p> <p>Genomsnittligt antal utestående stamaktier Det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden. Hänsyn har inte tagits till Teckningsoptioner.</p> <p>Hyresintäkter Hyresvärde med avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster.</p> <p>Periodens resultat Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare.</p> <p>Resultat per aktie, kronor per stamaktie Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, med avdrag för utdelning på preferensaktier, i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier under perioden justerat för genomförd split, utan hänsyn tagen till utestående teckningsoptioner.</p> <p>Räntabilitet på eget kapital Resultat efter skatt för perioden omräknat till helår i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Genomsnittligt eget kapital motsvarar ett genomsnitt av Bolagets eget kapital vid början av perioden och slutet av perioden. Bolaget anser att nyckeltalet ger investerare en bättre förståelse för Bolagets intjäningsförmåga och hur effektivt Bolaget disponerar över sina tillgångar.</p> <p>Räntetäckningsgrad Periodens förvaltningsresultat med återläggning av finansnettot för perioden dividerat med finansnettot för perioden. Räntetäckningsgrad är ett nyckeltal som Bolaget betraktar som relevant för investerare som vill bedöma Bolagets möjligheter att leva upp till sina finansiella åtaganden och Bolagets förmåga att uppfylla sitt finansiella mål om räntetäckningsgrad om minst 2,5.</p> <p>Rörelsekapital Kundfordringar och övriga rörelsefordringar minskat med leverantörsskulder och andra kortfristiga skulder.</p> <p>Soliditet Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång. Soliditet är ett nyckeltal som Bolaget betraktar som relevant för investerare som vill bedöma Bolagets möjlighet att leva upp till sina finansiella åtaganden och Bolagets förmåga att uppfylla sitt finansiella mål om soliditet på minst 65 procent.</p> <p>Utdelning, kronor per stamaktie På årsstämma beslutad utdelning i förhållande till antal utestående stamaktier vid bokslutsdagen justerat för genomförd split 2015 och 2016.</p> <p>Utdelning, kronor per preferensaktie Genomförd utdelning i kronor per preferensaktie justerat för genomförd split 2016.</p> <p>Uthyrningsbar yta Total uthyrningsbar yta för ägda fastigheter vid periodens utgång. Bolaget bedömer att nyckeltalet hjälper investerare att bedöma värdet på Bolagets tillgångar.</p> <p>Uthyrningsgrad – yta Uthyrd yta dividerat med total uthyrningsbar yta. Uthyrningsgrad är ett nyckeltal som Bolaget bedömer kommer att hjälpa investerare att bedöma hur väl Bolaget disponerar över tillgångarna.</p> <p>Överskottsgrad Driftnetto dividerat med hyresintäkterna för perioden. Bolaget bedömer att nyckeltalet ger investerare en bättre möjlighet att bedöma Bolagets möjligheter att nå upp till en branschmässig lönsamhetsnivå.</p>
--	--	--

Avstämningstabeller

Följande tabell visar avstämning av EPRA NAV.

EPRA NAV, TSEK	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31	2015-06-30
Eget kapital	701 518	–	441 825	388 088
Minus: Preferenskapital ¹⁵⁾	315 000	–	315 000	315 000
Plus: Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkning	94 733	–	16 908	3 980
EPRA NAV	481 251	–	143 733	77 068
Antal stamaktier ¹⁶⁾	10 000 000 ¹⁸⁾	–	10 000 000 ^{18,19)}	10 000 000 ^{18,19)}
EPRA NAV, kronor per stamaktie	48,1	–	14,4	7,7

Följande tabell visar avstämning av EPRA NAV (efter full utspädning).

EPRA NAV, TSEK (efter full utspädning)	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31	2015-06-30
Eget kapital	701 518	–	441 825	388 088
Minus: Preferenskapital ¹⁵⁾	315 000	–	315 000	315 000
Plus: Uppskjuten skatt enligt balansräkning	94 733	–	16 908	3 980
Plus: Likvid som tillförs Bolaget vid utnyttjande av samtliga utställda optioner	93 750	–	93 750	93 750
EPRA NAV, TSEK (efter full utspädning)	575 001	–	237 483	170 818
Antal stamaktier ¹⁶⁾	19 375 000	–	19 375 000 ¹⁹⁾	19 375 000 ¹⁹⁾
EPRA NAV, kronor per stamaktie (efter full utspädning)	29,7	–	12,3	8,8

Följande tabell visar avstämning av belåningsgrad, fastigheter.

Belåningsgrad, fastigheter	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31	2015-06-30
Långfristiga räntebärande skulder, TSEK	796 171	–	697 171	604 412
Plus: Kortfristiga räntebärande skulder, TSEK	412	–	234	0
Minus: Likvida medel, TSEK	24 149	–	43 232	77 686
Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel, TSEK	772 434	–	654 173	526 726
Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel, TSEK	772 434	–	654 173	526 726
Dividerat med: Förvaltningsfastigheter, TSEK	1 615 000	–	1 142 775	935 000
Belåningsgrad, fastigheter, %	47,8	–	57,2	56,3

Följande tabell visar avstämning av direktavkastning, fastigheter.

Direktavkastning fastigheter ¹⁷⁾	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31	2015-06-30
Driftnetto baserat på den aktuella intjäningsförmågan, TSEK	83 748	–	–	–
Dividerat med: Förvaltningsfastigheter, TSEK	1 615 000	–	–	–
Direktavkastning fastigheter, %	5,2	–	–	–

¹⁵⁾ Baserat på emissionskurs om 32 SEK, inlösenpremie om 105 procent (aktuell från och med den 19 maj 2018, se avsnittet "Bolagsordning" för fullständiga villkor för preferensaktien) och antal utestående preferensaktier om 9 375 000.

¹⁶⁾ Justerat för genomförd split.

¹⁷⁾ Aktuell intjäningsförmåga för perioden 1 januari 2016 till 30 september 2016 återfinns i Prospektet i avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga".

¹⁸⁾ Nyckeltalet är reviderat, såvitt avser räkenskapsåren som avslutades 30 juni 2015 och 31 december 2015 och översiktligt granskad såvitt avser delårsperioden som avslutades 30 september 2016.

¹⁹⁾ Antalet aktier är justerat för split enligt IAS 33 som anger retroaktiv justering vid genomförd split.

Följande tabell visar avstämning av räntabilitet på eget kapital.

Räntabilitet på eget kapital	2016-01-01– 2016-09-30	2015-02-02– 2015-09-30	2015-07-01– 2015-12-31	2015-02-02– 2015-06-30
Eget kapital, periodens början, TSEK	441 824	–	–	–
Eget kapital, periodens slut, TSEK	701 518	–	–	–
Genomsnittligt eget kapital för perioden, TSEK	571 671	–	–	–
Resultat efter skatt (omräknat till helår), TSEK ²⁰⁾	376 788	–	–	–
Dividerat med: Genomsnittligt eget kapital för perioden, TSEK	571 671	–	–	–
Räntabilitet på eget kapital, %	65,9	–	–	–

Följande tabell visar avstämning av räntetäckningsgrad.

Räntetäckningsgrad	2016-01-01– 2016-09-30	2015-02-02– 2015-09-30	2015-07-01– 2015-12-31	2015-02-02– 2015-06-30
Förvaltningsresultat, TSEK	36 556	15 925	20 309	5 795
Plus: Finansnetto, TSEK	11 231	4 641	6 270	1 640
Förvaltningsresultat före finansnetto, TSEK	47 787	20 566	26 579	7 435
Förvaltningsresultat före finansnetto, TSEK	47 787	20 566	26 579	7 435
Dividerat med: Finansnetto, TSEK	11 231	4 641	6 270	1 640
Räntetäckningsgrad, gånger	4,3	4,4	4,2	4,5

Följande tabell visar avstämning av genomsnittlig ränta per bokslutsdatum.

Genomsnittlig ränta per bokslutsdatum	2016-09-30		2015-09-30		2015-12-31		2015-06-30	
	TSEK	Ränte- sats, %	TSEK	Ränte- sats, %	TSEK	Ränte- sats, %	TSEK	Ränte- sats, %
Lån 1	605 000	1,92	–	–	605 000	1,92	605 000	1,92
Lån 2	19 500	2,17	–	–	19 500	2,17	–	–
Lån 3	44 614	2,12	–	–	44 614	2,12	–	–
Lån 4	13 275	2,52	–	–	13 275	2,52	–	–
Lån 5	15 444	2,66	–	–	15 366	2,66	–	–
Lån 6	17 200	2,28	–	–	–	–	–	–
Lån 7	9 960	3,35	–	–	–	–	–	–
Lån 8	11 823	2,28	–	–	–	–	–	–
Lån 9	5 427	2,44	–	–	–	–	–	–
Lån 10	13 275	2,26	–	–	–	–	–	–
Lån 11	16 497	2,08	–	–	–	–	–	–
Lån 12	3 003	1,98	–	–	–	–	–	–
Lån 13	9 625	1,94	–	–	–	–	–	–
Lån 14	6 750	2,12	–	–	–	–	–	–
Lån 15	5 725	2,12	–	–	–	–	–	–
Genomsnittlig ränta per bokslutsdatum, TSEK	797 118	2,00	–	–	697 755	1,96	605 000	1,92

²⁰⁾ Perioderna som avslutas 31 december 2015 respektive 30 juni 2015 är inte jämförbara, och inte heller presenterade i historiska rapporter, varför nyckeltalet för dessa perioder inte redovisas.

	<p>VÄSENTLIGA FÖRÄNDRINGAR UNDER DEN PERIOD SOM DEN HISTORISKA FINANSIELLA INFORMATIONEN OMFATTAR</p> <p><i>Jämförelse mellan perioden 1 januari 2016 till 30 september 2016 och 2 februari 2015 till 30 september 2015</i></p> <p>Intäkterna för perioden 1 januari 2016–30 september 2016 uppgick till 66 233 TSEK, vilket motsvarar en ökning om 38 972 TSEK jämfört med perioden 2 februari 2015–30 september 2015, då intäkterna uppgick till 27 261 TSEK. Intäkterna utgörs i huvudsak av hyresintäkter. De ökade hyresintäkterna förklaras främst av ett större fastighetsbestånd. Under perioden förvärvades 18 fastigheter, vilket ger 161 fastigheter vid periodens slut, mot 143 fastigheter vid föregående periods slut. Under perioden har även 12 avtal omförhandlats.</p> <p>Förvaltningsresultatet uppgick till 36 556 TSEK under perioden 1 januari 2016–30 september 2016, vilket är en ökning om 20 631 TSEK jämfört med perioden 2 februari 2015–30 september 2015 då förvaltningsresultatet uppgick till 15 925 TSEK. Det ökade förvaltningsresultatet kan i huvudsak förklaras av en större fastighetsportfölj.</p> <p>Den 30 september 2016 omfattade fastighetsbeståndet 161 fastigheter, en ökning med 18 fastigheter jämfört med den 31 december 2015 då fastighetsbeståndet uppgick till 143 fastigheter. Fastigheterna hade per den 30 september 2016 redovisat värde om 1 615 000 TSEK vilket kan jämföras med 1 142 775 TSEK per den 31 december 2015. I balansräkningen redovisas fastigheterna till dess verkliga värde med avdrag för förvärvad uppskjuten skatt.</p> <p><i>Jämförelse mellan perioden 1 juli 2015 till 31 december 2015 och 2 februari 2015 till 30 juni 2015</i></p> <p>Intäkterna för perioden 1 juli 2015 till 31 december 2015 uppgick till 37 307 TSEK, vilket motsvarar en ökning om 27 778 TSEK jämfört med perioden 2 februari 2015 till 30 juni 2015, då intäkterna uppgick till 9 529 TSEK. Intäkterna utgörs i huvudsak av hyresintäkter. De ökade hyresintäkterna förklaras främst av ett större fastighetsbestånd då 124 fastigheter förvärvades i maj 2015.</p> <p>Förvaltningsresultatet uppgick till 20 309 TSEK under perioden 1 juli 2015–31 december 2015, vilket är en ökning om 14 514 TSEK jämfört med perioden 2 februari 2015–30 juni 2015 då förvaltningsresultatet uppgick till 5 795 TSEK. Det ökade förvaltningsresultatet kan i huvudsak förklaras av en större fastighetsportfölj.</p> <p>Den 31 december 2015 omfattade fastighetsbeståndet 143 fastigheter, en ökning med 19 fastigheter jämfört med den 30 juni 2015 då fastighetsbeståndet uppgick till 124 fastigheter. Fastigheterna hade per den 31 december 2015 ett sammanlagt redovisat värde om 1 142 775 TSEK vilket kan jämföras med 935 000 TSEK per den 30 juni 2015. I balansräkningen redovisas fastigheterna till dess verkliga värde med avdrag för förvärvad uppskjuten skatt.</p> <p>VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER DEN 30 SEPTEMBER 2016</p> <p>Efter balansdagen den 30 september 2016 har Bolaget, genom sitt dotterbolag Högkullen Omsorgsfastigheter AB, ingått avtal om förvärv av 20 omsorgsfastigheter från Rikshem. Fastigheterna ligger i Stockholm, Upplands Väsby, Upplands Bro, Haninge, Nykvarn, Norrtälje, Vallentuna och Österåker. Fastighetsvärdet uppgår till cirka 210 MSEK och hyresvärdet uppgår till cirka 14 MSEK årligen. Sexton av fastigheterna hyrs av kommunerna och resterande av privata omsorgsföretag. Den genomsnittliga kontraktstiden är 2,2 år. Fastigheterna är förvärvade genom bolag och tillträdet var ursprungligen planerat till den 1 december 2016. Parterna har dock beslutat att skjuta på tillträdet till den 15 december 2016, eftersom diskussioner inletts avseende förvärv av ytterligare fastigheter från Rikshem. Fullföljs Erbjudandet kommer förvärvet att finansieras genom lån från SBAB samt med del av den emissionslikvid som erhålls. Lånet från SBAB är villkorat av att Erbjudandet fullföljs. För det fall Erbjudandet inte fullföljs har Bolaget möjlighet att frånträda avtalet före den 15 december 2016 utan att det medför någon kostnad för Bolaget. Ett frånträdan av avtalet medför att rörelsekapitalet för den kommande tolv månadersperioden är tillräckligt.</p>
--	--

B.8	Utvald proformaredovisning	<i>Ej tillämplig.</i> Ingen proformaredovisning lämnas i Prospektet.																																						
B.9	Resultatprognos	<p>Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per den 30 september 2016. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan ska betraktas som en hypotetisk ögonblicksbild vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, länekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt.</p> <p>Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, driftskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer. Intjäningsförmåga ska läsas tillsammans med övrig information i Prospektet.</p> <p>Intjäningsförmågan beaktar endast kontrakterade hyresintäkter, driftskostnader, fastighets-skatt, centrala administrationskostnader och finansnetto. Högkullens resultat påverkas även av värdeförändringar för fastigheter, bolagsskatter samt eventuella framtida förvärv och avyttringar av fastigheter och investeringar i ny-, till- och ombyggnation.</p> <p>Aktuell intjäningsförmåga</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>TSEK</th> <th>Per 30 september 2016</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Intäkter</td> <td>96 578</td> </tr> <tr> <td>Fastighetskostnader</td> <td>-12 830</td> </tr> <tr> <td>Driftnetto</td> <td>83 748</td> </tr> <tr> <td>Central administration</td> <td>-9 156</td> </tr> <tr> <td>Finansnetto</td> <td>-16 026</td> </tr> <tr> <td>Förvaltningsresultat</td> <td>58 566</td> </tr> </tbody> </table> <p>Oreviderade nyckeltal baserade på den aktuella intjäningsförmågan</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Förvaltningsresultat, kronor per stamaktie</th> <th>Per 30 september 2016</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Förvaltningsresultat, TSEK</td> <td>58 566</td> </tr> <tr> <td>Minus: Årlig utdelning på preferensaktien, TSEK</td> <td>22 500</td> </tr> <tr> <td>Förvaltningsresultat med avdrag för årlig utdelning på preferensaktien</td> <td>36 066</td> </tr> <tr> <td>Antal utestående stamaktier</td> <td>10 000 000</td> </tr> <tr> <td>Förvaltningsresultat, kronor per stamaktie</td> <td>3,61</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Förvaltningsresultat, kronor per stamaktie (efter full utspädning)</th> <th>Per 30 september 2016</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Förvaltningsresultat, TSEK</td> <td>58 566</td> </tr> <tr> <td>Minus: Årlig utdelning på preferensaktien, TSEK</td> <td>22 500</td> </tr> <tr> <td>Förvaltningsresultat med avdrag för årlig utdelning på preferensaktien</td> <td>36 066</td> </tr> <tr> <td>Antal utestående stamaktier, efter full utspädning</td> <td>19 375 000</td> </tr> <tr> <td>Förvaltningsresultat, kronor per stamaktie (efter full utspädning)</td> <td>1,86</td> </tr> </tbody> </table>	TSEK	Per 30 september 2016	Intäkter	96 578	Fastighetskostnader	-12 830	Driftnetto	83 748	Central administration	-9 156	Finansnetto	-16 026	Förvaltningsresultat	58 566	Förvaltningsresultat, kronor per stamaktie	Per 30 september 2016	Förvaltningsresultat, TSEK	58 566	Minus: Årlig utdelning på preferensaktien, TSEK	22 500	Förvaltningsresultat med avdrag för årlig utdelning på preferensaktien	36 066	Antal utestående stamaktier	10 000 000	Förvaltningsresultat, kronor per stamaktie	3,61	Förvaltningsresultat, kronor per stamaktie (efter full utspädning)	Per 30 september 2016	Förvaltningsresultat, TSEK	58 566	Minus: Årlig utdelning på preferensaktien, TSEK	22 500	Förvaltningsresultat med avdrag för årlig utdelning på preferensaktien	36 066	Antal utestående stamaktier, efter full utspädning	19 375 000	Förvaltningsresultat, kronor per stamaktie (efter full utspädning)	1,86
TSEK	Per 30 september 2016																																							
Intäkter	96 578																																							
Fastighetskostnader	-12 830																																							
Driftnetto	83 748																																							
Central administration	-9 156																																							
Finansnetto	-16 026																																							
Förvaltningsresultat	58 566																																							
Förvaltningsresultat, kronor per stamaktie	Per 30 september 2016																																							
Förvaltningsresultat, TSEK	58 566																																							
Minus: Årlig utdelning på preferensaktien, TSEK	22 500																																							
Förvaltningsresultat med avdrag för årlig utdelning på preferensaktien	36 066																																							
Antal utestående stamaktier	10 000 000																																							
Förvaltningsresultat, kronor per stamaktie	3,61																																							
Förvaltningsresultat, kronor per stamaktie (efter full utspädning)	Per 30 september 2016																																							
Förvaltningsresultat, TSEK	58 566																																							
Minus: Årlig utdelning på preferensaktien, TSEK	22 500																																							
Förvaltningsresultat med avdrag för årlig utdelning på preferensaktien	36 066																																							
Antal utestående stamaktier, efter full utspädning	19 375 000																																							
Förvaltningsresultat, kronor per stamaktie (efter full utspädning)	1,86																																							
B.10	Revisionsanmärkning	<i>Ej tillämplig.</i> Det finns inte några anmärkningar i revisionsberättelserna.																																						
B.11	Otillräckligt rörelsekapital	<p>Det är Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet, per dagen för Prospektet, inte är tillräckligt för de aktuella behoven under den kommande tolv månadersperioden²¹⁾. Bolaget har ingått avtal om förvärv av fastigheter från Rikshem som är villkorat av att Bolaget erhåller finansiering från SBAB. Bolaget har erhållit ett kreditlöfte från SBAB som är villkorat av att Erbjudandet fullföljs. Om finansiering inte kan erhållas har Bolaget rätt att frånträda avtalet. Om Erbjudandet inte fullföljs kan Bolaget inte erhålla lånet från SBAB varvid en rörelsekapitalbrist motsvarande hela köpeskillingen om 194 MSEK uppstår. Denna rörelsekapitalbrist beräknas uppkomma den 15 december 2016 när förvärvet ska genomföras. Bolaget kan då läka rörelsekapitalbristen genom att försöka finna andra finansieringskällor eller, om detta inte lyckas, frånträda avtalet före den 15 december 2016 utan att det medför någon kostnad för Bolaget. Ett frånträddande av avtalet medför att rörelsekapitalet för den kommande tolv månadersperioden är tillräckligt.</p> <p>²¹⁾ Med rörelsekapital avses här Bolagets möjlighet att få tillgång till likvida medel i syfte att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning.</p>																																						

Avsnitt C – Värdepapper

C.1	Slag och kategori	Erbjudandet avser Stamaktier i Aktiebolaget Högkullen (publ) med ISIN-kod SE0008679732.
C.2	Denominering	Stamaktierna är denominerade i SEK.
C.3	Antalet utgivna aktier	Bolagets aktiekapital, per dagen för Prospektet, uppgår till 968 750 SEK fördelat på 19 375 000 aktier. Aktier i Bolaget kan ges ut i fem aktieslag: stamaktier och preferensaktier av serie A-D. Fördelningen mellan Bolagets aktieslag är följande: stamaktier: 10 000 000 stycken, preferensaktier av serie A: 9 375 000 stycken. Aktiekapitalet ska enligt bolagsordningen uppgå till lägst 968 750 SEK och högst 3 875 000 SEK fördelat på lägst 19 375 000 aktier och högst 77 500 000 aktier. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda. Aktiernas kvotvärde uppgår till 0,05 SEK.
C.4	Aktiernas rättigheter	<p>Varje Stamaktie berättigar till en röst, och varje Preferensaktie berättigar till en tiondels röst, på bolagsstämman och aktieägare får vid denna rösta för det fulla antalet av de ägda och företrädda aktierna utan begränsning i rösträtten.</p> <p>Preferensaktien har under vissa förutsättningar företräde till utdelning och eventuellt överskott vid Bolagets upplösning.</p> <p>Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman och utdelningen utbetalas genom Euroclears försorg. Rätt till utdelning, med vissa begränsningar, tillkommer den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen för utdelningen är registrerad som innehavare av aktier i den av Euroclear förda aktieboken.</p> <p>Varje Teckningsoption berättigar fram till och med den 19 maj 2020 till teckning av tio stamaktier till en kurs om 10 SEK per stamaktie.</p>
C.5	Inskränkningar i den fria överlåtbarheten	<i>Ej tillämplig.</i> Samtliga Stamaktier är fritt överlåtbara.
C.6	Upptagande till handel	<i>Ej tillämplig.</i> Bolaget har ansökt om notering av Stamaktierna och Teckningsoptionerna på Nasdaq First North Premier, som är en handelsplattform. Beräknad första dag för handel är den 7 december 2016. Stamaktierna kommer att handlas under kortnamnet HOGK och Teckningsoptionerna kommer att handlas under kortnamnet HOGK TO.
C.7	Utdelningspolicy	<p>Följande utdelningspolicy har antagits av Bolagets styrelse.</p> <p>Högkullen har beslutat att tillväxten i Bolaget ska prioriteras de närmaste åren. Därmed kommer utdelning på Stamaktien att vara låg eller helt utebli.</p> <p>Utdelning på Preferensaktien uppgår till 2,40 SEK²²⁾ per år till och med den 30 juni 2020 uppdelat på kvartalsvisa utbetalningar om 0,60 SEK. För tiden efter den 30 juni 2020 kommer den årliga utbetalningen per Preferensaktie att öka.</p> <p>²²⁾ Efter genomförd split då varje preferensaktie delades upp i tio preferensaktier med första handelsdag den 19 juli 2016.</p>

Avsnitt D – Risker

D.1	<p>Huvudsakliga risker som är specifika för emittenten eller branschen</p>	<p>Höggullens verksamhet och marknad är föremål för ett antal risker som helt eller delvis är utom Bolagets kontroll och som påverkar eller kan komma att påverka Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Nedanstående riskfaktorer, som beskrivs utan inbördes rangordning och utan anspråk på att vara heltäckande, bedöms vara av betydelse för Höggullens framtida utveckling.</p> <p>Huvudsakliga risker relaterade till Bolaget och dess bransch innefattar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Risken att makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, lokal ekonomisk tillväxt, sysselsättning, produktionstakt för nya lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer utvecklas på ett för Bolaget ogynnsamt sätt, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. • Risken att Höggullen kan komma att behöva göra kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller hyressänkningar för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation skulle kunna ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. • Risken att Bolaget inte har tillräcklig likviditet för att infria sina finansiella åtaganden kan ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. • Risken att politiska reformer, såsom vinstbegränsningar och regler om ägande av LSS-fastigheter, utvecklas på ett för Bolaget ogynnsamt sätt, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. • Risken att skattesatser och andra statliga pålagor förändras till nackdel för Bolaget, vilket skulle kunna påverka Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning negativt. <p><i>De risker som beskrivs ovan är inte de enda risker som Bolaget och dess aktieägare kan exponeras för. Det finns andra risker relaterade till de marknader som Höggullen är verksam på eller till Bolagets verksamhet som för närvarande är okända för Bolaget eller som Bolaget för närvarande inte anser är väsentliga men som också kan påverka Höggullens verksamhet, resultat och finansiella ställning negativt.</i></p>
D.3	<p>Huvudsakliga risker som är specifika för värdepappren</p>	<p>Alla investeringar i värdepapper är förknippade med risker. Sådana risker kan leda till att priset på Stamaktierna faller avsevärt och investerare riskerar att förlora hela eller delar av sin investering.</p> <p>Huvudsakliga risker relaterade till Stamaktierna innefattar:</p> <p>AKTIEÄGARE MED BETYDANDE INFLYTANDE En aktieägare med väsentligt ägande kan ha möjlighet att påverka bolagsstämmobeslut och därmed Bolagets utveckling.</p> <p>Efter Erbjudandet, förutsatt att Övertilldelningsoptionen utnyttjas fullt, kommer cirka 11,6 procent av kapitalet och 15,1 procent av rösterna att ägas av Highhill Intressenter AB²³⁾. Detta ger Highhill Intressenter AB ett väsentligt inflytande över Bolagets verksamhet och möjlighet att påverka frågor som ska avgöras vid framtida bolagsstämmor.</p> <p>BRISTANDE LIKVIDITET Risker relaterade till bristande likviditet innefattar bland annat risker relaterade till aktiekursens oförutsebara kursutveckling till följd av framtida emissioner, aktieförsäljningar eller betydande fluktuationer i börskursen oberoende av Bolagets verksamhet eller framtidsutsikter samt att någon aktiv handel inte utvecklas i värdepappren.</p> <p>Det finns risker relaterade till värdeutvecklingen avseende Bolagets värdepapper samt möjligheten att avvika dessa.</p> <p>FRAMTIDA UTDELNINGAR OCH SPRIDNINGSKRAV Risker relaterade till utdelning innefattar bland annat, men inte begränsat till, att Preferensaktierna har företräde till utdelning och att Bolaget kan komma att lösa in Preferensaktierna. Vidare kan utdelningsmöjligheten begränsas av finansiella åtaganden i Bolagets låneavtal. Slutligen finns risker relaterade till att Nasdaq First North Premiers spridningskrav inte uppfylls.</p> <p><i>De risker som beskrivs ovan är inte de enda risker som Bolaget och dess aktieägare kan exponeras för. Det finns andra risker relaterade till Stamaktierna och Erbjudandet som för närvarande är okända för Bolaget eller som Bolaget för närvarande inte anser är väsentliga men som också kan påverka Höggullens verksamhet, resultat och finansiella ställning negativt.</i></p> <p><small>²³⁾ Efter fullt utnyttjande av Teckningsoptionerna.</small></p>

Avsnitt E – Erbjudande

E.1	Emissionsbelopp och transaktionskostnader	<p>Nyemissionen i Erbjudandet beräknas tillföra Bolaget 200 MSEK, före avdrag för transaktionskostnader som förväntas uppgå till cirka 18 MSEK.</p> <p>Transaktionskostnader avser, utöver ersättning till Global Coordinator, primärt kostnader för ersättning till revisorer, legala rådgivare, tryckning av Prospektet och kostnader för bolagspresentationer etc.</p>
E.2a	Motiv och användning av emissionslikviden	<p>Styrelsen och Bolagets koncernledning anser att Erbjudandet och noteringen av Stamaktierna och Teckningsoptionerna är ett logiskt och viktigt steg i Högkullens utveckling, som kommer öka Högkullens möjligheter att fortsätta konsolidera den privata marknaden för LSS- och SoL-bostäder. Härutöver bedöms en notering bidra till stärkt varumärke och ökat intresse från befintliga och potentiella investerare och kreditgivare.</p> <p>Bolaget kommer i samband med Erbjudandet att genomföra en nyemission. Nyemissionen förväntas tillföra Högkullen 200 MSEK före avdrag för totala transaktionskostnader om cirka 18 MSEK. Följaktligen förväntar sig Högkullen att genom Erbjudandet erhålla en nettolikvid uppgående till cirka 182 MSEK.</p> <p>Emissionslikviden kommer att användas för att täcka den brist på rörelsekapital som uppkommer när det ovan i punkt B.7 redovisade förvärvet av fastigheter av Rikshem genomförs, samt till förvärv av ytterligare LSS- och SoL-boenden, i linje med Bolagets strategi. Om Erbjudandet inte fullföljs kan Bolaget läka rörelsekapitalbristen genom att försöka finna andra finansieringskällor, eller om detta inte lyckas, frånträda avtalet före den 15 december 2016 utan att det medför någon kostnad för Bolaget. Ett frånträdande av avtalet medför att rörelsekapitalet för den kommande tolv månadersperioden är tillräckligt.</p>
E.3	Erbjudandets former och villkor	<p>Allmänt – Erbjudandet omfattar 10 400 000 Stamaktier, varav 8 000 000 nyemitterade Stamaktier som, med avvikelse från befintliga aktieägares företrädesrätt, erbjuds av Bolaget och 2 400 000 befintliga Stamaktier som erbjuds av Huvudaktieägaren. Erbjudandet riktar sig till såväl allmänheten i Sverige som till institutionella investerare i Sverige och i utlandet.²⁴⁾</p> <p>Övertilldelningsoption – Huvudaktieägaren har utfärdat en option till Global Coordinator innebärande att Global Coordinator, senast 30 dagar från första dagen för handel i Stamaktien på Nasdaq First North Premier, har rätt att till ett pris motsvarande erbjudandepriiset begära att Huvudaktieägaren säljer ytterligare högst 1 560 000 Stamaktier motsvarande 15 procent av det högsta antalet Stamaktier som omfattas av Erbjudandet. Övertilldelningsoptionen får endast utnyttjas i syfte att täcka eventuell övertilldelning i Erbjudandet.</p> <p>Erbjudandepreis – 25,0 SEK per Stamaktie. Courtage utgår ej.</p> <p>Anmälningssedel – Anmälningssedeln är mellan den 25 november 2016 och den 5 december 2016 för allmänheten i Sverige och mellan den 25 november 2016 och den 6 december 2016 för institutionella investerare.</p> <p>Anmälan – Anmälan ska göras på särskild anmälningssedel som kan erhållas från SEB eller Högkullen. Anmälningssedeln finns tillgänglig på Högkullens hemsida, www.hogkullen.se, och på SEBs hemsida, www.sebgroup.com/prospectuses. Kunder hos Nordnet kan anmäla sig via bankens internetbank. Anmälan för institutionella investerare ska ske till Global Coordinator i enlighet med särskilda instruktioner.</p> <p>Villkor för Erbjudandets fullföljande – Erbjudandet är villkorat av att det inbringar ett belopp om minst 182 MSEK efter avdrag för transaktionskostnader, att en tillräcklig ägarspridning av Stamaktien uppnås, samt att Placeringsavtalet ingås och inte sägs upp och att vissa villkor i detta avtal uppfylls. Om ovan angivna villkor inte uppfylls kommer Erbjudandet att avbrytas. I sådana fall kommer vare sig leverans av eller betalning för Stamaktier att genomföras under Erbjudandet. Ett eventuellt återkallande av Erbjudandet kan ske tidigast den 6 december 2016.</p> <p>Tilldelning – Beslut om tilldelning av Stamaktier fattas av styrelsen för Högkullen och Huvudaktieägaren i samråd med Global Coordinator, varvid målet kommer att vara att uppnå en god institutionell ägarbas och en bred spridning av Stamaktierna bland allmänheten för att möjliggöra en regelbunden och likvid handel med Stamaktierna på Nasdaq First North Premier.</p> <p>Likviddag – Planerad likviddag är den 9 december 2016.</p> <p><small>²⁴⁾ Till allmänhet räknas privatpersoner och juridiska personer i Sverige som anmäler sig för förvärv av högst 40 000 Stamaktier. Till institutionella investerare räknas privatpersoner och juridiska personer som anmäler sig för förvärv av fler än 40 000 Stamaktier.</small></p>

E.4	Intressen och intressekonflikter	<p>ABG agerar som Global Coordinator i samband med Erbjudandet.</p> <p>Ingen av Bolagets styrelseledamöter och ledande befattningshavare har några familjerelationer till varandra. Det föreligger inga intressekonflikter mellan styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna och Högkullen. Det finns inga särskilda överenskommelser med större aktieägare, kunder eller leverantörer, enligt vilka någon av Bolagets styrelseledamöter eller ledande befattningshavare valts som styrelseledamot eller erhållit ledande befattning. Vidare har ingen av styrelseledamöterna, de ledande befattningshavarna eller revisorn haft någon direkt eller indirekt delaktighet i affärstransaktioner med Högkullen, vilka varit ovanliga till sin karaktär vad avser villkoren.</p>
E.5	Säljare av aktier med lock-up avtal	<p>Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare som äger Stamaktier i Bolaget, samt Huvudaktieägaren, har åtagit sig, eller kommer att åta sig, att inte avyttra, pantsätta eller på annat sätt förfoga över sina respektive Stamaktier under en viss period från och med första dagen för handel på Nasdaq First North Premier ("Lock-up perioden"). Sammantaget omfattas 100 procent av de befintliga Stamaktierna i Bolaget exkluderat för de Stamaktier som säljs i Erbjudandet. Lock-up perioden för styrelseledamöter och ledande befattningshavare är 360 dagar. För Huvudaktieägaren är Lock-up perioden 180 dagar. Efter utgången av respektive Lock-up period kan Stamaktierna komma att bjudas ut till försäljning vilket kan påverka marknadspriset på Stamaktien. Global Coordinator kan även diskretionärt komma att medge undantag från dessa åtaganden. Medgivande av undantag från dessa avgörs från fall till fall och kan vara av såväl personlig som affärsmässig karaktär. Även Bolaget kommer att ingå ett lock-up arrangemang, vilket bland annat innebär att Bolaget åtar sig att inte emittera några stamaktier eller andra värdepapper i Bolaget. Lock-up perioden för Bolaget är 360 dagar.</p>
E.6	Utspädningseffekt	<p>Efter Erbjudandet kommer antalet aktier i Bolaget att öka med 8 000 000, vilket motsvarar en utspädning om 29,2 procent av totalt antal aktier och 42,2 procent av rösterna. Efter full utspädning²⁵⁾ och Erbjudandets fullföljande, kommer antalet aktier att öka med ytterligare 9 375 000, totalt 17 375 000, vilket motsvarar en utspädning om 47,3 procent av antal aktier och 61,4 procent av rösterna.</p> <p>²⁵⁾ Det maximala antalet stamaktier som kan tecknas genom utestående teckningsoptioner (Teckningsoptionerna) motsvarar 9 375 000 nya stamaktier. Teckningsoptionerna kan utnyttjas när som helst fram till och med den 19 maj 2020 till en teckningskurs om 10 SEK, vilket totalt skulle inbringa en likvid om 93,8 MSEK till Bolaget.</p>
E.7	Kostnader som åläggs investerare	<p><i>Ej tillämplig.</i> Inga kostnader kommer att åläggas investerare i Erbjudandet.</p>

RISKFaktorER

Investeringar i aktier och andra värdepapper är alltid förenat med risktagande. Ett antal faktorer, inom Bolagets kontroll men även utom, påverkar eller kan påverka Bolagets verksamhet, resultat, finansiella ställning och värdet på de värdepapper Bolaget emitterat. Nedan redovisas, utan rangordning och utan anspråk på att vara heltäckande, ett antal riskfaktorer hänförliga till Högekullens verksamhet och framtida utveckling. Riskfaktorerna som beskrivs nedan är dels generella risker hänförliga till Högekullens verksamhet, dels risker direkt förknippade med finansiella instrument och en investering i de värdepapper som Bolaget emitterar. En potentiell investerare bör, före ett beslut om förvärv eller teckning av värdepapper utgivna av Bolaget, noggrant överväga riskfaktorerna beskrivna nedan.

Ytterligare riskfaktorer som för närvarande inte är kända eller som för tillfället inte anses vara väsentliga skulle också kunna påverka Bolagets framtida verksamhet, resultat eller finansiella ställning och således värdet på Bolagets värdepapper.

Risker relaterade till Bolaget, branschen och marknaden

MAKROEKONOMISKA FAKTORER

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, lokal ekonomisk tillväxt, sysselsättning, produktionstakt för nya lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer. Tillväxten i ekonomin är en viktig faktor för utbud och efterfrågan på fastighetsmarknaden och påverkar således vakansgrader och hyresnivåer för fastigheter rent generellt. Allt detta kan ha en påverkan på marknadsvärdet för fastigheter. Det allmänna ränteläget påverkar också marknadsvärdet på fastigheter.

Räntekostnader utgör en betydande kostnadspost för Bolaget. På lång sikt kan förändringar i räntan väsentligt påverka Bolagets resultat och kassaflöde. Även inflationen påverkar Bolagets kostnader.

Ökade vakanser och högre ränta, ökade kostnader och lägre hyror, kan medföra en väsentlig negativ påverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

GEOGRAFISKA RISKER

De fastigheter som ingår i Högekullens bestånd är belägna i olika delar av Sverige. Utbud och efterfrågan för fastigheter och avkastningen på fastighetsinvesteringar skiljer sig åt och kan utvecklas olika mellan olika geografiska marknader. Om efterfrågan på LSS-bostäder minskar i de områden som Högekullens fastigheter är belägna i, kan det komma att medföra en väsentlig negativ effekt på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

NY ELLER ÄNDRAD LAGSTIFTNING

Nya lagar och förordningar eller ändringar av tillämpningen av dessa, avseende exempelvis kommunernas skyldighet att tillhandahålla LSS-boenden, begränsningar av rätten att äga LSS-fastigheter eller att bedriva LSS-verksamhet med vinstsyfte, kan inverka negativt på Högekullens verksamhet och dess värde.

Skatt kan utgöra en betydande kostnadspost för fastighetsbolag. Förändringar av fastighetsskatten och andra skatter såsom bolagskatt, mervärdesskatt och andra statliga pålagor skulle kunna påverka Bolaget negativt.

Det pågår ständigt arbete med förändringar i lagstiftning och praxis gällande beskattning av företag. Företagsskattekommittén föreslog i juni 2014 vissa förändringar i lagstiftningen avseende ränteavdragsbegränsningsregler. Den nuvarande regeringen har mot bakgrund av omfattande remisskritik meddelat att förslaget kräver fortsatt analys och ny remittering av det slutliga förslaget. Förslag till ny lagstiftning är under beredande och nya regler kan eventuellt träda i kraft redan 2017. En förändrad lagstiftning skulle

kunna påverka Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning negativt.

I juni 2015 tillsatte regeringen en särskild utredare som ska se över vissa skattefrågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet. Utredningen ska bland annat se över regelverket avseende skattefri paketering av fastigheter och analysera om förvärv genom fastighetsbildningsåtgärder missbrukas för att undgå stämpelskatt. Uppdraget ska redovisas senast i mars 2017. En förändrad lagstiftning skulle kunna påverka Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning negativt.

SKATTERISKER

Bolaget och dess dotterbolag kan, från tid till annan, vara föremål för skattegranskning och skatterevision vilka kan resultera i att ytterligare skatter och avgifter ska betalas av Bolaget eller något av dess dotterbolag. Detta kan ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Bolaget och vissa av dess dotterbolag redovisar ackumulerade skattemässiga underskott. Då Bolaget har varit föremål för en ägarförändring som innebar att det bestämmande inflytandet över Bolaget övergått, kan det föreligga begränsningar (helt eller delvis) av möjligheten att utnyttja de ackumulerade underskotten.

POLITISKA RISKER

Personer som är berättigade till stöd enligt LSS ska enligt lagen tillförsäkras goda levnadsvillkor. Politiska reformer kan emellertid inte uteslutas och kan till exempel avse vinstbegränsningar och regler om ägande av LSS-fastigheter vilket skulle göra det svårare för privata aktörer att driva LSS-boenden. Kompensation för LSS-relaterad service har diskuterats men ännu inte lett till några lagstiftningsåtgärder. Det finns risk att politiska reformer genomförs på ett för Bolaget ogynnsamt sätt, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

TEKNISKA RISKER

Fastighetsinvesteringar är förknippade med tekniska risker. En teknisk risk kan beskrivas som en risk relaterad till fastigheters skick, skador (till exempel på grund av brand eller annan naturkraft) och miljöföroreningar.

Om tekniska problem uppstår kan det resultera i ökade kostnader för fastigheterna vilka i sin tur kan medföra en negativ effekt på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Driftskostnader, såsom kostnader för elektricitet, vatten och värme, hänförliga till fastigheterna debiteras hyresgästerna. Hyresvärden ansvarar för det löpande underhållet av fastigheterna. När en

kostnad ökar och ökningen inte kan föras vidare till hyresgästen, kan det medföra en negativ effekt på Bolagets resultat och finansiella ställning. Vidare, i händelse av vakanser, då sådana kostnader inte kan föras vidare, kan Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning påverkas negativt.

Oförutsägbara och omfattande renoveringsbehov för fastigheterna kan vidare ha en negativ effekt på Bolagets resultat och kassaflöde.

RISKER RELATERADE TILL HOLDINGBOLAG

Bolaget är ett holdingbolag och den operationella verksamheten bedrivs i dess dotterbolag. Bolaget självt generar således ingen likviditet. För att kunna lämna aktieutdelning till aktieägarna är Bolaget därför beroende av att dotterbolagen tillhandahåller Bolaget likvida medel genom koncerninterna lån, aktieutdelning eller genom andra värdeöverföringar. Om dotterbolagen inte kan tillhandahålla Bolaget likviditet finns risk att Bolaget inte kan lämna aktieutdelning till sina aktieägare.

BEROENDE AV LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH ANDRA NYCKELPERSONER

Den kunskap, erfarenhet och det engagemang som Högekullens anställda besitter är viktiga faktorer för Bolagets framtida utveckling. Om Högekullen är oförmöget att behålla ledande befattningshavare eller andra nyckelpersoner, eller att rekrytera nya ledande befattningshavare eller andra nyckelpersoner för att ersätta de personer som lämnar Högekullen, kan det ha negativa konsekvenser för Bolaget.

TRANSAKTIONER

Högekullens fastighetsportfölj kan över tid variera och försäljning av befintliga fastigheter och förvärv av ytterligare fastigheter är en del av Bolagets ordinarie verksamhet och är förenat med viss risk och osäkerhet. Om sådana transaktioner sammantaget är mindre framgångsrika, kan marknadsvärdet av Bolagets fastighetsportfölj komma att minska vilket kan ge en negativ effekt på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETER

För det fall fastigheternas marknadsvärde sjunker, kan det resultera i att lån som Bolaget upptagit blir uppsagda till förtida återbetalning vilket kan medföra allvarliga konsekvenser för Bolaget.

En väsentlig minskning av fastigheternas marknadsvärde kan även påverka Bolagets möjligheter att avyttra fastigheter utan att drabbas av förluster, vilket i sin tur kan medföra en negativ effekt på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

MILJÖRISKER

Fastighetsförvaltning är förenat med miljörisiker. Enligt svensk lag har den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till miljöförorening ett ansvar för sanering av den förorenade fastigheten. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta saneringen av en miljöförorenad fastighet, är den som förvärvat fastigheten, om denne vid tidpunkten för förvärvet kände till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig för saneringen. I händelse av att krav om sanering avseende någon av fastigheterna riktas mot Högekullen kan det medföra en negativ effekt på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

MOTPARTSRISKER

Det finns risk att Högekullens hyresgäster inte betalar hyran eller betalar den för sent. Vidare kan nya fastighetsprojekt försenas på grund av att leverantörer inte levererar i tid eller att entreprenörer inte färdigställer sina projekt som planerat. Om Högekullens

motparter inte kan eller är ovilliga att uppfylla sina åtaganden kan det medföra en negativ effekt på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Vidare kan motpartsrisiker uppkomma i händelse av Bolagets investering av överskottslikviditet eller om derivatavtal ingås av Bolaget. I de fall en motpartsrisk materialiseras kan det medföra en negativ effekt på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

KONKURRENS

Högekullen verkar på en konkurrensutsatt marknad. Konkurrenskraften är, bland mycket annat, beroende av Högekullens förmåga att förutspå marknadsförändringar och att snabbt anpassa sig till marknadens framtida behov vilket kan resultera i kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller hyressänkningar. Ökad konkurrens såväl som försämrade konkurrensmöjligheter kan ha negativa effekter på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

BRISTANDE LIKVIDITET

Med likviditetsrisk avses risken att Bolaget inte kan infria sina finansiella åtaganden i tid. Om Bolaget inte har tillräcklig likviditet för att infria sina finansiella åtaganden kan det ha negativa effekter på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Det är Bolagets styrelses uppfattning att det befintliga rörelsekapitalet, per dagen för Prospektet, inte är tillräckligt för de aktuella behoven under den kommande tolv månadersperioden eftersom Bolaget ingått avtal om förvärv av fastigheter från Rikshem vars genomförande är beroende av att Erbjudandet fullföljs.

FINANSIERINGSRISK

Bolagets verksamhet finansieras till stor del genom lån från externa långgivare.

Räntekostnader är en för Bolaget väsentlig kostnadspost. Räntekostnaderna påverkas, förutom av omfattningen av räntebärande skulder, främst av nivån på aktuella marknadsräntor och Bolagets strategi vad avser räntebindningstiden. Den svenska räntemarknaden påverkas främst av den förväntade inflationstakten och reporäntan från Riksbanken. Förändringar i Bolagets räntekostnader kan ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Vissa av Bolagets låneavtal innehåller finansiella åtaganden (kovenanter) som föreskriver särskilda villkor så som loan-to-value och viss soliditetsnivå, vilket innebär att långgivaren har rätt till omedelbar återbetalning av krediter som beviljats om låntagaren inte uppfyller sina skyldigheter enligt dessa åtaganden.

Bolagets refinansieringsmöjligheter kan vara begränsade eller icke-existerande när Bolagets lån förfaller till betalning vilket kan ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

TVISTER OCH RÄTTSPROCESSER

Bolaget är per dagen för Prospektet inte föremål för någon pågående rättsprocess i domstol eller annan tvist. Bolaget kan dock i framtiden komma att bli inblandat i tvister eller förfaranden inom ramen för den löpande verksamheten såsom fastighetsrättsliga tvister (äganderätt, nyttjanderätt m.m.), hyrestvister (hyra, förlängning av hyresförhållanden m.m.) och tvister rörande avtal enligt vilka Bolaget har förvärvat fastigheter. Sådana tvister kan vara tidskrävande, svåra att förutse, störa den normala verksamheten, röra stora belopp och medföra betydande kostnader samt leda till andra icke-finansiella konsekvenser, vilket kan ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till Stamaktierna och Erbjudandet

EN INVESTERING I AKTIERNA KAN UTVECKLAS NEGATIVT

Aktieäggande är oundvikligen förenat med risker och risktagande. Eftersom värdet på aktier kan minska föreligger risk att en aktieägare gör en förlust om priset för aktien som säljs inte motsvarar aktieägarens investerade belopp. Aktiekursutvecklingen kommer att vara beroende av flertalet faktorer, vissa bolagsspecifika medan andra är knutna till aktiemarknaden som helhet. Dessa faktorer kan öka aktiekursens volatilitet. Bolaget kontrollerar inte alla de faktorer som kan påverka aktiekursen. Beslut att investera i värdepapper utgivna av Bolaget bör därför föregås av en noggrann analys.

FRAMTIDA UTDELNING OCH PREFERENS AKTIER

Enligt aktiebolagslagen beslutar bolagsstämman om utdelning. Utdelning får ske endast om det finns utdelningsbara medel hos Bolaget, och under förutsättningar att ett sådant beslut framstår som försvarligt. Vidare kan aktieägarna, som huvudregel, inte besluta om högre utdelning än vad som föreslagits eller godkänts av styrelsen. Endast under vissa förutsättningar har bolagsstämman rätt att besluta om viss utdelning efter begäran av minoritetsaktieägare. Mot bakgrund av de beskrivna restriktionerna kan utdelning på Stamaktierna komma att helt eller delvis utebli. Vidare har Bolagets Preferensaktie företrädesrätt framför Stamaktierna till utdelning, upp till ett visst i bolagsordningen bestämt belopp, vilket innebär att Stamaktierna inte erhåller någon utdelning om inte Preferensaktierna erhållit full utdelning. Vidare kan Bolaget eller bolagsstämman, bland annat på grund av skillnaden mellan utdelningen på Preferensaktien (inklusive den uppräknings som görs av den) och Bolagets lägre refinansieringskostnad, i framtiden vilja lösa in Preferensaktier. Det kan dock inte uteslutas att Bolaget vid sådan tidpunkt inte har möjlighet eller tillräckligt med likvida medel för att genomföra inlösen eller endast kan skaffa likvida medel till inlösen på för Bolaget ofördelaktiga villkor. Inlösen av Preferensaktier kan även begränsa möjligheten att lämna utdelning på Stamaktierna. Såväl framtida emissioner av Preferensaktier, som den uppräknings av utdelning på Preferensaktierna som föreskrivs i Bolagets bolagsordning, kan komma att ytterligare minska utrymmet för utdelning till ägare av Stamaktier eller påverka kursen för Stamaktierna negativt.

Så som angivits ovan under "Finansieringsrisk" innehåller Bolagets låneavtal finansiella åtaganden. Om låntagaren inte uppfyller sådana åtaganden får utdelning inte lämnas från låntagaren.

FRAMTIDA FÖRSÄLJNING AV STÖRRE STAMAKTIEPOSTER SAMT YTTERLIGARE NYEMISSIONER

Betydande försäljningar av Stamaktier som genomförs av större aktieägare, liksom allmän marknadsförväntan om att ytterligare nyemissioner kommer att genomföras, kan påverka kursen på Stamaktierna negativt. Dessutom leder ytterligare nyemissioner till en utspädning av ägandet för aktieägare som väljer att inte utnyttja sin rätt att teckna aktier. Detsamma gäller om emissioner riktas till andra än Bolagets aktieägare.

BRISTANDE LIKVIDITET I STAMAKTIERNA

Det finns en risk att likviditeten i Stamaktierna och Teckningsoptionerna kommer att vara otillfredsställande, vilket medför att dessa inte omsätts dagligen och att skillnaden mellan köp- och säljkurs kan vara stor. Om likviditeten är begränsad kan det medföra svårigheter för en aktieägare att avyttra sitt innehav samt att fluktuationerna i priset kan komma att förstärkas.

AKTIEÄGARE MED VÄSENTLIGT INFLYTANDE

Efter Erbjudandet kommer cirka 11,6 procent av kapitalet och 15,1 procent av rösterna att ägas av Huvudaktieägaren, under förutsättning att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo¹⁹⁾. Detta ger Huvudaktieägaren ett väsentligt inflytande över Bolagets verksamhet och möjlighet att påverka frågor som ska avgöras vid framtida bolagsstämmor. Varje Stamaktie har en röst och varje Preferensaktie har en tiondels röst.

RISKER KOPPLADE TILL NASDAQ FIRST NORTH PREMIERS SPRIDNINGSKRAV

Bolaget har ansökt om notering av Stamaktierna och Teckningsoptionerna på Nasdaq First North Premier. Nasdaq First North Premier har ett regelverk innehållandes bland annat bestämmelser om att det ska finnas förutsättningar för tillräcklig tillgång och efterfrågan på en emittents värdepapper i syfte att uppnå en fungerande prismekanism. Bestämmelserna innebär att en tillräcklig andel av emittentens värdepapper ska finnas i allmän ägo och att en emittent ska ha ett tillräckligt antal innehavare av värdepapper, så kallat spridningskrav. Om inte spridningskraven är uppfyllda kan ansökan om notering av Stamaktierna och Teckningsoptionerna komma att avslås. Stamaktierna och Teckningsoptionerna kan vidare komma att avnoteras om Bolaget inte lever upp till spridningskraven.

¹⁹⁾ Efter fullt utnyttjande av Teckningsoptionerna.

INBJUDAN TILL FÖRVÄRV AV STAMAKTIER

Styrelsen för Högkullen och Huvudaktieägaren har, i syfte att underlätta Bolagets fortsatta utveckling och tillväxt, beslutat att genomföra en ägarspridning av Stamaktierna i Bolaget genom en kombinerad nyemission och försäljning av befintliga Stamaktier. De nya Stamaktierna emitteras av Bolaget med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma den 11 november 2016. Vidare har styrelsen för Högkullen ansökt om notering av Stamaktierna samt Teckningsoptionerna på Nasdaq First North Premier.

Erbjudandet omfattar 10 400 000 Stamaktier i Högkullen. Bolaget erbjuder 8 000 000 nyemitterade Stamaktier motsvarande en emissionslikvid om 200 MSEK före avdrag för transaktionskostnader. Bolagets kostnader hänförliga till Erbjudandet, inklusive ersättning till Global Coordinator och andra rådgivare, beräknas uppgå till cirka 18 MSEK. Vidare erbjuder Huvudaktieägaren försäljning av 2 400 000 befintliga Stamaktier. Nyemissionen i Erbjudandet motsvarar 29,2 procent av det totala antalet aktier och 42,2 procent av det totala antalet röster i Bolaget efter att Erbjudandet fullgjorts. Efter full utspädning¹⁾ och Erbjudandets fullföljande, kommer antalet aktier att öka med ytterligare 9 375 000, totalt 17 375 000, vilket motsvarar en utspädning om 47,3 procent av kapitalet och 61,4 procent av rösterna.

För att täcka en eventuell övertilldelning i samband med Erbjudandet har Huvudaktieägaren även åtagit sig att, på begäran av Global Coordinator, sälja ytterligare högst 1 560 000 befintliga Stamaktier, motsvarande högst 15 procent av det totala antal Stamaktier som ingår i Erbjudandet ("**Övertilldelningsoptionen**"). Övertilldelningsoptionen kan utnyttjas helt eller delvis under 30 dagar från första dag för handel i Stamaktierna på Nasdaq First North Premier. Om Erbjudandet fullföljs och Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo kommer Erbjudandet att omfatta totalt högst 11 960 000 Stamaktier, vilket representerar 32,5 procent av det totala antalet aktier och 42,2 procent av det totala antalet röster i Bolaget beräknat på full utspädning¹⁾ och efter att Erbjudandet fullgjorts.

Erbjudandet riktas till allmänheten i Sverige och till institutionella investerare i Sverige och i utlandet.²⁾ Erbjudandepriiset har fastställts av Huvudaktieägaren, i samråd med styrelsen för Högkullen och Global Coordinator, till 25,0 SEK per Stamaktie. Fastställande har skett dels baserat på kontakter med institutionella investerare i en form av anbudsförfarande som genomförts under en period för marknadssondering innan offentliggörandet av Erbjudandet, dels baserat på rådande marknadsförhållanden samt en jämförelse med marknadspriset för andra jämförbara fastighetsbolag noterade på

reglerad marknad i Sverige. Då det redovisade fastighetsvärdet är upptaget till marknadsvärde enligt IFRS har utgångspunkten varit Bolagets redovisade fastighetsvärde och EPRA NAV. För fullständig information om Bolagets redovisade fastighetsvärde samt nyckeltalet EPRA NAV, se avsnittet "Utvald historisk finansiell information – Nyckeltal". Baserat på Erbjudandepriiset förväntas marknadsvärdet för samtliga av Högkullens stamaktier, efter full utspädning³⁾, och före Erbjudandets fullföljande, att uppgå till cirka 484 MSEK. Efter Erbjudandets fullföljande, efter full utspädning³⁾, förväntas marknadsvärdet att uppgå till cirka 684 MSEK. Courtage utgår ej.

De nya Stamaktierna emitteras av Bolaget med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma den 11 november 2016 och med avvikelser från befintliga aktieägares företrädesrätt. Genom nyemissionen av 8 000 000 Stamaktier kommer aktiekapitalet öka med 400 000 SEK från 968 750 SEK till 1 368 750 SEK. Högkullen kommer, förutsatt att Erbjudandet fullföljs, genom nyemissionen att tillföras kapital om 200 MSEK före avdrag för transaktionskostnader. Följaktligen förväntar sig Bolaget att genom Erbjudandet erhålla en nettolikvid uppgående till cirka 182 MSEK.

Erbjudandet är villkorat av att det inbringar ett belopp om minst 182 MSEK efter avdrag för transaktionskostnader, att en tillräcklig ägarspridning av Stamaktien uppnås, samt att Placeringsavtalet ingås och inte sägs upp och att vissa villkor i detta avtal uppfylls. För ytterligare information se avsnittet "Villkor och anvisningar – Villkor för Erbjudandets fullföljande".

Erbjudandets totala värde uppgår till 260 MSEK. Om Övertilldelningsoptionen utnyttjas i sin helhet kommer Erbjudandets totala värde att uppgå till 299 MSEK. Högkullens Stamaktier, efter full utspädning¹⁾, värderas till 484 MSEK före Erbjudandets fullföljande. Efter Erbjudandets fullföljande, efter full utspädning¹⁾, värderas Högkullens Stamaktier till cirka 684 MSEK, fördelat på 27 375 000 Stamaktier.

I enlighet med de villkor och anvisningar som anges i Prospektet erbjuds investerare härmed att förvärva Stamaktier i Aktiebolaget Högkullen (publ).

Göteborg den 24 november 2016

Aktiebolaget Högkullen (publ)
Styrelsen

Highhill Intressenter AB
Huvudaktieägaren

¹⁾ Det maximala antalet stamaktier som kan tecknas genom utestående optioner (Teckningsoptionerna) motsvarar 9 375 000 nya stamaktier. Teckningsoptionerna kan utnyttjas när som helst fram till och med den 19 maj 2020 till en teckningskurs om 10 SEK, vilket totalt skulle inbringa en likvid om 93,8 MSEK till Bolaget.

²⁾ Till allmänheten räknas privatpersoner och juridiska personer som anmäler sig för teckning av högst 40 000 Stamaktier. Till institutionella investerare räknas privatpersoner och juridiska personer som anmäler sig för teckning av fler än 40 000 Stamaktier.

³⁾ Baserat på totalt 19 937 500 stamaktier utifrån antagandet att samtliga utestående teckningsoptioner utnyttjas, innebärande att 9 375 000 stamaktier emitteras, samt att teckningsoptionsinnehavarna erlägger erforderlig likvid motsvarande totalt 93,8 MSEK, vilket tillskjuts Bolaget.

BAKGRUND OCH MOTIV

Bolaget förvärvade den underliggande verksamheten, Högkullen Omsorgsfastigheter AB, i maj 2015. I samband med detta förvärv genomförde Bolaget en riktad nyemission av Preferensaktier med efterföljande notering på Nasdaq First North samt en nyemission av Teckningsoptioner ("**Transaktionen**"). Transaktionen genomfördes med ambitionen att innan utgången av 2016 notera Stamaktierna och Teckningsoptionerna på Nasdaq First North.

Bolaget blev verksamt först i maj 2015 men verksamheten som sådan har en lång historik av att äga och förvalta primärt LSS- och SoL-bostäder, och grundades redan 1992. Sedan starten 1992 har beståndet av LSS- och SoL-bostäder vuxit i snabb takt från att vid starten omfatta 33 fastigheter till att per den 30 september 2016 omfatta 161 fastigheter. Högkullen har som mål att fördubbla sitt fastighetsbestånd de närmaste fem åren genom primärt förvärv men på sikt även genom nybyggnation.

Motiv för Erbjudandet och notering av Stamaktierna och Teckningsoptionerna

Högkullen växer i snabb takt och har sedan Transaktionen genomfört förvärv av 37 fastigheter till ett värde om cirka 294 MSEK samt efter den 30 september 2016 tecknat avtal om att förvärva ett bestånd av ytterligare 20 fastigheter från Rikshem AB (publ) ("**Rikshem**"), motsvarande ett värde om 210 MSEK ("**Förvärvet**"). Högkullen har om Förvärvet fullföljs 181 fastigheter.

Det är Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet, per dagen för Prospektet, inte är tillräckligt för de aktuella behoven under den kommande tolv månadersperioden. Avtalet med Rikshem är villkorat av att Bolaget erhåller finansiering. Bolaget har erhållit ett kreditlöfte från SBAB som är villkorat av att Erbjudandet fullföljs. Om finansiering inte kan erhållas har Bolaget rätt att frånträda avtalet. Om Erbjudandet inte fullföljs kan Bolaget inte erhålla lånet från SBAB varvid en rörelsekapitalbrist motsvarande hela köpeskillingen om 194 MSEK uppstår. Denna rörelsekapitalbrist beräknas uppkomma den 15 december 2016 när Förvärvet ska genomföras. Bolaget kan då läka rörelsekapitalbristen genom att försöka finna andra finansieringskällor eller, om detta inte lyckas, frånträda avtalet före den 15 december 2016 utan att det medför någon kostnad för Bolaget. Ett frånträdande av avtalet medför att rörelsekapitalet för den kommande tolv månadersperioden är tillräckligt.

Vidare har Bolaget som ambition att fortsättningsvis vara aktivt med förvärv. Genom noteringen och nyemissionen ökar Högkullens möjligheter att fortsätta konsolidera den privata marknaden för LSS- och SoL-bostäder. De förbättrar även Bolagets möjligheter att vara den naturliga motparten för såväl kommuner med LSS- och SoL-bostäder runt om i Sverige som i allt högre utsträckning väljer att avyttra sina fastighetsbestånd, som för privata omsorgsföretag vid utvecklingen och försäljningen av nya LSS- och SoL-bostäder. Mot bakgrund av detta ser Högkullens styrelse, tillsammans med Huvudaktieägaren, Erbjudandet och noteringen av Stamaktierna

och Teckningsoptionerna på Nasdaq First North Premier som ett naturligt och viktigt nästa steg i Bolagets utveckling.

Bolaget kommer i samband med Erbjudandet att genomföra en nyemission. Nyemissionen förväntas tillföra Högkullen 200 MSEK före avdrag för totala transaktionskostnader om cirka 18 MSEK. Följaktligen förväntar sig Högkullen att genom Erbjudandet erhålla en nettolikvid uppgående till cirka 182 MSEK. Emissionslikviden kommer att användas dels till finansiering av delar av Förvärvet, dels till förvärv av ytterligare LSS- och SoL-boenden, i linje med Bolagets strategi.

Härutöver bedöms en notering av Stamaktierna bidra till stärkt varumärke och ökat intresse från befintliga och potentiella investerare. En notering bedöms vidare stärka Bolagets möjligheter att framöver erhålla finansiering till bättre villkor än vad som annars hade varit möjligt som onoterat bolag. Därutöver innebär en notering en bättre likviditet i handeln med Bolagets tidigare utgivna värdepapper.

I övrigt hänvisas till redogörelsen i föreliggande Prospekt, vilket har upprättats av styrelsen för Högkullen med anledning av ansökan om notering av Stamaktierna och Teckningsoptionerna på Nasdaq First North Premier samt det i samband därmed lämnade Erbjudandet avseende Stamaktierna. Teckningsoptionerna är inte föremål för Erbjudandet som omfattas av Prospektet.

Göteborg den 24 november 2016

Styrelsen för Högkullen är ansvarig för innehållet i Prospektet. Styrelsen försäkrar härmed att alla rimliga försiktighetsåtgärder har vidtagits för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Aktiebolaget Högkullen (publ)
Styrelsen

Styrelsen för Högkullen är ensamt ansvarigt för innehållet i Prospektet i enlighet med vad som framgår häri. Huvudaktieägaren bekräftar dock bundenhet av villkoren för Erbjudandet i enlighet med vad som framgår av avsnitten "Inbjudan till förvärv av Stamaktier" och "Villkor och anvisningar".

Huvudaktieägaren

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

I syfte att underlätta beskrivningen av Erbjudandet görs i detta avsnitt ingen åtskillnad mellan de nyemitterade Stamaktierna och de Stamaktier som erbjuds till försäljning av Huvudaktieägaren.

ERBJUDANDET

Erbjudandet omfattar 10 400 000 Stamaktier, varav 8 000 000 är nyemitterade Stamaktier och 2 400 000 är befintliga Stamaktier och Erbjudandet är uppdelat i två delar:

- Erbjudandet till allmänheten i Sverige¹⁾
- Erbjudandet till institutionella investerare²⁾

Utfallet av Erbjudandet förväntas offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 7 december 2016.

ÖVERTILDELNINGSOPTION

Huvudaktieägaren har utfärdat en option till Global Coordinator, innebärande att Global Coordinator, senast 30 dagar från första dagen för handel i Stamaktien på Nasdaq First North Premier, har rätt att till ett pris motsvarande erbjudandepriiset begära att Huvudaktieägaren säljer ytterligare högst 1 560 000 Stamaktier, motsvarande 15 procent av antalet Stamaktier som omfattas av Erbjudandet. Övertilldelningsoptionen får endast utnyttjas i syfte att täcka eventuell övertilldelning i Erbjudandet.

FÖRDELNING AV STAMAKTIER

Fördelningen av Stamaktier mellan respektive del av Erbjudandet kommer att ske med beaktande av efterfrågan. Fördelningen kommer att beslutas av styrelsen i Höggullen och Huvudaktieägaren i samråd med Global Coordinator.

ERBJUDANDEPRIS

Erbjudandepriiset har fastställts av Huvudaktieägaren, i samråd med styrelsen för Höggullen och Global Coordinator, till 25,0 SEK per Stamaktie. Fastställande har skett dels baserat på kontakter med institutionella investerare i en form av anbudsförfarande som genomförts under en period för marknadssondering innan offentliggörandet av Erbjudandet, dels baserat på rådande marknadsförhållanden samt en jämförelse med marknadspriset för andra jämförbara fastighetsbolag noterade på reglerad marknad i Sverige. Då det redovisade fastighetsvärdet är upptaget till marknadsvärde enligt IFRS har utgångspunkten varit Bolagets redovisade fastighetsvärde och EPRA NAV. För fullständig information om Bolagets redovisade fastighetsvärde samt nyckeltalet EPRA NAV, se avsnittet "Utvald historisk finansiell information – Nyckeltal". Baserat på Erbjudandepriiset förväntas marknadsvärdet för samtliga av Höggullens stamaktier, efter full utspädning³⁾, och före Erbjudandets fullföljande, att uppgå till cirka 484 MSEK. Efter Erbjudandets fullföljande, efter full utspädning³⁾, förväntas marknadsvärdet att uppgå till cirka 684 MSEK. Courtaget utgår ej.

Erbjudandet till allmänheten

ANMÄLAN

Anmälan om förvärv av Stamaktier inom ramen för Erbjudandet till allmänheten ska ske till SEB under perioden 25 november – 5 december 2016 och avse lägst 200 Stamaktier och högst 40 000 Stamaktier, i jämna poster om 100 Stamaktier. Anmälan är bindande.

Anmälan kan göras via särskilt upprättad anmälningssedel som kan erhållas från SEBs hemsida, www.sebgroup.com/prospectuses, samt Bolagets hemsida, www.hogkullen.se.

Kunder i Nordnet som är anslutna till tjänster via internet kan anmäla sig för förvärv av aktier via Nordnets internetjänst.

Om flera anmälningar inges av samma förvärvare kommer endast den först registrerade att beaktas. Försent inkommen anmälan liksom ofullständigt eller felaktigt ifyllt anmälningssedel kan komma att lämnas utan åtgärd. Inga tillägg eller ändringar får göras i den på anmälningssedeln förtryckta texten.

Den som har en depå med specifika regler för värdepappersstransaktioner, exempelvis IPS-depå, ISK-depå, eller depå i kapitalförsäkring, bör kontrollera med sin förvaltare om och hur denne kan förvärva Stamaktier genom Erbjudandet.

Anmälan via SEB

Den som anmäler sig för förvärv av Stamaktier till SEB måste ha ett VP-konto, ett servicekonto eller en värdepappersdepå hos ett valfritt värdepappersinstitut. Personer som saknar VP-konto, servicekonto eller värdepappersdepå hos valfritt värdepappersinstitut måste öppna sådant konto eller sådan depå före inlämnandet av anmälningssedeln. Observera att det kan ta viss tid att öppna VP-konto, servicekonto eller värdepappersdepå. Sökande som ansöker via SEB måste också ha ett bankkonto hos SEB. Om Stamaktierna ska registreras på ett VP-konto, servicekonto eller i depå hos annat institut än SEB måste bankkonto hos SEB anges. Kontot hos SEB måste vara ett Privatkonto, Enkla Sparkontot, Företagskonto eller Enkla Sparkontot Företag. Om Stamaktierna ska registreras i depå hos SEB ska inget bankkonto anges. Endast ett konto kan anges för betalning och kontoinnehavaren måste vara samma person som ansöker om förvärv av Stamaktier.

Det är inte möjligt att anmäla sig till förvärv av Stamaktier genom SEBs internetbank. Anmälan ska istället göras via särskilt upprättad anmälningssedel och lämnas in till ett av SEBs kontor eller skickas per post till:

SEB

**Emissioner R B6
106 40 Stockholm**

Anmälan måste ha inkommit till SEBs emissionsavdelning senast klockan 17.00 den 5 december 2016. Observera att vissa bankkontor stänger före klockan 17.00.

Saldot på det bankkonto hos SEB eller den värdepappersdepå hos SEB som anges på anmälningssedeln ska under tiden från klockan 00.00 den 5 december 2016 till klockan 24.00 den 9 december 2016, motsvara lägst det belopp som anmälan avser. Följaktligen måste pengar finnas eller sättas in på angivet bankkonto eller värdepappersdepå senast den 2 december 2016 för att säkerställa att erforderligt belopp finns på angivet bankkonto eller värdepappersdepå. Detta innebär att kontoinnehavaren förbinder sig att hålla beloppet tillgängligt på angivet konto eller värdepappersdepå under nämnda period och att innehavaren är medveten om att ingen tilldelning av aktier kommer att ske om beloppet är otillräckligt under denna period. Observera att beloppet inte kan disponeras under den angivna perioden. Så snart som möjligt efter att tilldelning skett kommer medlen att vara fritt tillgängliga för dem som inte erhåller tilldelning. Medel som inte är tillgängliga ger

¹⁾ Till allmänheten räknas privatpersoner och juridiska personer som anmäler sig för teckning av högst 40 000 Stamaktier.

²⁾ Till institutionella investerare räknas privatpersoner och juridiska personer som anmäler sig för teckning av fler än 40 000 Stamaktier.

³⁾ Baserat på totalt 19 937 500 stamaktier utifrån antagandet att samtliga utestående teckningsoptioner utnyttjas, innebärande att 9 375 000 stamaktier emitteras, samt att teckningsoptionsinnehavarna erlägger erforderlig likvid motsvarande totalt 93,8 MSEK, vilket tillskjuts Bolaget.

rätt till ränta under den angivna perioden, i enlighet med villkoren för det konto eller den värdepappersdepå som anges i anmälan.

Anmälan via Nordnet

Depåkunder hos Nordnet kan anmäla sig för förvärv av aktier via Nordnets Internettjänst fram till klockan 23.59 den 5 december 2016. För att inte förlora rätten till eventuell tilldelning ska depåkunder hos Nordnet ha tillräckliga likvida medel tillgängliga i depån från och med den 5 december 2016 klockan 23.59 till likviddagen som beräknas vara den 9 december 2016. Mer information om anmälningsförfarande via Nordnet finns tillgänglig på www.nordnet.se.

TILLDELNING

Beslut om tilldelning av Stamaktier fattas av Bolagets styrelse och Huvudaktieägaren i samråd med Global Coordinator, varvid målet kommer att vara att uppnå en god institutionell ägarbas och en bred spridning av Stamaktierna bland allmänheten för att möjliggöra en regelbunden och likvid handel med dessa på Nasdaq First North Premier.

Tilldelningen är inte beroende av när under anmälningsperioden anmälan lämnas in.

I händelse av överteckning kan tilldelning komma att ske med ett lägre antal Stamaktier än anmälan avser, varvid tilldelning helt eller delvis kan komma att ske genom slumpmässigt urval.

Tilldelning till dem som erhåller Stamaktier kommer i första hand ske så att ett visst antal Stamaktier tilldelas per anmälan.

BESKED OM TILLDELNING

Tilldelning beräknas ske omkring den 7 december 2016. Snarast därefter kommer en avräkningsnota att skickas ut till dem som erhållit tilldelning i Erbjudandet. De som inte tilldelats Stamaktier erhåller inte något meddelande.

Besked om tilldelning via SEB

Besked om tilldelning för de som anmält sig via SEB beräknas kunna lämnas från och med klockan 09.00 den 7 december 2016 via telefon +46 (0)8 639 27 50. För att få besked om tilldelning måste följande anges: namn, personnummer/organisationsnummer samt VP-konto, servicekonto eller depånummer hos bank eller annat värdepappersinstitut.

Besked om tilldelning via Nordnet

De som anmält sig via Nordnets Internettjänst erhåller besked om tilldelning genom teckning av aktier mot samtidig debitering av likvid på angiven depå, vilket beräknas ske omkring klockan 09.00 den 7 december 2016.

BETALNING

Betalning via SEB

Likvid beräknas dras från på anmälningssedel angivet bankkonto den 8 december eller värdepappersdepå den 9 december 2016.

Betalning via Nordnet

Tilldelade aktier bokas mot debitering av likvid på angiven depå, vilket beräknas ske omkring den 7 december 2016.

BRISTANDE ELLER FELAKTIG BETALNING

Om tillräckliga medel inte finns tillgängliga på angivet bankkonto eller om full betalning inte sker i rätt tid, kan tilldelade Stamaktier komma att tilldelas och överlåtas till annan part. Den part som initialt fått tilldelning av Stamaktier i Erbjudandet kan få bära mellanskillnaden om priset vid en sådan överlåtelse skulle understiga priset enligt Erbjudandet.

Erbjudandet till institutionella investerare

ANMÄLAN

Institutionella investerare i Sverige och utomlands inbjuds att delta i en form av anbuds förfarande som äger rum under perioden 25 november – 6 december 2016. Bolaget och Global Coordinator förbehåller sig rätten att förkorta samt att förlänga anmälnings-tiden i Erbjudandet till institutionella investerare. Sådan ändring av anmälnings-tiden förväntas offentliggöras av Bolaget genom ett pressmeddelande före anmälningsperiodens utgång. Anmälningar från institutionella investerare ska ske till Global Coordinator i enlighet med särskilda instruktioner.

TILLDELNING

Vid beslut om tilldelning, vilket fattas den 7 december 2016, av Stamaktier inom ramen för Erbjudandet till institutionella investerare kommer som ovan nämnts eftersträvas att Bolaget får en stark institutionell ägarbas. Fördelning bland de institutioner som lämnat intresseanmälan sker helt diskretionärt.

BESKED OM TILLDELNING

Institutionella investerare beräknas i särskild ordning erhålla besked om tilldelning omkring den 7 december 2016 varefter avräkningsnota utsänds.

BETALNING

Full betalning för tilldelade Stamaktier ska erläggas kontant i enlighet med avräkningsnotan och mot leverans av Stamaktier senast den 9 december 2016.

BRISTANDE ELLER FELAKTIG BETALNING

Om full betalning inte erläggs inom föreskriven tid kan tilldelade Stamaktier komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid en sådan överlåtelse komma att understiga erbjudandepriiset, kan den som ursprungligen erhöill tilldelningen av dessa Stamaktier komma att få svara för mellanskillnaden.

Möjlighet att sälja tilldelade Stamaktier

Besked om tilldelning till allmänheten i Sverige sker genom utskick av avräkningsnota, vilket beräknas ske omkring den 7 december 2016. Efter det att betalning för tilldelade Stamaktier hanterats av SEB eller Nordnet, kommer betalda Stamaktier att överföras till, av förvärvaren av Stamaktier ("Förvärvaren"), anvisat servicekonto, investeringssparkonto, VP-konto eller anvisad värdepappersdepå. Den tid som erfordras för överföring av betalning samt överföring av betalda Stamaktier medför att Förvärvaren inte kommer att ha sådana Stamaktier tillgängliga på anvisat konto eller i anvisad värdepappersdepå förrän tidigast den 9 december 2016. Handel i Stamaktier på Nasdaq First North Premier beräknas komma att påbörjas den 7 december 2016. Det förhållandet att Stamaktierna inte finns tillgängliga på Förvärvarens konto eller i dennes värdepappersdepå förrän tidigast den 9 december 2016, kan innebära att Förvärvaren inte har möjlighet att sälja dessa Stamaktier över marknadsplatsen från och med den dag då handeln i Stamaktien påbörjas, utan först när Stamaktierna finns tillgängliga på kontot eller i värdepappersdepån.

Registrering och redovisning av tilldelade och betalda Stamaktier

Registrering hos Euroclear av tilldelade och betalda Stamaktier beräknas, för såväl allmänheten som för institutionella investerare, ske den 9 december 2016, varefter Euroclear sänder ut en VP-avi som utvisar det antal Stamaktier som har registrerats på mottagarens VP-konto. Avisering till aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat sker i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Nyemissionen förväntas registreras hos Bolagsverket senast den 7 december 2016.

Notering på Nasdaq First North Premier

Styrelsen för Bolaget har ansökt om upptagande av Stamaktierna och Teckningsoptionerna till handel på Nasdaq First North Premier, en multilateral handelsplats som inte har samma juridiska status som en reglerad marknad. Första dag för handel med dessa värdepapper är planerad till den 7 december 2016, under förutsättning att ansökan godkänns. Ett villkor för godkännande är att spridningskraven för Bolagets värdepapper är uppfyllda senast den dag då handeln inleds. Kortnamnet på Nasdaq First North Premier för Stamaktien är HOGK.

Stabilisering

I samband med Erbjudandet kan Global Coordinator komma att genomföra transaktioner på Nasdaq First North Premier som stabiliserar Stamaktiens och Teckningsoptionens marknadspris eller håller detta pris på en nivå som avviker från vad som annars skulle gälla på marknaden. Se vidare avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Stabiliseringsåtgärder".

Offentliggörandet av utfallet i Erbjudandet

Det slutgiltiga utfallet av Erbjudandet förväntas offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 7 december 2016. Pressmeddelandet kommer att finnas tillgängligt på Höggullens hemsida www.hogkullen.se.

Rätt till utdelning

Stamaktierna medför rätt till utdelning för första gången på den avstämningsdag för utdelning på Stamaktier som infaller närmast efter noteringen. Eventuell utdelning betalas ut efter beslut av bolagsstämman. Detta ombesörjs av Euroclear eller för förvaltarregistrerade innehav i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Rätt till utdelning tillfaller den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen var registrerad som ägare i den av Euroclear förda aktieboken. Beträffande avdrag för svensk preliminärskatt, se avsnittet "Skattefrågor i Sverige". Se även avsnittet "Verksamhetsbeskrivning – Finansiella mål – Utdelningspolicy".

Villkor för Erbjudandets fullföljande

Bolaget, Huvudaktieägaren samt Global Coordinator avser att ingå ett avtal om placering av Stamaktier omkring den 6 december ("Placeringsavtalet"). Erbjudandet är villkorat av att intresset för Erbjudandet enligt Global Coordinators bedömning är tillräckligt stort för handel i Stamaktien, att Nasdaq First North Premier godkänner styrelsens ansökan om notering av Stamaktierna, att Placeringsavtalet ingås, att vissa villkor i avtalet uppfylls samt att Placeringsavtalet inte sägs upp. Placeringsavtalet föreskriver att Global Coordinator åtar sig att förmedla köpare till, eller för det fall Global Coordinator misslyckas med detta, själv, under vissa

förutsättningar, köpa de Stamaktier som omfattas av Erbjudandet. Dessa åtaganden är bland annat villkorade av att inga händelser inträffar som har så väsentlig negativ inverkan på Bolaget att det är olämpligt att genomföra Erbjudandet ("**Väsentliga negativa händelser**") samt vissa andra villkor. Sådana Väsentliga negativa händelser kan exempelvis vara av ekonomisk, finansiell eller politisk karaktär och kan avse såväl Väsentliga negativa händelser i Sverige som utomlands. Vid bedömningen om intresset är tillräckligt stort för tillfredställande handel i Stamaktien tas exempelvis antalet inkomna tecknare och det aggregerade beloppet som tecknats i beaktande. Erbjudandet är vidare villkorat av att Höggullen erhåller en emissionslikvid, efter avdrag för transaktionskostnader, om minst 182 MSEK samt att spridningskravet uppfylls.

Global Coordinator kan säga upp Placeringsavtalet fram till likviddagen, den 9 december 2016, om (i) några väsentliga negativa händelser inträffar, (ii) de garantier som Bolaget och Huvudaktieägaren lämnat till Global Coordinator skulle visa sig brista, eller (iii) några av de övriga villkor som följer av Placeringsavtalet ej uppfylls.

Om dessa villkor inte uppfylls kommer Erbjudandet att avbrytas. I sådant fall kommer vare sig leverans av eller betalning för Stamaktier att genomföras under Erbjudandet. För mer information om villkor för Erbjudandets fullföljande och Placeringsavtalet, se avsnittet "Legala frågor och kompletterande information".

Information om behandling av personuppgifter

Den som förvärvar Stamaktier i Erbjudandet kommer att lämna personuppgifter till ABG, SEB respektive Nordnet. Personuppgifterna kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundarrangemang. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag eller organisation med vilka ABG, SEB respektive Nordnet samarbetar. Information om behandling av personuppgifter lämnas av ABGs, SEBs respektive Nordnets kontor, vilka också tar emot begäran om rättelse av personuppgifter. Adressinformation kan komma att inhämtas av ABG, SEB och Nordnet genom en automatisk datakörning hos Euroclear.

Övrigt

SEB bistår Höggullen med vissa administrativa tjänster kring Erbjudandet. Att SEB är emissionsinstitut för Erbjudandet innebär inte i sig att SEB betraktar den som anmält sig i Erbjudandet ("**Förvärvaren**") som kund hos SEB.

SEBs och Nordnets mottagande och hantering av anmälningsedlar, eller andra former av anmälningar i Erbjudandet, leder inte till att det uppstår ett kundförhållande mellan Förvärvaren och SEB eller Nordnet.

Förvärvaren betraktas inom ramen för Erbjudandet som kund hos ABG, SEB eller Nordnet endast om ABG, SEB eller Nordnet har lämnat råd till Förvärvaren avseende Erbjudandet eller annars har kontaktat Förvärvaren individuellt angående Erbjudandet. Följden av att ABG, SEB eller Nordnet inte betraktar Förvärvaren som kund för anmälan i Erbjudandet är att reglerna om skydd för investerare i lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden inte kommer att tillämpas på anmälan i Erbjudandet. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande anmälan i Erbjudandet. Förvärvaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med Erbjudandet.

MARKNADSÖVERSIKT

De uppgifter avseende den svenska omsorgsmarknaden samt Högekullens marknadsposition som anges i Prospektet är Högekullens samlade bedömning, baserad på såväl interna som externa källor. De källor som Högekullen baserat sin bedömning på är i huvudsak Statistiska centralbyrån ("SCB"), Inspektionen för vård och omsorg ("IVO"), Boverket, LSS och SoL.

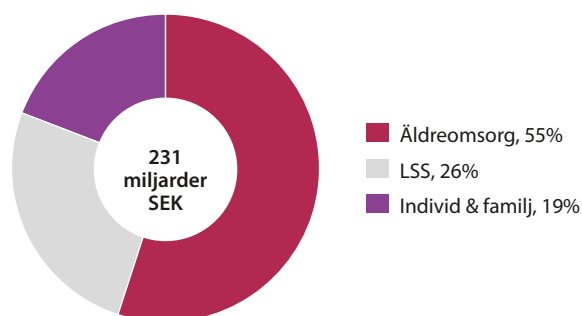
Högekullen erbjuder fastigheter för omsorgsboende inom LSS och SoL till kommuner och privata omsorgsföretag. LSS reglerar hjälp och service för personer med funktionsnedsättning. LSS-boenden är oftast mindre grupp- eller serviceboenden med tillgång till professionell assistans. Marknadsöversikten nedan kommer att ge en överblick över den svenska omsorgsmarknaden i sin helhet, inklusive de regelverk som bostäder med särskild service enligt LSS och andra omsorgstjänster förhåller sig till. Vidare behandlas marknaden för LSS-boenden och dess drivkrafter och trender. I de fall informationen har hämtats från tredje man ansvarar Bolaget endast för att informationen har återgivits korrekt och sådan information bör läsas med detta i åtanke. Berörd tredje man har givit sitt samtycke till att utlåtandet presenteras i Prospektet. Såvitt Bolaget känner till, och kan förvissa sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Ingen sådan tredje man har, såvitt Bolaget känner till, väsentliga intressen i Bolaget.

Den svenska omsorgsmarknaden

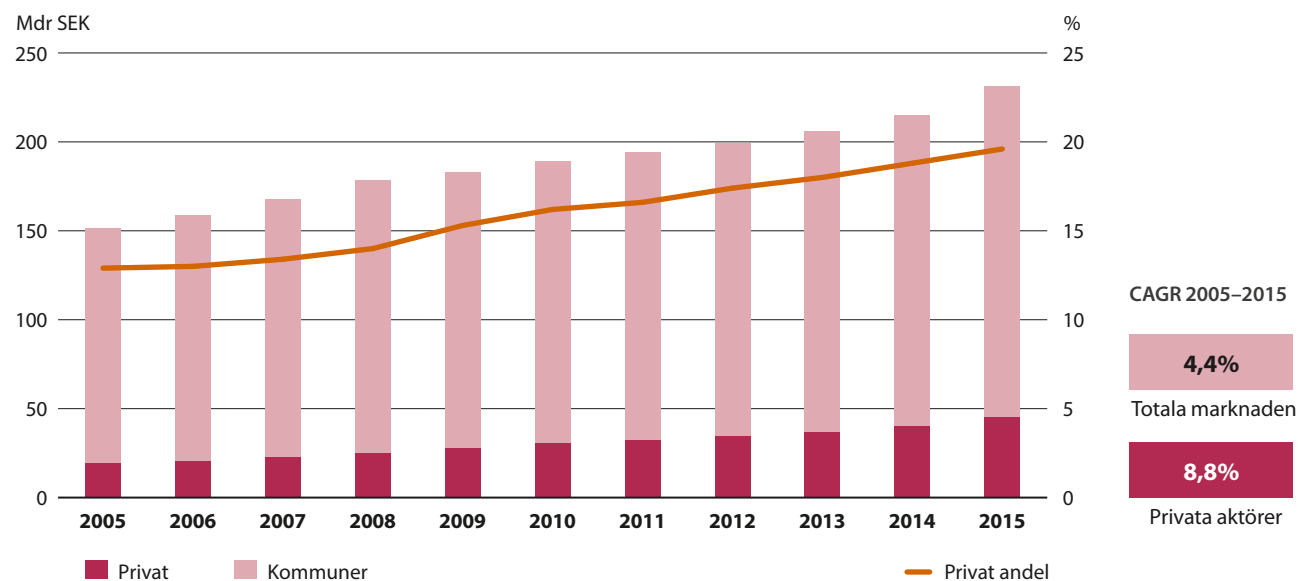
Det svenska systemet för välfärdstjänster inom vård och omsorg vilar på offentlig finansiering, lokalt eller regionalt ansvar samt ett omfattande regelverk för upphandling och kvalitetstillsyn. Systemet har gradvis öppnats för alternativa utförare i takt med att reformer genomförts. Samtliga medborgare i Sverige har rätt att få tillgång till vård- och omsorgstjänster. Dessa tjänster finansieras till övervägande del via skatt och i viss mån av avgifter från användarna.

Det görs en distinktion mellan hälso- och sjukvård (vårdcentraler, tandvård och sjukhus m.m.) och sociala omsorgstjänster (äldreomsorg, stöd till personer med funktionsnedsättning, stöd till personer med missbruksproblematik, asylmottagning m.m.). Ansvaret för hälso- och sjukvården ligger oftast regionalt hos landsting eller sjukvårdsdistrikt, medan ansvaret för social omsorg oftast är lokalt, det vill säga kommunens.

Nedbrytning av den svenska omsorgsmarknaden, 2015¹⁾



Den svenska omsorgsmarknaden, miljarder SEK, 2005–2015²⁾



¹⁾ Riksförbundet för Social och Mental Hälsa, SCB.

²⁾ SCB.

Till skillnad från hälso- och sjukvården, där alla kan söka vård direkt på en vårdcentral, är den sociala omsorgen behovsprövad. Det betyder i regel att varje omsorgsärende prövas och beslutas individuellt (biståndsbeslut) i den kommun där personen är bosatt. Även i kommuner med valfrihetssystem krävs ett biståndsbeslut innan en person kan göra sitt val och få tillgång till exempelvis hemtjänst eller ett LSS-boende.

Omsorgsmarknaden i Sverige är fördelad över 290 kommuner och kan delas in i tre huvudkategorier: individ- och familjeomsorg, äldreomsorg och omsorg för personer med funktionsnedsättning enligt LSS. De svenska kommunernas totala kostnader för omsorg uppgick under 2015 till 231,1 miljarder SEK och har i genomsnitt vuxit med 4,4 procent om året de senaste tio åren. År 2015 utgjorde kostnader relaterade till äldreomsorg 55 procent, LSS 26 procent och individ- och familjeomsorg 19 procent, av de totala omsorgskostnaderna för Sveriges kommuner.³⁾

Omsorgsmarknaden drivs primärt av en ökande och åldrande befolkning vilket båda är faktorer som ökar efterfrågan på samtliga omsorgstjänster. Omsorg är även ett prioriterat område för kommuner och landsting som i många fall har skyldighet enligt lag att tillgodose omsorgstjänster till de behövande.

Marknadens utveckling karakteriseras av stabilitet och låg korrelation med den generella ekonomiska utvecklingen. När Sveriges BNP under 2009 utvecklades negativt med -5,2 procent fortsatte omsorgsmarknaden att växa med 2,4 procent.³⁾

Den svenska omsorgsmarknaden karaktäriseras även av en ökad andel privata aktörer, där tillväxten för den privata marknaden överstigit den underliggande marknadstillväxten varje år mellan 2005 och 2015.⁴⁾ De största privata aktörerna inom svensk omsorg är Ambea, Attendo Frösunda och Humana.³⁾

Både myndigheter och brukare ställer höga krav på aktörer som vill bedriva omsorgsverksamhet. Varje enskild individ ska få bästa möjliga vård och omsorg, med trygghet och livskvalitet. Ökade krav på kontroller och rapportering förstärks genom initiativ som Socialstyrelsens nya föreskrifter om ledningssystem för systematisk kvalitetsarbete (SOSFS 2011:9). Sådana krav förväntas medföra en konkurrensfördel för större etablerade aktörer med befintlig, professionell kvalitetskontroll och skalbara rapporteringssystem. Dessa allt högre krav kan vara problematiska att tillgodose både för offentliga aktörer och de mindre privata aktörerna.

REGLERING OCH TILLSYN

IVO bär ansvaret för tillsyn inom vård och omsorg i Sverige. Innan IVO bildades den 1 juni 2013 var Socialtjänsten ansvarig för

prövning och tillsyn. IVO är bland annat ansvarig för tillståndsprövning för privata utövare inom boende för personer med funktionsnedsättning enligt LSS samt av utförare av HVB-verksamhet, daglig verksamhet inom LSS och personlig assistans. Kommuner och landsting behöver inte tillstånd, men ska anmäla verksamheter till IVO.

FINANSIERING AV VÅRDTJÄNSTER

Huvudansvaret för en stor andel av omsorgstjänsterna i Sverige bärs av kommuner som finansierar merparten av omsorgstjänster.⁵⁾ Kommuner kan välja att utföra omsorgstjänster själva alternativt upphandla omsorgstjänster av privata aktörer.

Försäkringskassan bär ansvar för att pröva enskilda individers behov av personlig assistans. Försäkringskassan finansierar även all personlig assistans som överstiger 20 timmar i veckan medan de första 20 timmarna finansieras av individens hemkommun.

Landstingen, som är ansvariga för den svenska sjukvården, bär också ansvar för omsorgstjänster som innefattar medicinsk behandling. Exempel på dessa tjänster är rehabilitering, diagnostik och psykiatrisk vård.

En liten del av omsorgstjänster beställs och finansieras av myndigheter, som till exempel Migrationsverket.

OLIKA DRIFTFORMER OCH HUVUDMANNASKAP PÅ OMSORGSMARKNADEN

Merparten av omsorgstjänsterna i Sverige drivs av kommuner som huvudman och operationell utförare. Nedan beskrivs olika driftformer för tillståndspliktiga, privata utförare.

VERKSAMHET I EGEN REGI

Verksamhet i egen regi innebär att den privata utföraren dels har operativt ansvar för att driva verksamheten, dels är ytterst juridiskt ansvarig. Det krävs tillstånd för att kunna driva verksamhet i egen regi. Den privata utföraren ansvarar även för drift och förvaltning av de lokaler i vilken verksamheten bedrivs. Den offentliga beställaren köper tjänster av den privata utföraren via ramavtal som upphandlats enligt lagen om offentlig upphandling. Den offentliga beställaren väljer den eller de utförare som bäst uppfyller de i upphandlingen ställda kraven avseende exempelvis kvalitet och/eller har lägst pris. Ramavtalet omfattar vanligtvis flera privata aktörer. I verksamheter i egen regi med valfrihetssystem har brukare och patienter möjlighet att själva välja utförare. En vanlig kontraktstid för ett ramavtal är mellan två och fyra år. Därutöver finns det vanligtvis en förlängningsmöjlighet.

³⁾ SCB.

⁴⁾ Retriever.

⁵⁾ Via det omfattande kommunala utjämningsystemet bidrar staten till att kommuner kan klara av kostnaden för bland annat omsorgstjänster.

VERKSAMHET PÅ ENTREPRENAD

Verksamhet på entreprenad innebär att den offentliga beställaren genom en upphandling överlåter driften av viss verksamhet till en privat utförare via ett entreprenadkontrakt. Den offentliga beställaren är fortsatt ytterst juridiskt ansvarig medan den privata utföraren har ansvar för att driva verksamheten. Verksamheten bedrivs i den offentliga beställarens lokaler och den privata utföraren har inget ansvar för dessa lokaler.

Den offentliga beställaren väljer den utförare som bäst uppfyller de i upphandlingen ställda kraven avseende exempelvis kvalitet och/eller har lägst pris. Entreprenadavtalen omfattar endast en privat aktör. En vanlig kontraktstid för en entreprenad är mellan tre och fem år. Därutöver finns det vanligtvis en förlängningsmöjlighet.

Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade

BAKGRUND

LSS infördes 1994 för att garantera personer med omfattande och varaktiga funktionshinder stöd för att underlätta vardagen. Syftet med LSS är att främja jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet i samhället för de personer som omfattas av lagen. Målet är att den enskilde individen ska få den hjälp den behöver och få möjlighet att leva som andra. LSS är en rättighetslag vilket innebär att personer som omfattas av lagen, och som bedöms ha ett behov av insatser, kan kräva dessa insatser av samhället. Personer med omfattande funktionsnedsättningar och som omfattas av lagen garanteras därmed stöd.

LAGENS OMFATTNING

LSS innehåller bestämmelser om insatser för särskilt stöd och särskild service åt personer med (personkretsar 1–3):

1. utvecklingsstörning, autism eller autismliknande tillstånd;
2. betydande och bestående begävningsmässigt funktionshinder efter hjärnskada i vuxen ålder föranledd av yttre våld eller kroppslig sjukdom; eller
3. andra allvarliga och bestående funktionshinder, som uppenbart inte beror på normalt åldrande, om de är stora och förorsakar betydande svårigheter i den dagliga livsföringen och därmed ett omfattande behov av stöd eller service.

Per den 1 oktober 2015 hade cirka 69 500 personer minst en insats enligt LSS från sin hemkommun. Den största delen, cirka 87 procent, ingick i personkrets 1, medan cirka tre procent ingick i personkrets 2 och cirka 10 procent i personkrets 3. Av samtliga personer som hade insatser enligt LSS var könsfördelningen 59 procent män och 41 procent kvinnor. Personer med utvecklingsstörning eller autism, vilka tillhör personkrets 1, har över tid varit överrepresenterade bland de personer med insats enligt LSS. Personkrets 1 har även varit den grupp som bidragit mest till den totala tillväxten av personer med insats enligt LSS under perioden 2010 till 2015 medan personkrets 3 har minskat under samma period.

INSATSER ENLIGT LSS

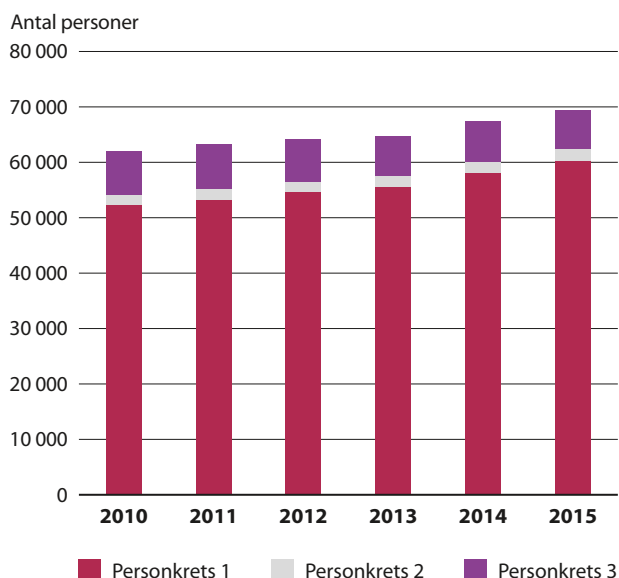
Lagen innehåller bestämmelser om tio olika insatser, med olika syften och innehåll. De största insatserna enligt LSS är daglig verksamhet som per den 1 oktober 2015 stod för 30 procent av insatserna, vuxenboende som stod för 23 procent samt kontaktperson som stod för 17 procent. Tillsammans utgör dessa således närmare 70 procent av alla insatser som görs enligt LSS. Daglig verksamhet, vuxenboende och kontaktperson har länge varit de tre största insatstyperna inom LSS.⁶⁾

Daglig verksamhet samt vuxenboende tillhör även de insatser som vuxit mest under perioden 2010 till 2015 med årlig genomsnittlig tillväxttakt om tre procent för respektive insats, att jämföra med övriga insatser som tillsammans haft en negativ årlig genomsnittlig tillväxttakt om 1 procent och LSS-insatserna som helhet som haft en positiv tillväxttakt om 1 procent. Nedan följer en kort beskrivning av de tre största insatserna under LSS samt en sammanfattning avseende övriga sju.⁶⁾

Daglig verksamhet

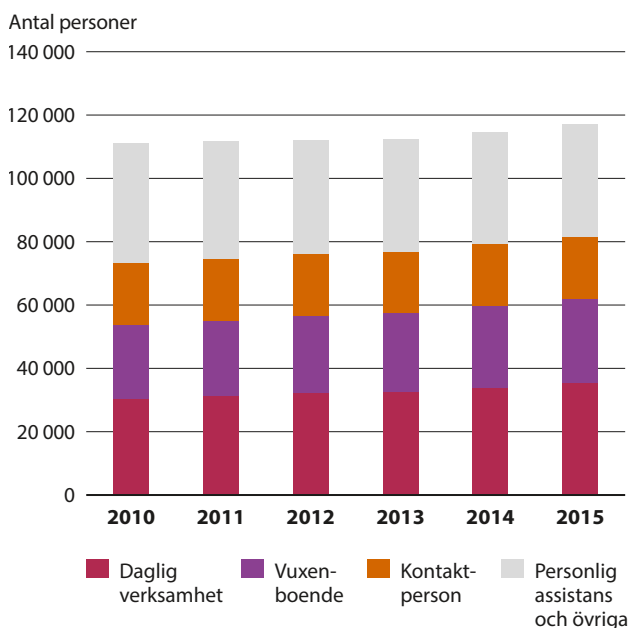
Daglig verksamhet syftar till att ge en meningsfull sysselsättning för personer i yrkesverksam ålder som saknar ett arbete och som inte utbildar sig. Den dagliga verksamheten bör utformas utifrån personens specifika förutsättningar och intressen och bör kunna innehålla såväl aktiviteter med habiliterande inriktning som mer produktionsinriktade uppgifter. Den som är sysselsatt genom daglig verksamhet får inte lön utan har sin försörjning på annat sätt, till exempel genom Försäkringskassan. Den som är sysselsatt genom daglig verksamhet uppbär dock en liten ersättning varje månad från kommunen, en så kallad habiliteringsersättning.

Antal personer med insats enligt LSS fördelat efter typ av personkrets⁶⁾



⁶⁾ Socialstyrelsen.

Antal personer med insats enligt LSS fördelat efter typ av insats⁶⁾



Vuxenboende

Det finns primärt två former av bostad med särskild service för vuxna, gruppboende och serviceboende. Den enskilde kan dock i vissa fall ha rätt att få en särskild anpassad bostad anvisad av kommunen. I insatsen ingår omvårdnad, både i form av stöd och service, och tanken är att den ska tillgodose den enskildes personens individuella, psykiska, fysiska och sociala behov.

Kontaktperson

En kontaktperson är någon som brukaren träffar ett par gånger i månaden i syfte att underlätta för brukaren att leva ett självständigt liv och minska social isolering. Stödet kan ibland ges av en familj, så kallad stödfamilj.

Personlig assistans och övriga

Övriga insatser enligt LSS består primärt av personlig assistans, men även av rådgivning och annat personligt stöd, ledsagarservice, avlösarservice i hemmet, korttidsvistelse utanför det egna hemmet, korttidsstillsyn för skolungdom över 12 år samt boende i familjehem eller i bostad med särskild service för barn eller ungdom.

BEDÖMNING AV BEHOV

Prövningen under LSS är behovsanpassad utifrån respektive individ och hanteras av den kommun i vilken den berörda individen lämnar in sin ansökan. Vid bedömningen av om den enskilde har behov av insatsen måste jämförelser göras med vad som kan anses vara normalt för personer i samma ålder. Kommunen gör även en bedömning om individens behov tillgodoses på annat sätt. För att en insats ska kunna nekas den enskilde för att behovet tillgodoses på annat sätt ska behovet också faktiskt tillgodoses på annat sätt. Ett sådant exempel, när behovet tillgodoses på annat sätt, är när en familjemedlem (exempelvis en förälder) frivilligt åtar sig att själv stå för den efterfrågade insatsen. Det kan även finnas fall där behovet i viss mån tillgodoses på annat sätt men där personen kan ha rätt till kompletterande insatser enligt LSS.

KOSTNADER FÖR DEN ENSKILDE

Insatserna enligt LSS är med vissa undantag kostnadsfria för den enskilde. Den som får assistansersättning från Försäkringskassan ska betala motsvarande summa till kommunen om denna svarar för assistansen. Om man bor i bostad med särskild service för vuxna

får skäliga avgifter tas ut för bostad, fritidsverksamhet och kulturella aktiviteter m.m.

Bostäder med särskild service enligt LSS

OM LSS-BOENDEN

Individer i bostad enligt LSS kan vara såväl barn som vuxna och uppgick per den 1 oktober 2015 till 27 532 personer. Majoriteten av dessa är vuxna vilka per samma datum uppgick till 26 484 individer medan antal barn i bostad enligt LSS uppgick till 1 048 individer, varför fortsatt beskrivning av marknaden för LSS-bostäder kommer att fokusera på vuxenboenden.

I insatsen "bostad med särskild service för vuxna" ingår omvårdnad i form av stöd och service och tanken är att den ska tillgodose de enskilda personernas individuella, psykiska, fysiska och sociala behov. Varje individ ska ges möjlighet till fritidsverksamhet och kulturella aktiviteter. Personalens dimensionering på LSS-boendena måste därför vara anpassad så att det finns möjlighet att ge det stöd som behövs. LSS-boenden består oftast av en fastighet med tre till sex lägenheter, fördelat på lika många brukare. Även om LSS inte reglerar i detalj hur boendet för vuxna ska vara organiserat så kan tre huvudformer urskiljas, gruppboende, serviceboende och annan särskilt anpassad bostad.

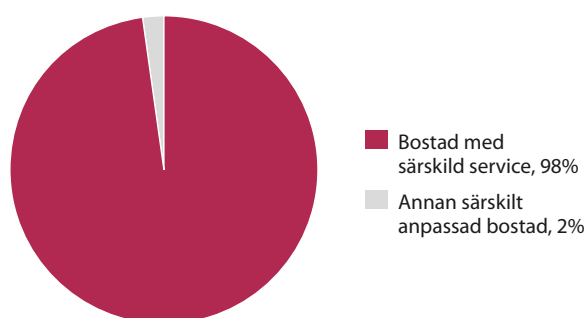
Gruppboende

En gruppboende kan erbjudas personer som har så stora behov av tillsyn och omvårdnad, att det är nödvändigt att personal finns till hands hela tiden. Gruppboendet består av ett mindre antal lägenheter som är samlade kring gemensamma utrymmen. En fast personalgrupp ska täcka de boendes hela stödbehov inklusive fritids- och kulturella intressen. Antalet boende i en gruppboende bör vara litet. Enligt Socialstyrelsens mening bör det i regel endast vara tre till fem personer som bor i boendet. Ytterligare någon boende bör kunna accepteras men endast under förutsättning att samtliga personer som bor i gruppboendet tillförsäkras goda levnadsvillkor.

Serviceboende

En serviceboende består av ett antal lägenheter som har tillgång till gemensam service och en fast personalgrupp. Lägenheterna är i regel anpassade efter den enskildes behov och ligger oftast i samma eller kringliggande hus. Varje boende ska erbjudas stöd

Antal individer i vuxenboende enligt LSS fördelat på boendeform⁷⁾



Antal individer i vuxenboende enligt LSS⁷⁾



⁷⁾ Socialstyrelsen.

under hela dygnet i den egna lägenheten och i den omfattning som individen behöver. Det ska finnas en föreståndare i verksamheten, som ansvarar för det dagliga arbetet och säkerställer att verksamheten bedrivs med god kvalitet. I en servicebostad kan det bo fler personer än i en gruppboende. Antalet boende bör dock vara så begränsat att serviceboendet integreras i bostadsområdet och en institutionell boendemiljö undviks, vilket även det uttryckts av socialstyrelsen.

Annan särskilt anpassad bostad

Med annan särskilt anpassad bostad för vuxna avses en bostad med viss grundanpassning till funktionsnedsatta personers behov men utan fast bemanning. Behövligt stöd och service i anslutning till boendet bör ges inom ramen för de insatser som finns att tillgå enligt LSS, såsom personlig assistans samt ledsagarservice. Stöd kan även ges i form av hemtjänst enligt SoL. I denna boendeform ingår inte omvårdnad och inte heller fritidsverksamhet och kulturella aktiviteter. Denna boendeform är inte att betrakta som en bostad med särskild service och kommunen kan därför inte anses ha ansvar för hälso- och sjukvård för de personer som bor i denna boendeform.

Den absoluta majoriteten av de som bor på vuxenboende enligt LSS bor i någon av de två boendeformerna gruppboende eller servicebostad, det vill säga i en bostad med särskild service. Per den 1 oktober 2015 bodde 25 863 individer på vuxenboende enligt LSS i en bostad med särskild service medan enbart 621 individer bodde i en annan särskilt anpassad bostad enligt LSS. Det totala antalet individer på vuxenboende enligt LSS uppgick således per den 1 oktober 2015 till cirka 26 500, vilket motsvarar en årlig genomsnittlig tillväxttakt om 2,5 procent.⁸⁾

Lokalisering

En person som beviljas en bostad med särskild service kan, precis som andra, ha synpunkter och önskemål när det gäller bostadsform och bostadens inre utformning. Detta gäller även bostadens lokalisering. Stöd enligt LSS ska ges och utformas i samverkan med den berörde och dennes önskemål ska tillgodoses så långt det är möjligt även utifrån denna aspekt. Enligt LSS har brukaren rätt att flytta från en kommun till en annan. Inflyttningskommunen ska utan dröjsmål förbereda för att ta emot individen men den berörde behöver samtidigt acceptera att processen kan ta viss tid.

Betalningsflöde och betalningsansvar för LSS-bostadens hyreskostnad

LSS förpliktar kommuner att tillgodose behovet av LSS-bostäder. Det är kommunens ansvar att bemöta behoven för individer som faller inom ramen för LSS. Individer som är bosatta i LSS-bostäder bor oftast där under längre perioder, ibland livet ut.

Enligt LSS får operatören av ett LSS-boende ta ut en skälig avgift av brukare för exempelvis bostad och olika aktiviteter om brukaren har en inkomst. Om brukaren däremot inte har en inkomst ska ingen avgift tas ut. Inkomsten kan bestå av hel förtidspension, hel ålderspension, arbetsinkomst, sjukpenning, eller annan likvärdig inkomst. För dessa fall återfinns ett hyreskontrakt mellan brukaren och verksamhetsoperatören. Den boende har också, liksom inom den traditionella hyresmarknaden, besittningsskydd mot hyresvärden, i detta fall verksamhetsoperatören. Eftersom brukare inte ska lida av merkostnader på grund av sitt funktionshinder bör hyreskostnaden för en bostad med särskild service enligt LSS bara gälla brukarens privata bostad, inte gemensamma utrymmen och personalutrymmen. De senare bör istället betraktas som del av den särskilda service och omvårdnad som ges i anslutning till bostaden. Dessutom kan brukaren ansöka om bostadstillägg från Försäkringskassan.

LSS-boendets verksamhetsoperatör betalar i sin tur fastighetsägaren för hyran för fastigheten som helhet och är inte beroende av huruvida en avgift för hyran kan tas ut från respektive brukare eller ej. Fastighetsägarens motpart är således operatören och det är mellan dessa parter som fastighetens hyresavtal är förhandlat och upprättat. Bolaget bedömer att hyreskostnader utgör en relativt låg andel, cirka 10 procent, av de totala kostnaderna för ett LSS-boende. Normalt är den hyreskostnad som operatören erlägger för fastigheten inte heller beroende av hur många av fastighetens lägenheter som är uthyrda. Beroende på hyresavtalets struktur kan såväl operatören som fastighetsägaren stå för rörliga kostnader, så som värme, vatten, underhåll och så vidare. Operatören kan antingen utgöras av en kommun eller ett privat bolag, men i båda fallen är det kommunen som i slutändan finansierar fastighetens hyreskostnad, antingen direkt som operatör eller indirekt som beställare av exempelvis vuxenboende enligt LSS från en privat aktör.

Planritning, typexempel på ett LSS-boende



⁸⁾ Socialstyrelsen.

Tillstånd och regleringar

En privat operatör som önskar bedriva boende enligt LSS behöver erhålla tillstånd från länsstyrelsen. I ansökan ska verksamheten och dess ägare beskrivas samt hur lokalerna där verksamheten ska bedrivas ser ut och vilka brandskyddsåtgärder som har vidtagits. Däremot krävs inget tillstånd för att upplåta den fastighet i vilken verksamheten är tänkt att bedrivas.

Utseendet och utformningen av LSS-boendet och dess lägenheter regleras av såväl LSS som Boverket. Enligt LSS har den boende rätt till en fullvärdig bostad, vilket ställer särskilda krav på boendestandarden. Boverkets byggregler stipulerar vad som menas med en fullvärdig bostad och innefattar, med vissa undantag, rum med inredning och utrustning för personlig hygien, rum eller avskiljbar del av rum för samvaro och sömn och vila, rum eller del av rum för matlagning och så vidare. I tidigare omsorgslagstiftning fanns inget krav på att en LSS-bostad skulle motsvara en fullvärdig bostad, varför det idag finns äldre LSS-bostäder där de boende har ett rum och delar övriga utrymmen, så som exempelvis kök, med andra. Även om kommunen inte har någon skyldighet att utveckla en sådan bostad har de boende fortfarande rätt till en fullvärdig bostad och kan kräva en sådan av kommunen.

LSS syftar till att brukaren tillförsäkras goda levnadsvillkor. LSS-bostäderna bör därmed, enligt förarbetena till LSS, vara belägna i befintliga boendekvarter och utformas så att de inte får en institutionell prägel. Bostäderna bör heller inte ligga i nära anslutning till sådana boenden eller återfinnas i samma fastighet där exempelvis daglig verksamhet bedrivs. Koncentrationen av bostäder med särskild service eller andra sociala verksamheter bidrar inte till att skapa jämlika levnadsvillkor. Undantag finns för de boenden avsedda för mer utåtagerande individer, vilka är belägna i en mer avskild miljö.

Exempel på LSS-bostad

Ett LSS-boende består generellt av tre till sex lägenheter och ett standardhus är 400–500 kvadratmeter i yta. Utöver de boendes egna lägenheter, som Boverket förespråkar ska vara minst 42 kvadratmeter, finns även en gemensam yta, ett kök och ett personalrum.

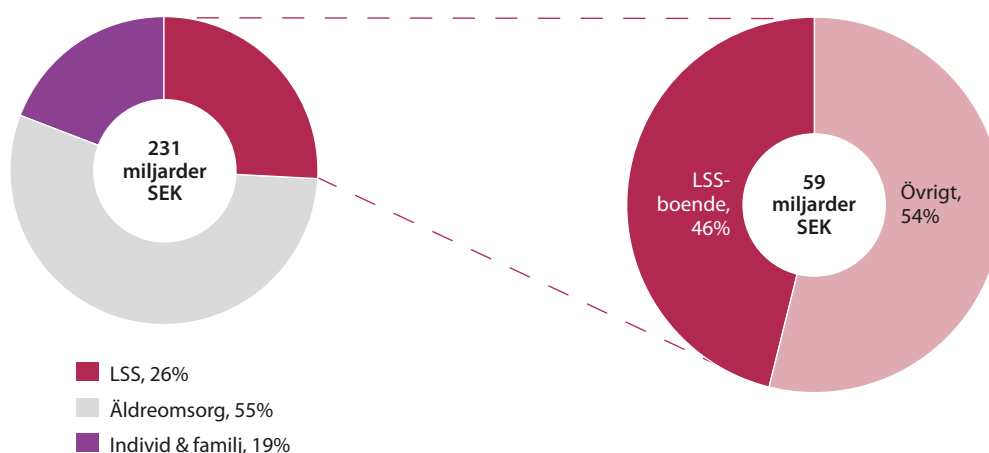
Varje lägenhet är utrustad med ett kök och ett handikappanpassat badrum. Överlag gäller de kravspecifikationer som Boverket förespråkar för alla boenden, gällande till exempel brandsäkerhet. Lägenheterna inreds av de boende själva, med egna möbler och övrig inredning, och i flertalet fall stannar de boende kvar i sina lägenheter i över merparten av sina liv och Bolagets uppfattning är att brukarna ogärna byter sitt boende.

MARKNADSUTVECKLING

Kommunernas kostnad för LSS under 2015 uppgick till 58,9 miljarder SEK, vilket motsvarar 26 procent av den totala omsorgsmarknaden. Av den totala marknaden för LSS står kostnader för LSS-boenden för 46 procent och resterande 54 procent utgörs av personlig assistans och andra tjänster.⁹⁾

Marknaden för LSS-bostäder hade 2015 ett sammanlagt värde på 27,3 miljarder SEK och har sedan 2005 ökat med 5,6 procent per år. Under samma period växte den totala omsorgsmarknaden med 4,4 procent och den totala marknaden för insatser enligt LSS med 4,1 procent. LSS-boendemarknaden har under den nämnda perioden därmed vuxit snabbare än den totala omsorgsmarknaden och den totala marknaden för alla LSS tjänster, vilken även inkluderar daglig verksamhet för de boende samt andra omsorgstjänster som faller under LSS. Marknaden för LSS-bostäder har haft en jämn tillväxt under de senaste tio åren och karakteriseras likt hela den svenska omsorgsmarknaden av stabilitet över konjunktursvängningar. Däremot skiljer sig marknaden för LSS-bostäder från omsorgsmarknaden i stort vad gäller den ökade privatiseringen. Medan omsorgsmarknaden som helhet upplevt en ökad andel privata operatörer för varje år under perioden 2005 till 2015 har den privata andelen av marknaden för LSS-bostäder mattats av under senare år och har inte ändrats nämnvärt sedan 2011.⁹⁾

Nedbrytning av den svenska omsorgsmarknaden samt marknaden för LSS, 2015¹⁰⁾



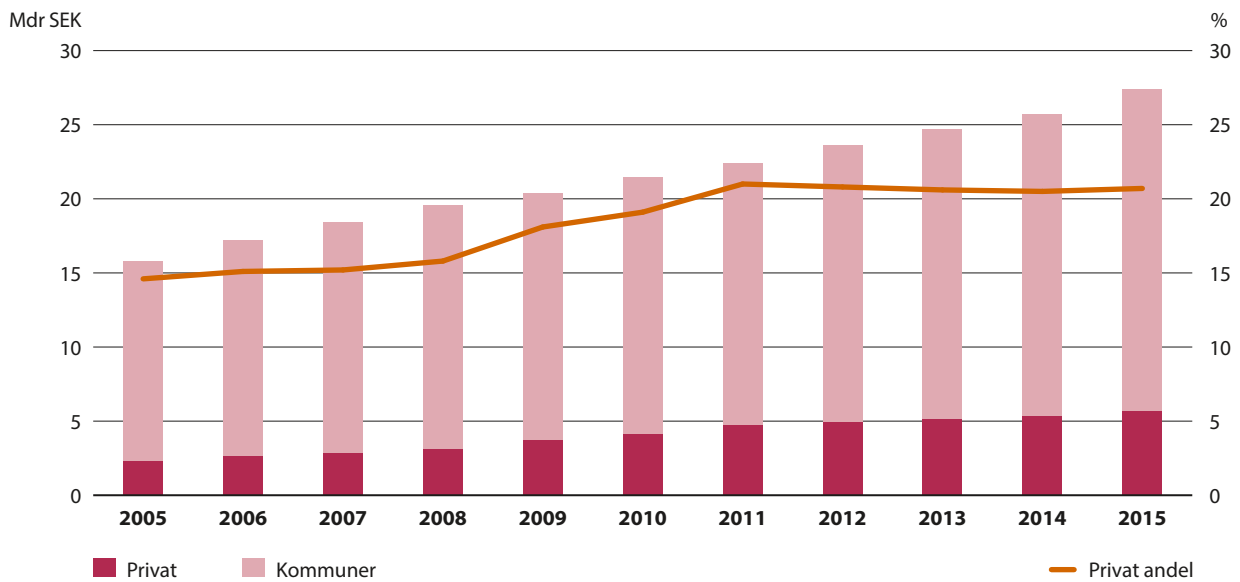
⁹⁾ SCB.

¹⁰⁾ RSMH, SCB.

Tillväxt av BNP jämfört med LSS-marknaden, 2006–2015¹⁾



Kommuners kostnader för LSS-boenden i Sverige, miljarder SEK, 2005–2015¹⁾



¹⁾ SCB.

TRENDER OCH DRIVKRAFTER

Underskott av boenden

Enligt den enkät som Boverket skickade ut till kommuner år 2016 kommer byggnation av cirka 1 350 nya LSS-bostäder att påbörjas i 71 kommuner under åren 2016–2017. Endast 88 av dessa beräknas tillkomma genom ombyggnad av befintliga bostäder och således rör det sig nästan uteslutande om nybyggnation. Boverket konstaterar även att kommunernas bedömning av antal bostäder som kommer tillkomma brukar vara cirka 20 procent högre än det faktiska antalet.¹²⁾

Så mycket som 52 procent av Sveriges kommuner rapporterar att de har otillräckligt med LSS-boenden, medan 42 procent uppskattar att de inom två år kommer att ha ett underskott. I Stockholmsregionen är bristen ännu större, där upp till 77 procent av kommunerna rapporterar att de har brist på LSS-bostäder. Även inom de kommande fem åren förväntar sig 40 procent av kommunerna att ha otillräckligt med LSS-boenden.¹²⁾

Ytterligare en indikation på kommunernas svårigheter att tillhandahålla LSS-tjänster framgår av statistik som förs av IVO, som kvartalsvis tar emot kommunernas rapporter om beslut som inte verkställts inom tre månader. Under 2015 fanns det totalt 1 433 individer som inte fått sitt beslut verkställt efter sex månader.

Kommuners och privata fastighetsägares avyttring av LSS-bostäder

Två av tre kommuner uppger att de kommer att sälja fastigheter under den kommande femårsperioden.¹³⁾ Bolagets bedömning är att ett generationsskifte bland privata ägare ligger nära i tiden, vilket kombinerat med kommuners ökade ovilja att äga fastigheter skulle innebära ett stort antal potentiella transaktioner på marknaden framöver. Bolagets bedömning är att denna utveckling gynnar etablerade fastighetsbolag med en lång historik av ansvarsfullt ägande av LSS-boenden. Bolagets förvärv av fastighetsbestånd från såväl Rikshem som Hemsö är goda exempel på detta.

De privata bolagens expansion på den svenska omsorgsmarknaden

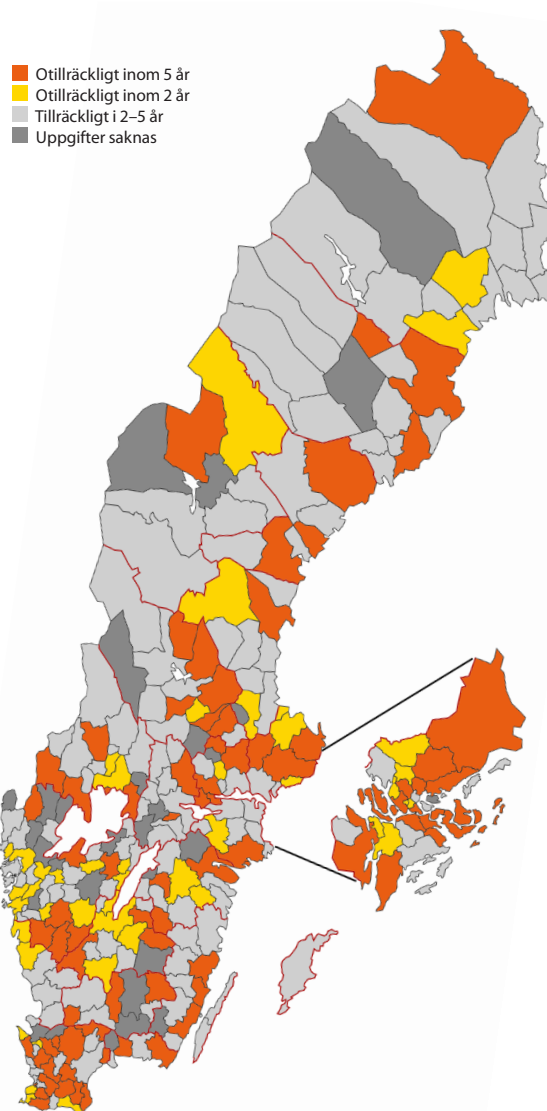
Allt fler kommuner väljer att samarbeta med privata omsorgsbolag eftersom det bidrar till valfrihet och kvalitetsutveckling i omsorgen och samtidigt ökar transparensen vad gäller kommunernas kostnader, vilket i sin tur medför en effektivare användning av skattemedel. Under de senaste tio åren har stora omsorgsbolag som Attendo, Ambea, Frösunda och Humana expanderat kraftigt på den svenska omsorgsmarknaden genom bland annat vunna entreprenadkontrakt från kommunala upphandlingar samt nyetablering av boenden för drift i egen regi, men även genom förvärv av befintliga mindre aktörer. Omsorgsbolagen driver marknadsutvecklingen genom att följa upp på individers rättigheter och ställa krav på kommunerna att tillgodose exempelvis boenden till de som behöver det och har rätt till det.

De flesta omsorgsbolagen saknar en uttalad strategi att äga fastigheter, vilket Bolaget bedömer i sig kommer att fortsätta bidra till en stabil och ökad transaktionsvolym av LSS-boenden och andra omsorgsfastigheter i takt med att omsorgsbolagen avyttrar befintliga, förvärvade och nyetablerade boenden. Två goda exempel på detta är de fastigheter som Bolaget förvärvat av Ambea och Frösunda.

Ökade diagnoser inom framförallt autismspektrat

Upp till tio procent av Sveriges befolkning uppskattas vara diagnostiserade med tillstånd som kräver psykiatrisk behandling.¹⁵⁾ En ökning i diagnoser av dessa typer av tillstånd hänförs bland annat

Brist på LSS-boenden per kommun, 2016 och framåt¹⁴⁾



till förbättrad diagnostik. Diagnosbredden kopplat till funktionshinder och vissa förvärvade hjärnskador fortsätter också att öka, vilket medför en växande efterfrågan på LSS-boenden, trots att denna utveckling till viss del bromsas i takt med att möjligheterna att diagnoserna funktionshinder i fosterstadiet ökar.

Den demografiska utvecklingen ligger till grund för fortsatt tillväxt

Befolkningsökning är en viktig faktor som driver den svenska fastighetsmarknaden samt efterfrågan på LSS-boenden. Vid slutet av 2015 uppgick den totala befolkningens mängd i Sverige till 9 850 000 personer och i genomsnitt har befolkningen ökat med 0,9 procent per år 2010–2015. Enligt prognos från SCB förväntas den årliga genomsnittliga befolkningsökningen vara 1,2 procent mellan år 2015 och år 2025. Tillväxten kommer till stor del vara driven av en ökad invandring.

¹²⁾ Bostadsmarknadsenkäten 2016, Boverket.

¹³⁾ NAI Svefa.

¹⁴⁾ Boverket.

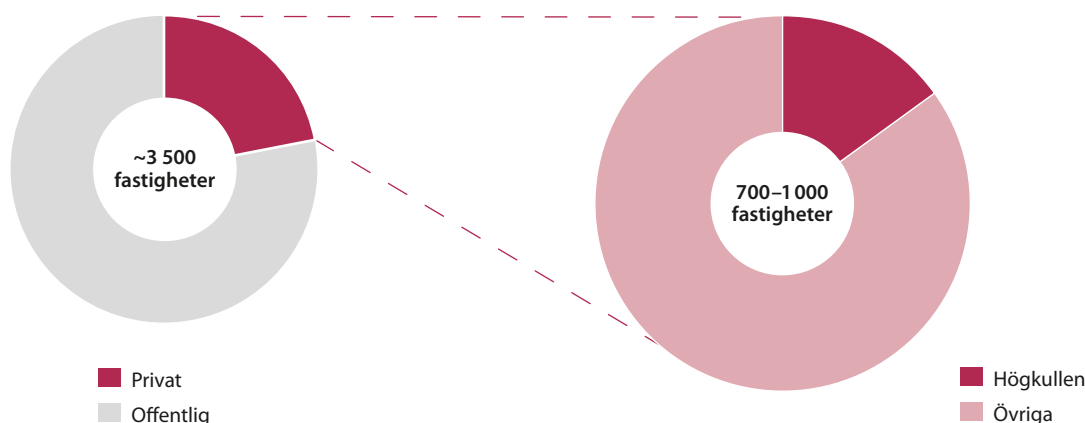
¹⁵⁾ Socialstyrelsen.

Konkurrenssituation på fastighetsmarknaden för LSS-bostäder

Den svenska fastighetsmarknaden för LSS-bostäder är i dagsläget högst fragmenterad. Av totalt cirka 3 500 LSS-boenden ägs omkring 700–1 000 av privata aktiebolag, privatpersoner och ekonomiska föreningar.¹⁶⁾ Med 181 fastigheter, inklusive Förvärvet, bedömer Högkullen att Bolaget är en stark aktör bland privata ägare av LSS-boenden med motsvarande cirka fem procent av den

totala marknaden eller cirka 18–25 procent av andelen privatägda LSS-bostäder. Bland andra större privata ägare finns Rikshem, Offentliga Hus, Riksbyggen, Besqab och Hemfosa. Högkullen bedömer att den näst största privata ägaren har en marknadsandel motsvarande 1,5 procent.¹⁶⁾

Marknadsöversikt – fastigheter som används för LSS-boenden¹⁶⁾



Övrig information

TENDENSER

Högkullen är verksam inom en nischmarknad av fastighetsmarknaden som avser LSS-fastigheter. Enligt Boverket har idag mer än varannan kommun i Sverige behov av fler LSS-bostäder.¹⁷⁾ Vid utgången av 2015 fanns det cirka 27 500 personer boende i LSS-bostäder, att jämföra med 24 800 personer år 2014. Förändringen i antal boende mellan 2014 och 2015 motsvarar en ökning med 2 700 eller cirka 11 procent.¹⁸⁾

Så mycket som 52 procent av Sveriges kommuner rapporterar att de har otillräckligt med LSS-boenden. I Stockholmsregionen är bristen ännu större där upp till 77 procent av kommunerna rapporterar att de har brist på LSS-bostäder. Enligt den enkät som Boverket skickade ut till Sveriges kommuner år 2016 kommer byggnation av cirka 1 350 nya LSS-bostäder att påbörjas i 71 kommuner under åren 2016–2017.¹⁷⁾

Bakgrunden till det underliggande behovet av fler LSS-bostäder är främst en eftersatt produktion av nya LSS-bostäder, ett ökat antal ställda diagnoser avseende funktionsnedsättning samt en underliggande befolkningstillväxt. Dessutom bidrar kommunernas och de privata operatörernas vilja att avyttra bestånd av befintliga LSS-boenden till att ytterligare driva tillväxten av den privata marknaden för ägande och förvaltning av fastigheter med LSS-boenden.

Högkullens förvaltningsresultat har fortsatt utvecklats positivt och uppgick för perioden 1 januari till 30 september 2016 till 36 556 TSEK, jämfört med 15 925 TSEK under perioden 2 februari till 30 september 2015. Resultatet förstärktes ytterligare under perioden 1 januari till 30 september 2016 genom positiva realiserade värdeförändringar på fastigheter om 325 315 TSEK, jämfört med 47 163

TSEK under perioden 2 februari till 30 september 2015. Efter balansdagen den 30 september 2016 har Bolaget, genom sitt dotterbolag Högkullen Omsorgsfastigheter AB, ingått avtal om förvärv av 20 omsorgsfastigheter från Rikshem. Fastigheterna ligger i Stockholm, Upplands Väsby, Upplands Bro, Haninge, Nykvarn, Norrtälje, Vallentuna och Österåker. Fastighetsvärdet uppgår till cirka 210 MSEK och hyresvärdet uppgår till cirka 14 MSEK årligen. Sexton av fastigheterna hyrs av kommunerna och resterande av privata omsorgsföretag. Den genomsnittliga kontraktstiden är 2,2 år. Fastigheterna är förvärvade genom bolag och tillträdet var ursprungligen planerat till den 1 december 2016. Parterna har dock beslutat att skjuta på tillträdet till den 15 december 2016, eftersom diskussioner inlett avseende förvärv av ytterligare fastigheter från Rikshem. Lånet från SBAB är villkorat av att Erbjudandet fullföljs. Fullföljs Erbjudandet kommer Förvärvet att finansieras genom lån från SBAB samt med del av den emissionslikvid som erhålls genom Erbjudandet. För det fall Erbjudandet inte fullföljs har Bolaget möjlighet att frånträda avtalet före den 15 december 2016 utan att det medför någon kostnad för Bolaget. Ett frånträddande av avtalet medför att rörelsekapitalet för den kommande tolv månadersperioden är tillräckligt.

Styrelsen bedömer att, utöver det som anges ovan och vad som anges i avsnittet "Riskfaktorer", det per dagen för Prospektet inte finns några kända tendenser, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser som kan förväntas ha en väsentlig inverkan på Högkullens affärsutsikter under det innevarande räkenskapsåret. Utöver vad som anges i avsnittet "Riskfaktorer" och ovan känner Bolaget heller inte till några offentliga, ekonomiska, skattepolitiska, penningpolitiska eller andra politiska åtgärder som, direkt eller indirekt, väsentligt påverkat eller väsentligt skulle kunna påverka Bolagets verksamhet.

¹⁶⁾ Bolagets bedömning baserat på information från IVOs databas för verksamma LSS-boenden, vilken jämförts med uppgifter kring registrerade fastighetsägare för dessa LSS-boenden från databasen Datscha.

¹⁷⁾ Bostadsmarknadsenkäten 2016, Boverket.

¹⁸⁾ Socialstyrelsen.

VERKSAMHETSBEKRIVNING

Högekullen tecknade den 14 oktober 2016 avtal om förvärv av 20 omsorgsfastigheter från Rikshem. Fastigheterna inrymmer bostäder och lokaler för verksamhet och utbildning inom LSS och SoL med ett fastighetsvärde om cirka 210 MSEK. Nedan beskrivning av verksamheten omfattar Bolagets verksamhet per den 30 september 2016, exklusive Förvärvet, om inget annat uttryckligen anges.

Högekullen är ett fastighetsbolag inriktat på att erbjuda kommuner och privata omsorgsföretag flexibla lösningar för boenden och lokaler för daglig verksamhet med särskild service enligt LSS. Bolagets fastighetsportfölj utgörs till 96 procent av LSS-boenden och sedan verksamheten grundades 1992 har Högekullen utvecklats till att idag, enligt Bolagets bedömning, vara Sveriges största privata ägare och förvaltare av LSS-boenden.¹⁾ Genom en effektiv organisation med lång erfarenhet och djup kunskap inom sin nisch har Bolaget etablerat sig som ett privat alternativ för kommuner och privata vårdgivare på en fragmenterad marknad.

Högekullen har en aktiv förvärvsstrategi och under senare år har Bolaget vuxit i snabb takt. Bolaget anser att dess långa erfarenhet och kunskap inom förvaltning av LSS-boenden gör att Bolaget upplevs som en trovärdig motpart, vilket bedöms vara en konkurrensfördel när Bolaget utvärderas som budgivare i försäljningar av LSS-boenden. Högekullen anpassar LSS-bostäderna utifrån specifika behov och arbetar tillsammans med hyresgästerna för att utveckla och förbättra fastigheterna. Som ett resultat av den omfattande bristen¹⁾ på LSS-boenden i Sverige samt Bolagets goda relationer med hyresgäster har Högekullen idag ingen vakans och den ekonomiska uthyrningsgraden har historiskt legat kring 100 procent.

Från 2004 till 2016 har Bolagets fastighetsportfölj ökat från 33 till 181 fastigheter, inklusive Förvärvet, belägna i 72 av Sveriges kommuner. Högekullen har som ambition att fortsätta växa och eftersträvar att ytterligare stärka sin position som fastighetsbolag inom LSS-boenden.

Styrkor och konkurrensfördelar

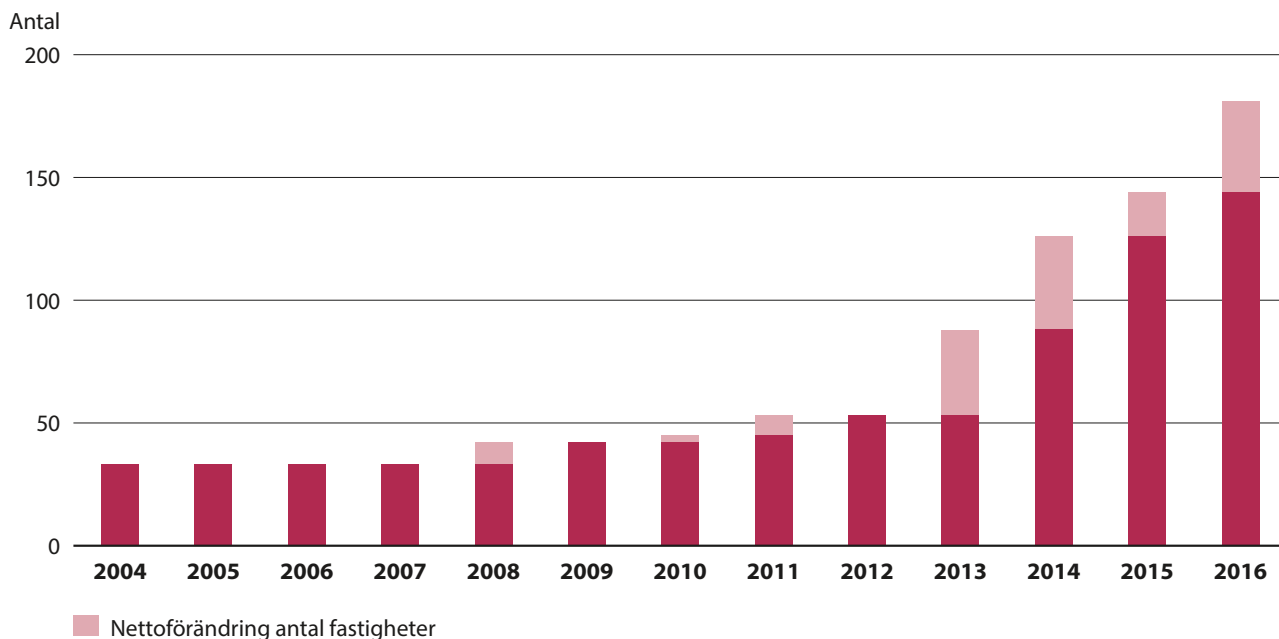
Högekullen anser att dess verksamhet har följande huvudsakliga styrkor och konkurrensfördelar:

- Stark aktör inom fastigheter för LSS-boenden med lång erfarenhet och stor kunskap²⁾
- Höga och stabila intäkter på en nischmarknad med låg motpartsrisk med kommuner som primär motpart
- Låg vakans och långsiktiga hyresgäster med långa hyresförhållanden
- Stabila och starka kassaflöden och attraktiv avkastningsprofil med potential för resultatförbättringar och hyresgäster som ansvarar för en hög andel av drift- och underhållskostnaderna
- Fragmenterad nischmarknad med stort underskott av LSS-boenden och potential för fortsatt konsolidering³⁾

EN STARK AKTÖR INOM FASTIGHETER FÖR LSS-BOENDEN MED LÅNG ERFARENHET OCH STOR KUNSKAP

Högekullen bedömer att det i Sverige finns cirka 3 500 LSS-fastigheter av vilka 20–30 procent ägs av privata aktörer.¹⁾ Högekullen bedömer att Bolaget är en stark aktör inom LSS-boenden med cirka fem procent av den totala marknaden för LSS-boenden och cirka 18–25 procent av den privata marknaden för LSS-boenden.¹⁾ Högekullen bedömer att Bolaget är den enda större privata aktören som huvudsakligen fokuserar på LSS-boenden. Per den 30 september 2016 utgjordes 98 procent av Bolagets 161 fastigheter av LSS- och SoL-boenden.

Utveckling av fastighetsbeståndet, 2004–2016⁴⁾



¹⁾ Bolagets bedömning baserat på information från IVOs databas för verksamma LSS-boenden, vilken jämförts med uppgifter kring registrerade fastighetsägare för dessa LSS-boenden från databasen Datscha.

²⁾ Bolagets bedömning baserat på information från IVOs databas för verksamma LSS-boenden, vilken jämförts med uppgifter kring registrerade fastighetsägare för dessa LSS-boenden från databasen Datscha. Bolagets fastighetsbestånd motsvarar enligt Bolagets bedömning cirka 5 procent av den totala marknaden för LSS-boenden och cirka 18–25 procent av den privata marknaden för LSS-boenden.

³⁾ Högekullen, SCB, IVO, Bostadsmarknadsenkäten 2016 (Boverket).

⁴⁾ För perioden 2004–2014 avses den underliggande verksamhet som ingick i Högekullen Omsorgsfastigheter AB som förvärvades av Bolaget under maj 2015. Inklusive 20 fastigheter som förvärvades av Rikshem den 14 oktober 2016.

Den verksamhet som Högkullen bedriver och som förvärvades av Bolaget i maj 2015 har en lång historik av att äga och förvalta primärt LSS- och SoL-bostäder och grundades redan 1992. Sedan starten 1992 har beståndet av LSS- och SoL-bostäder vuxit i snabb takt från att omfatta 33 fastigheter till att per dagen för Prospektet omfatta 181 fastigheter, inklusive Förvärvet.

HÖGA OCH STABILA INTÄKTER PÅ EN NISCHMARKNAD MED LÅG MOTPARTSRISK MED KOMMUNER SOM PRIMÄR MOTPART

Högkullens hyresgäster består primärt av kommunala aktörer med långsiktiga hyresplaner som hyr cirka 67 procent av Bolagets fastigheter. Kommuner är legalt bundna att erbjuda LSS-boenden vilket skapar trygghet och stabilitet i intäkterna. Kommunen är beställare och huvudsaklig finansär av all LSS-verksamhet oavsett om driften tillhandahålls i kommunal eller privat regi, vilket i all väsentlighet gör kommunen till den primära motparten för Högkullen.

LSS-marknaden som helhet är i stor utsträckning konjunkturokänslig då den är grundad på en rättighetslagstiftning, vilket innebär att kommuner har en skyldighet att tillhandahålla LSS-tjänster baserat på behov, och har historiskt uppvisat en stabil genomsnittlig årlig tillväxt om över fem procent under perioden 2005–2015 och varit positiv under samtliga år.³⁾ Under samma period var Sveriges BNP-tillväxt negativ under åren 2008, 2009 och 2012.³⁾

LÅG VAKANS OCH LÅNGSIKTIGA HYRESGÄSTER MED LÅNGA HYRESFÖRHÅLLANDEN

De strukturella drivkrafterna med en låg omsättning av hyresgäster och en efterfrågan som långt överstiger utbudet, har enligt Bolagets bedömning bidragit till att det genomsnittliga hyresförhållandet för hyresgästerna i Högkullens fastigheter är över 20 år. Högkullens fastigheter har sedan starten haft en ekonomisk uthyrningsgrad om 100 procent i princip varje kvartal. Sedan Residenset AB förvärvade Högkullen Omsorgsfastigheter AB 2004 har Bolaget bara haft fyra hyresgäster som inte valt att förlänga sina hyreskontrakt. I samtliga fall har Högkullen ingått avtal med nya hyresgäster eller sålt fastigheten vidare.

Per den 30 september 2016 hade Högkullen en WAULT⁴⁾ på 6,1 år och 218 befintliga hyreskontrakt, vilket ger långsiktiga hyresintäkter.

STABILA OCH STARKA KASSAFLÖDEN OCH ATTRAKTIV AVKASTNINGS-PROFIL MED POTENTIAL FÖR RESULTATFÖRBÄTTRINGAR OCH HYRESGÄSTER SOM ANSVARAR FÖR EN HÖG ANDEL AV DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADERNA

Stabila intäkter tillsammans med Högkullens effektiva organisation genererar stabila och starka kassaflöden och Bolaget hade ett driftnetto om 83,7 MSEK, baserat på aktuell intjäningsförmåga per den 30 september 2016 (för vidare information se avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga"). Detta motsvarar en direktavkastning på fastigheterna om 5,2 procent beräknat som driftnetto i relation till fastigheternas sammanlagda redovisade värde 1 615 MSEK per den 30 september 2016.⁵⁾ Bolagets direktavkastning kan jämföras med en genomsnittlig direktavkastning om 3,5–4,0 procent på fastigheter med nyproducerade hyresbostäder i storstäderna Stockholm, Göteborg och Malmö samt 4,0–4,25 procent på fastigheter med nyproducerade hyresbostäder som ligger utanför Stockholm, Göteborg och Malmö under oktober 2016.⁶⁾

Högkullen arbetar aktivt med att hitta möjligheter till renovering av befintliga fastigheter och omförhandling av avtalsvillkor när kontrakten löper ut eller när endera parten föreslår förbättringar av befintliga fastigheter. Enligt Bolaget har detta historiskt genererat en god avkastning på genomförda investeringar. Vidare står Bolagets hyresgäster för en majoritet av drift- och underhållskostnaderna själva, cirka 55 procent av alla drift- och underhållskostnader per den 30 september 2016, vilket ökar förutsägbarheten i Bolagets lönsamhet.

FRAGMENTERAD NISCHMARKNAD MED STORT UNDERSKOTT AV LSS-BOENDEN OCH POTENTIAL FÖR FORTSATT KONSOLIDERING

Den svenska marknaden för LSS-bostäder är i dagsläget högst fragmenterad. Av totalt cirka 3 500 LSS-boenden ägs omkring 700–1 000 av privata aktiebolag, privatpersoner och ekonomiska föreningar.⁷⁾ Med 181 fastigheter, inklusive Förvärvet, är Högkullen störst bland privata ägare av LSS-boenden med motsvarande cirka fem procent av den totala marknaden eller cirka 20–25 procent av andelen privatägda LSS-bostäder.⁸⁾ I dagsläget rapporterar 52 procent av Sveriges kommuner att de inte har tillräckligt med LSS-boenden för att tillgodose den stora efterfrågan,⁹⁾ vilket skapar utrymme för Högkullen att utöka sin strategi för nybyggnation av LSS-boenden.

Med sin historik av ansvarsfull och pålitlig förvaltning och, enligt Bolagets bedömning, etablerade kontaktnät med kommuner och omsorgsbolag anser sig Högkullen vara en naturlig motpart när omsorgsbolag och kommuner vill avyttra LSS-boenden. Högkullen har till exempel under 2015 och 2016 förvärvat tio fastigheter av Ambea och sju fastigheter av Hemsö samt tecknat avtal om förvärv av 20 fastigheter av Rikshem.

³⁾ SCB.

⁴⁾ Genomsnittlig återstående kontraktstid viktad på totala hyresintäkter (exklusive indexbaserade höjningar av hyra). Detta är ett alternativt nyckeltal som inte definierats enligt IFRS.

⁵⁾ Beräknat på det sammanlagda portföljvärdet om 1 671 MSEK som redovisas i avsnittet "Verksamhetsbeskrivning – Värderingsintyg" motsvarar det en direktavkastning om 5,0 procent.

⁶⁾ Analys av Nordier Property Advisors.

⁷⁾ Bolagets bedömning baserat på information från IVOs databas för verk samma LSS-boenden, vilken jämförts med uppgifter kring registrerade fastighetsägare för dessa LSS-boenden från databasen Datscha.

⁸⁾ Bolagets bedömning baserat på information från IVOs databas för verk samma LSS-boenden, vilken jämförts med uppgifter kring registrerade fastighetsägare för dessa LSS-boenden från databasen Datscha.

⁹⁾ Bostadsmarknadsenkäten 2016, Boverket.

Historik

Årtal	Händelse
2014	Aktiebolaget Högkullen (publ) bildas. ⁹⁾
2015	Bolaget påbörjar sin verksamhet genom att förvärva Högkullen Omsorgsfastigheter AB från Sveafastigheter Fund III genom dotterbolag och Residenset AB, som då hade ett fastighetsinnehav omfattande 121 fastigheter. Bolaget noterar Preferensaktierna på Nasdaq First North. Bolaget förvärvar fem gruppbeståder i Borås och Vallentuna och fem omsorgsfastigheter i Stockholmsområdet, Linköping, Härnösand och Boden från Ambea. Vidare förvärvar Bolaget en LSS-fastighet i Taberg samt förvärvar ytterligare åtta fastigheter i Småland.
2016	Bolaget förvärvar en omsorgsfastighet i Skara, två LSS-fastigheter i Kalmar och en LSS-fastighet i Hörby. Vidare förvärfas tre LSS-fastigheter i Stockholmsområdet, Lycksele och Linköping av Frösunda Omsorg. Bolaget genomför ytterligare förvärv av sju LSS-fastigheter på Gotland från Hemsö. Slutligen förvärvar Bolaget fyra fastigheter i Järfälla, Västerвик, Höör respektive Laholm av Ambea. Bolaget ingår avtal om förvärv av tjugo fastigheter från Rikshem vilka planeras tillträdas den 15 december 2016.

Affärsidé och vision

AFFÄRSIDÉ

Högkullen erbjuder kommuner, landsting och enskilda omsorgsföretag flexibla lösningar för olika former av bostäder med särskild service i form av gruppbeståder, servicebostäder eller psykiatriboenden. Högkullens affärsidé är att skapa moderna LSS-boenden i samarbete med LSS-verksamheternas huvudmän och utifrån hyresgästernas önskemål och krav.

VISION

Högkullens målsättning är att vara Sveriges ledande fastighetsbolag som tillhandahåller omsorgsfastigheter inom LSS och SoL.

Övergripande mål

TILLVÄXTMÅL

Högkullen har som målsättning att fördubbla antalet fastigheter inom fem år.

FINANSIELLA MÅL

Belåningsgrad

Den långsiktiga belåningsgraden, beräknat som räntebärande skulder i relation till fastighetsportföljens redovisade värde (så kallad loan to value), ska inte överstiga 65 procent.

Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till minst 2,5 gånger.

Utdelningspolicy

Följande utdelningspolicy har antagits av Bolagets styrelse.

Högkullen har beslutat att tillväxten i Bolaget ska prioriteras de närmaste åren. Därmed kommer utdelning på Stamaktien att vara låg eller helt utebli.

Utdelning på Preferensaktien uppgår till 2,40 SEK¹⁰⁾ per år till och med den 30 juni 2020 uppdelat på kvartalsvisa utbetalningar om 0,60 SEK. För tiden efter den 30 juni 2020 kommer den årliga utbetalningen per Preferensaktie att öka.

Strategi

KONSOLIDERING AV DEN FRAGMENTERADE MARKNADEN

Högkullen har som ambition att växa och för att nå målsättningen om att fördubbla fastighetsbeståndet inom fem år arbetar Bolaget aktivt med att utvidga portföljen. Högkullen identifierar flera möjligheter framöver som kan stärka Högkullens erbjudande – bland annat bedömer Bolaget att ett generationsskifte bland ägare

av LSS-fastigheter är nära i tiden vilket kan innebära intressanta förvärvsmöjligheter. Två av tre kommuner uppger att de kommer att sälja fastigheter under den kommande femårsperioden vilket Bolaget bedömer kommer skapa ytterligare förvärvsmöjligheter.¹¹⁾

Högkullens långa historik av pålitlig och sund förvaltning gör Bolaget till en attraktiv samarbetspartner. Via en löpande dialog och nära samverkan med kommuner identifierar Högkullen intressanta förvärvsmöjligheter. Bolagets goda rykte som en trovärdig och pålitlig motpart gör, enligt Bolagets bedömning, att kommuner gärna arbetar med Högkullen. Bolaget förvärvar också fastigheter av privata vårdgivare. Privata vårdgivare söker ibland möjligheter att renodla sin verksamhet och i löpande diskussioner med dessa kan Högkullen finna intressanta förvärvsobjekt. Högkullen bedömer att dessa aktörer också upplever Högkullen som en tillförlitlig motpart och kan tryggt avyttra LSS-fastigheter till Högkullen som står för en fortsatt god och långsiktig förvaltning. Som ett exempel på detta har Högkullen under 2015 och 2016 förvärvat tio fastigheter från Ambea.

Fastighetsbolagen ser löpande över sina portföljer och i samband med det söker också Högkullen förvärvsmöjligheter. Bolagets framstående ställning på marknaden gör också att det hos fastighetsbolagen etablerats kännedom om Högkullen vilket ytterligare genererar förvärvsmöjligheter. Ett exempel på detta är förvärvet av 20 fastigheter från Rikshem som offentliggjordes den 17 oktober 2016.¹²⁾

NYBYGGNATION

I framtiden avser Högkullen att komplettera förvärvsstrategin med nybyggnation av LSS-boenden. Exempelvis arbetar Bolaget aktivt med att via kommuner öka tillgång till mark att bygga på.

ÖKAD LÖNSAMHET GENOM INVESTERINGAR OCH MARGINALFÖRBÄTTRING

Bolaget har för avsikt att förvalta fastigheter långsiktigt och att kontinuerligt genomföra förbättringsåtgärder för att höja avkastningen på fastighetsportföljen och samtidigt bättre tillgodose hyresgästernas behov. Dessa typer av investeringar i fastigheter, som typiskt sett sker i samband med förnyelse av kontrakt, höjer fastigheternas standard, möjliggör en eventuell kostnadsbesparing för hyresgästen samt ökar Högkullens avkastning samtidigt som löpande kostnader är oförändrade.

Vidare bedömer Högkullen att Bolagets lönsamhet kommer att förbättras i takt med utökandet av fastighetsportföljen genom skalfördelar och ett aktivt arbete med effektivisering av fastighetsförvaltningen.

⁹⁾ Den verksamhet som Högkullen bedriver etablerades redan 1992 och hade sina rötter i Götenehus. År 2004 förvärvade Residenset AB verksamheten med ett fastighetsbestånd omfattande 33 fastigheter. Mellan år 2008 och 2011 förvärvades ytterligare 22 fastigheter. År 2012 förvärvade Sveafastigheter Fund III delar av verksamheten. Ytterligare 66 fastigheter förvärvades fram till år 2014 då Bolaget bildades. Bolaget förvärvade verksamheten 2015 som då hade ett fastighetsbestånd omfattande 121 fastigheter.

¹⁰⁾ Efter genomförd split där varje preferensaktie delades upp i tio preferensaktier med första handelsdag den 19 juli 2016.

¹¹⁾ NAI Svefa.

¹²⁾ Pressmeddelande av Rikshem den 17 oktober 2016.

Fastighetsbestånd

Högekullen förvaltar Sveriges idag största privata fastighetsbestånd med LSS-boenden.¹³⁾ Fastigheterna inrymmer bostadslägenheter, gemensamma utrymmen samt lokaler för daglig verksamhet och utbildning. Högekullens fastigheter håller hög kvalitet och funktionalitet samtidigt som Bolaget erbjuder flexibla lösningar för att anpassa husen så att de fungerar som just hem för de boende. Beskrivningen av Högekullens fastighetsbestånd som redogörs för i följande avsnitt är per den 30 september 2016 och inkluderar inte Förvärvet, om inte annat anges, vilket redogörs för under avsnittet "Kapitalstruktur och övrig finansiell information – Väsentliga händelser efter den 30 september 2016".

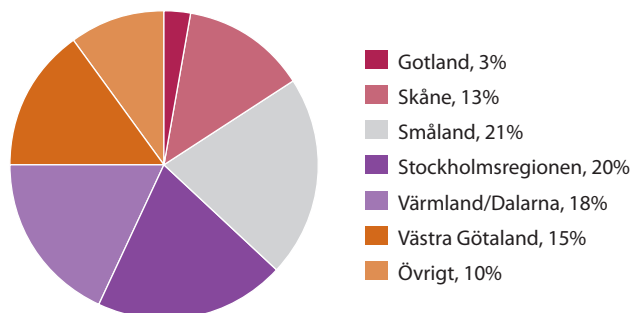
BESKRIVNING AV PORTFÖLJEN

Högekullens fastighetsbestånd består av cirka 82 500 kvm fördelade på 161 fastigheter med ett redovisat värde om 1 615 MSEK per den 30 september 2016¹⁴⁾ och ett sammanlagt portföljvärde, utifrån den externa marknadsvärdering som gjorts, om 1 671 MSEK.¹⁵⁾ Fastigheterna består till 96 procent av grupphem och återfinns i 65 kommuner i Sverige.

Under förutsättning att Förvärvet genomförs kommer Högekullen ha ett fastighetsbestånd bestående av 92 400 kvm fördelade på 181 fastigheter belägna i 72 kommuner.

Flera regioner är viktiga för Högekullens portfölj. Av Högekullens fastigheter är 72 procent belägna i kommuner med underskott av LSS-bostäder och 42 procent av dessa kommuner uppger att de kommer att ha ett underskott även om två år. I Stockholmsregionen, som är en av Högekullens viktigaste regioner med cirka en fjärdedel av Högekullens uthyrbara yta, rapporterar 77 procent av kommunerna att de har ett underskott på LSS-bostäder. Även Småland och Värmland/Dalarna är betydelsefulla regioner och tillsammans står de och Stockholmsregionen för cirka 60 procent av Bolagets uthyrbara yta per den 30 september 2016. Västra Götaland och Skåne utgör tillsammans cirka 30 procent av uthyrbar area och de är också regioner där kommunerna rapporterar stora underskott av LSS-bostäder.¹⁶⁾

Geografisk spridning av Högekullens fastigheter, % av uthyrbar yta



Region	Yta, kvm	%	Antal	%
Gotland	2 719	3	7	4
Skåne	10 949	13	20	12
Småland	17 578	21	39	24
Stockholmsregionen	16 566	20	35	22
Värmland/Dalarna	14 922	18	32	20
Västra Götaland	12 140	15	22	14
Övrigt	7 714	10	6	4
Total	82 588	100	161	100

¹³⁾ Bolagets bedömning baserat på information från IVOs databas för verksamma LSS-boenden, vilken jämförts med uppgifter kring registrerade fastighetsägare för dessa LSS-boenden från databasen Datscha.

¹⁴⁾ Det redovisade värdet är hämtat från Bolagets översiktligt granskade delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2016.

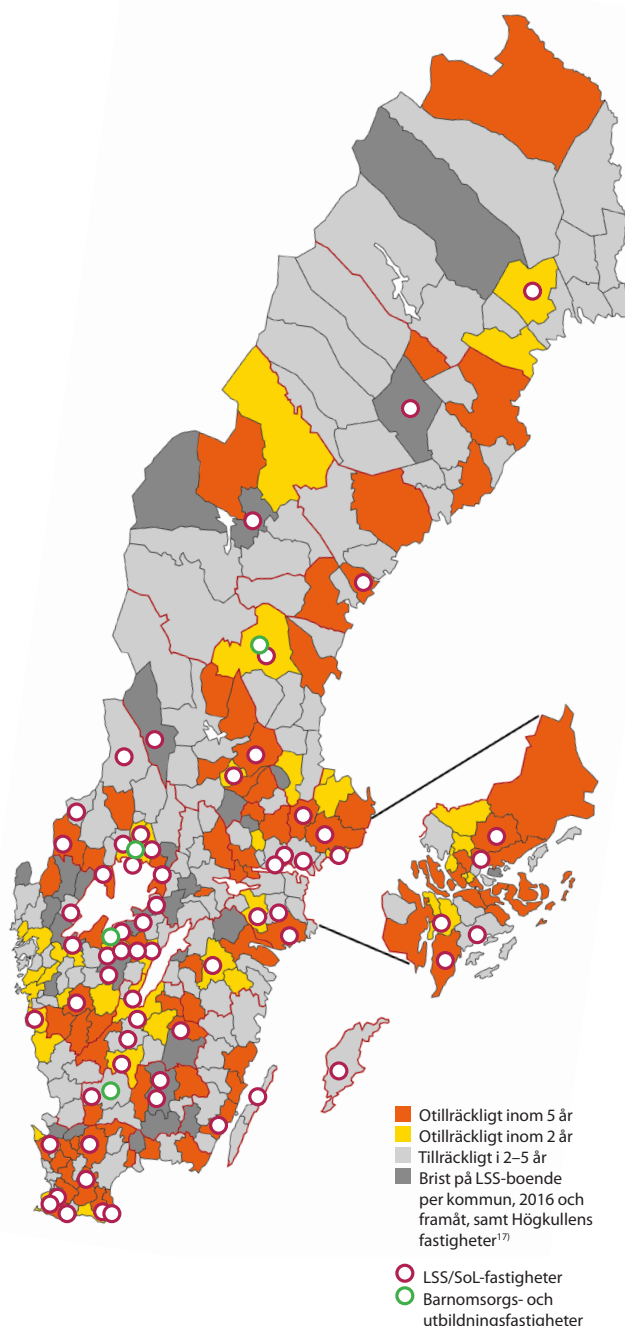
¹⁵⁾ Se avsnittet "Verksamhetsbeskrivning – Värdingsintyg" för mer information.

¹⁶⁾ Bostadsmarknadsenkäten 2016, Boverket.

¹⁷⁾ Bostadsmarknadsenkäten 2016, Boverket.

¹⁸⁾ Bostadsmarknadsenkäten 2016, Boverket.

Brist på LSS-boende per kommun, 2016 och framåt, samt Högekullens fastigheter¹⁸⁾



Ett urval av Högkullens fastigheter

**Öland 4**

- LSS-boende
- Plats: Borgholm
- Antal lägenheter: 9
- Hyresgäst: Borgholms kommun
- Yta: 621 kvm
- Hyresintäkt: 726 TSEK

**Oskar 4**

- Plats: Jönköping
- Antal lägenheter: 8
- Hyresgäst: Jönköpings kommun
- Yta: 581 kvm
- Hyresintäkt: 700 TSEK

**Stilgutaren 1**

- LSS-boende
- Plats: Täby
- Antal lägenheter: 12
- Hyresgäst: Täby kommun
- Yta: 558 kvm
- Hyresintäkt: 1 317 TSEK

**Tjärveden 1**

- LSS-boende
- Plats: Karlstad
- Antal lägenheter: 5
- Hyresgäst: Karlstads kommun
- Yta: 457 kvm
- Hyresintäkt: 553 TSEK

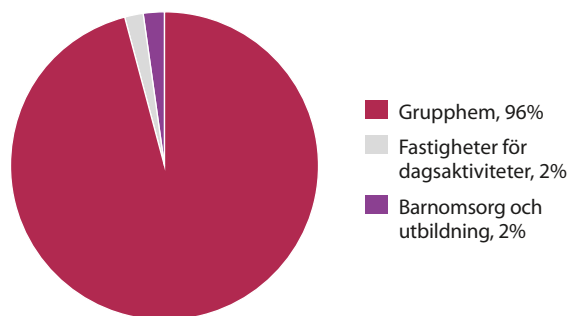
HYRESGÄSTER

Högkullen har hyresgäster över hela Sverige och hyresgästerna är både privata och offentliga aktörer. Hyresgästerna består till 67 procent av offentliga aktörer och 33 procent av privata aktörer.¹⁷⁾ 96 procent av Bolagets fastigheter används för omsorgsboende (grupphem) inom LSS/SoL, två procent används för daglig verksamhet inom LSS och resterande används för andra former av omsorg eller utbildning för barn och unga.

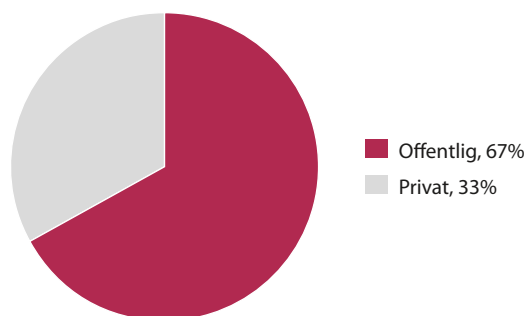
Bolagets största hyresgäst är det privata omsorgsbolaget Ambea som varit kund sedan 1998¹⁸⁾ och som står för ungefär en fjärdedel av hyresintäkterna. Högkullens kundbas är bred och tillsammans står de 15 största kunderna för endast 62 procent av Bolagets hyresintäkter. Bolaget arbetar långsiktigt med hyresgästerna vilket återspeglas i de långa relationerna Bolaget har med flera av dem och det genomsnittliga hyresförhållandet för Bolagets hyresgäster är drygt 20 år.

Hyresgäst	Hyresgäst sedan, år ¹⁹⁾	Andel av hyresintäkter, %
Ambea ²⁰⁾	1998	24
Västerås kommun	2008	6
Kalmar kommun	1993	4
Kristinehamns kommun	2007	3
Hässelholms kommun	1995	3
Region Gotland	2013	3
Nyköpings kommun	1991	3
Karlstad kommun	1995	3
Nynäshamns kommun	1995	2
Tomelilla kommun	2004	2
Simrishamns kommun	2007	2
Katrineholms kommun	1993	2
Borgholms kommun	1990	2
Skövde kommun	1989	2
Säffle kommun	1994	2
Summa		62

Fastigheter per användningsområde, % av antal



Fastigheter per hyresgäst, % av yta



¹⁷⁾ Baserat på antal fastigheter.

¹⁸⁾ Avser hur länge respektive hyresgäst varit hyresgäst i den underliggande verksamheten.

¹⁹⁾ Avser hur länge respektive hyresgäst varit hyresgäst i den underliggande verksamheten.

²⁰⁾ Inklusive dotterbolag, däribland Solhaggruppen.

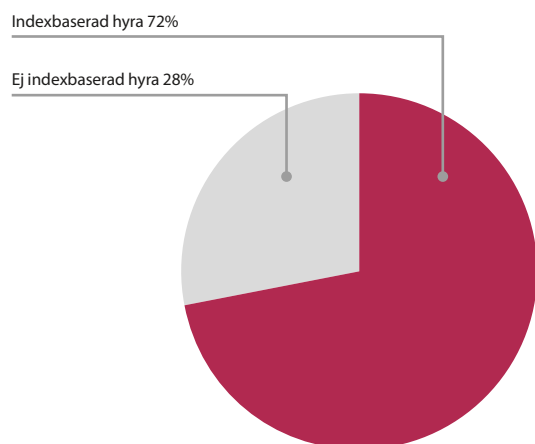
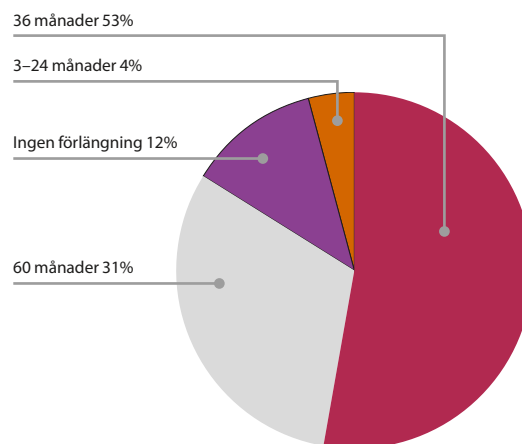
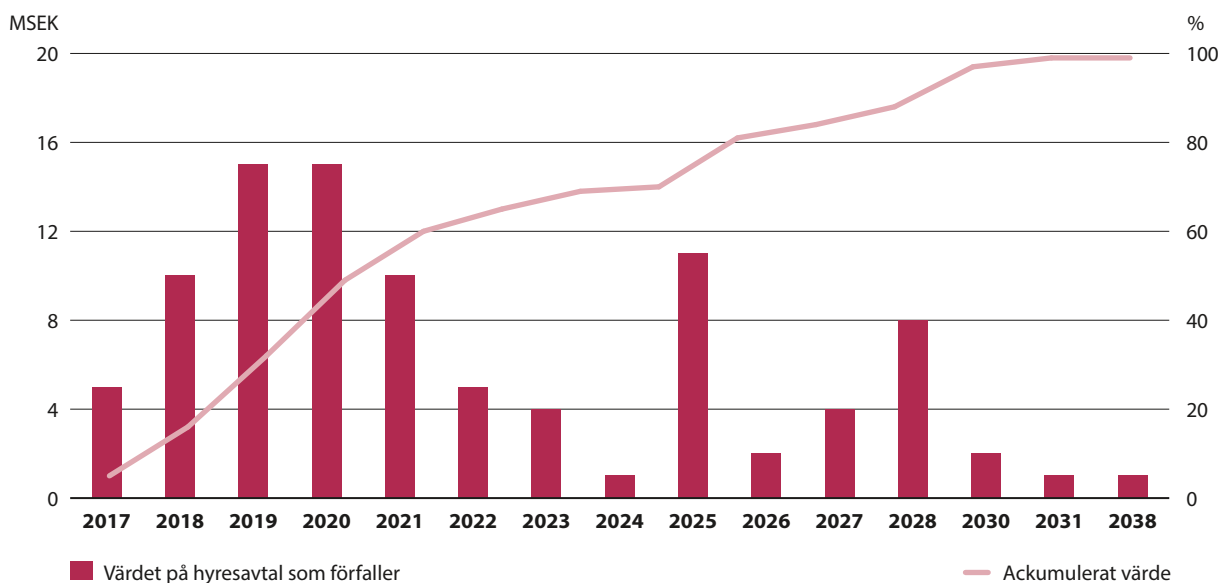
HYRESSTRUKTUR

Höggullens hyresgäster stannar länge i Bolagets fastigheter och hyrorna är i stor utsträckning indexbaserade utifrån olika typer av konsumentprisindex ("KPI"). Hyreskontrakten förlängs ofta med flera år åt gången och den mest förekommande förlängningen är tre år. Höggullens hyreskontrakt förlängs i över 80 procent av fallen på tre till fem år medan drygt 15 procent förlängs mindre än tre år eller inte alls. Cirka 72 procent av hyreskontrakten är indexbaserade (KPI). Per den 30 september 2016 hade Höggullen en WAULT¹⁸⁾ om 6,1 år och 218 befintliga hyreskontrakt. Hyreskontraktens förfallostruktur är varierande och kontrakten förfaller mellan nästkommande år och 2038. Åren 2019 och 2020 är de år då störst andel av hyreskontrakten förfaller, motsvarande värden om cirka

15 MSEK för respektive år. Diagrammet nedan visar en översikt över förfallostrukturen.

UTHYRINGSGRAD

Efterfrågan på Bolagets omsorgsfastigheter är hög och Bolaget har inga vakanser i dagsläget. Höggullen har en ekonomisk uthyringsgrad om 100 procent. Bolaget har långa hyresförhållanden och sedan 2004 har endast fyra hyresgäster avslutat eller flyttat sin verksamhet med avslutade hyreskontrakt som resultat. I samtliga fall har Höggullen ingått avtal med nya hyresgäster eller sålt fastigheten vidare.

Andel kontrakt med indexbaserad (KPI) hyresreglering**Förlängningsperiod, andel av kontrakt****Hyreskontraktens förfallostruktur**

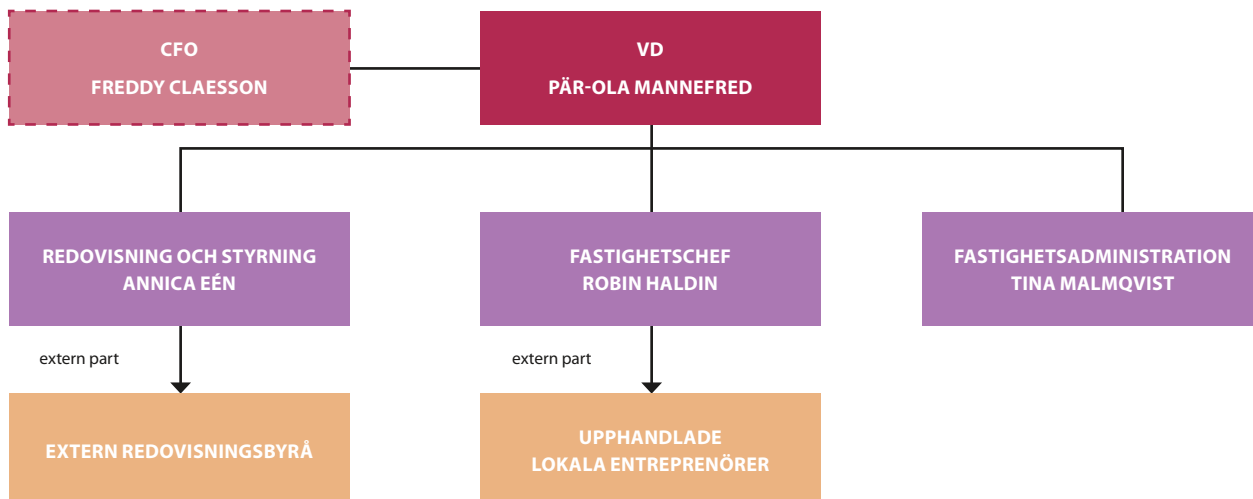
¹⁸⁾ Detta är ett alternativt nyckeltal som inte definierats enligt IFRS.

Organisation

Vid utgången av verksamhetsåret 2015 hade Bolaget två anställda och per dagen för Prospektet fem anställda. Högkullen utför vissa funktioner internt såsom redovisning och styrning samt fastighetsadministration. Fastighetsunderhåll utförs helt och hållet av

kontrakterade lokala entreprenörer. Genom att engagera externa lokala entreprenörer kan Högkullen behålla en liten organisation som fokuserar på kärnverksamheten och expansion.

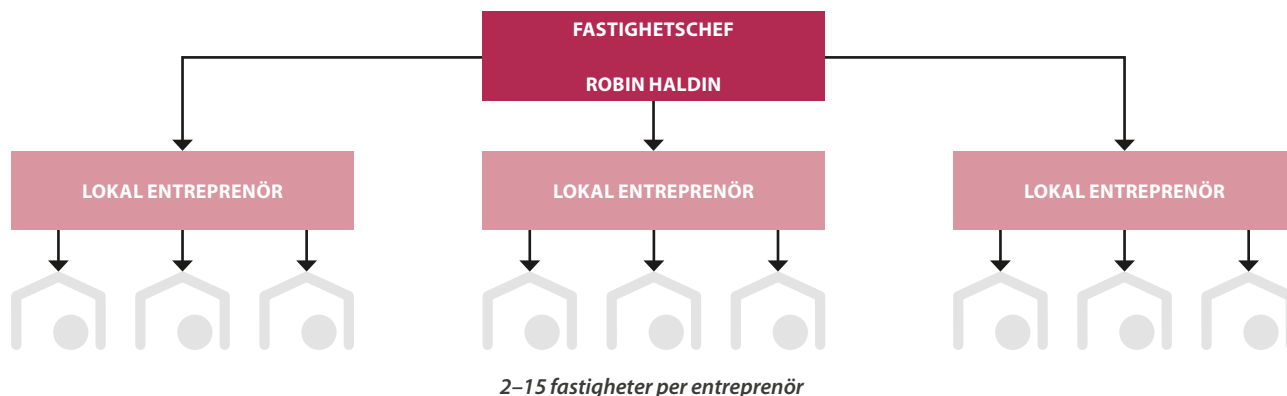
Organisationsstruktur



Fastighetsförvaltning

Högkullen arbetar långsiktigt och i dialog med Bolagets hyresgäster för att skapa ändamålsenliga fastigheter efter kundens behov. Högkullen har en bred kundbas som består av både offentliga och privata aktörer med långa hyreskontrakt och den genomsnittliga hyresgästen stannar i över 20 år. Hyresavtalen är stabila och risken i avtalen är begränsad då merparten av kontrakten är indexbaserade (KPI) och kunderna i stor utsträckning ansvarar för kostnaderna.

Bolaget använder sig av en effektiv förvaltningsmodell som bygger på användandet av externa lokala entreprenörer som har ansvar för 2–15 fastigheter, beroende på region. Genom att anlita lokala entreprenörer kan Högkullen administrera hela sin fastighetsportfölj med enbart en intern fastighetsförvaltare och ha full kontroll över förvaltningen. Fastighetsförvaltaren har till huvudsaklig uppgift att hantera relationer med de lokala entreprenörerna och är ansvarig för att bland annat planera långsiktigt underhåll, ta emot felanmälningar och samordna rättelser av fel.



Kostnadsslag	Hyresgäster som ansvarar för kostnaden (andel av fastigheter)
Hushållsel	93 %
Värme	70 %
VA och sophantering	70 %
Snöröjning och trädgårdsskötsel	63 %
Tillsyn, jour	38 %
Försäkring och obligatorisk ventilationskontroll	0 %
Underhåll (planerat och löpande) ¹⁹⁾	0 %
Viktad totalandel	55 %

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER OCH INVESTERINGAR

I snitt står Bolagets hyresgäster för cirka 55 procent av alla drift- och underhållskostnader per den 30 september 2016. Det låga antalet boende per fastighet innebär ett litet slitage på gemensamma ytor och hyresgästerna täcker överlag fler kostnader än vad hyresgäster till kommersiella fastigheter gör.

Högkullen söker också ständigt nya möjligheter att utföra kvalitetshöjande investeringar i det aktuella fastighetsbeståndet. Exempel på dessa investeringar är:

- En hyresgäst i Malmöregionen efterfrågade omfattande renoveringar av fastighetens lägenheter och gemensamma ytor. Efter en kapitalinvestering på cirka 1,5 MSEK och omförhandling av hyreskontrakt ökade hyresintäkterna med cirka 15 procent av den initiala investeringen.
- Hyresgäster från flera olika kommuner har efterfrågat nya värmesystem som exempelvis bergvärme. Genom investeringar mellan 175–250 TSEK kunde hyresgästerna minska deras uppvärmningskostnader med upp till 60 TSEK årligen och hyran höjdes med 30–40 TSEK.
- I Skaraborg utfördes omfattande renoveringar i samband med inflyttning av en ny hyresgäst. Efter en kapitalinvestering om 3,5 MSEK höjdes hyran med cirka nio procent och ett avtal över 15 år slöts.

Hållbarhet

Högkullen arbetar aktivt för att minska energiförbrukningen i fastigheterna, oavsett om kostnaden ligger på hyresgästen eller Bolaget. Det arbetet pågår sedan några år och innefattar bland annat att byta ut äldre värmesystem till mer energisnåla lösningar som exempelvis bergvärme eller andra typer av värmeväxlare.

¹⁹⁾ Onormalt slitage och skadegörelse är hyresgästens ansvar.

Fastighetsförteckning

Högkullen äger 177 registerfastigheter. Bolaget har 161 uthyrningsobjekt omfattande 169 av fastigheterna. Övriga 8 fastigheter är obebyggda. Bolagets totala uthyrningsbara yta uppgår till 82 500 kvm.

Kommun	Fastighetsbeteckning	Uthyrningsbar yta, kvm	Verksamhet
1. Boden	Sävast 9:21	3 054	SoL/HVB-verksamhet
2. Borgholm	Högsrum 5:116	588	LSS-boende
3. Borgholm	Rödhamnen 2	436	LSS-boende
4. Borgholm	Vitsippan 6	371	LSS-boende
5. Borgholm	Öland 4	621	LSS-boende
6. Borlänge	Urberget 3	347	LSS-boende
7. Borås	Borgstena 5:53	804	LSS-boende
8. Borås	Tummarp 1:189	807	LSS-boende
9. Botkyrka	Kallblodet 4	312	LSS/HVB-boende
10. Eda	Svanen 1	441	LSS-boende
11. Eksjö	Åängen 6	400	LSS-boende
12. Enköping	Gröngarn 1:5	585	LSS-boende
13. Enköping	Gånsta 60:1	380	LSS-boende
14. Falköping	Blåhaken 2	482	LSS-boende
15. Falköping	Friggeråker 27:2	580	LSS-boende
16. Falun	Bäckehagen 54:386	347	LSS-boende
17. Falun	Sandsberg 6:67	379	LSS-boende
18. Filipstad	Björnen 1	403	LSS-boende
19. Flen	Illern 1	479	LSS-boende
20. Flen	Kovan 14	465	LSS-boende
21. Flen	Mellösa-Näs 13:6	443	LSS-boende
22. Flen	Rådjuret 1	479	LSS-boende
23. Forshaga	Risätter 5:22	437	Förskola
24. Forshaga	Östra Dejevors 1:18	432	LSS-boende
25. Gotland	Othem Kilåkern 3	278	LSS-boende
26. Gotland	Hemse Storken 11	358	LSS-boende
27. Gotland	Klinte Odvalds 1:30	367	LSS-boende
28. Gotland	Klinte Sicklings 5:22	367	LSS-boende
29. Gotland	Visby Melonen 3	735	LSS-boende
30. Gotland	Visby Buntmakaren 6	307	LSS-boende
31. Gotland	Visby Korgmakaren 5	307	LSS-boende
32. Grästorp	Örnen 7	330	LSS-boende
33. Gullspång	Hova 3:95	330	LSS-boende
34. Götene	Gitarren 2 och 3	355	LSS-boende
35. Götene	Källby 7:84 och 7:85	395	Förskola
36. Götene	Sil 18:2	494	LSS-boende
37. Habo	Brandstorp 1:15	910	LSS/HVB-boende
38. Hagfors	Löparen 2	444	LSS-boende
39. Hagfors	Sörby 1:169	278	LSS-boende
40. Hammarö	Bråten 1:65	538	LSS-boende
41. Hammarö	Götetorp 3:180	403	LSS-boende
42. Hammarö	Götetorp 3:182	441	LSS-boende
43. Haninge	Hammar 1:92	461	LSS-boende
44. Haninge	Ålsta 1:59	401	LSS-boende
45. Heby	Heby 4:49	475	LSS-boende
46. Härmösand	Högsjö-Dal 2:38	760	LSS-boende
47. Hässleholm	Kajan 4	403	LSS-boende
48. Hässleholm	Länsmansgården 1 och 2	403	LSS-boende

Kommun	Fastighetsbeteckning	Uthyrningsbar yta, kvm	Verksamhet
49. Hässleholm	Pärlemon 1 och 2	405	LSS-boende
50. Hässleholm	Södergården 1	403	LSS-boende
51. Hässleholm	Södergården 2	403	LSS-boende
52. Hässleholm	Vittsjö 117:1	403	LSS-boende
53. Hässleholm	Vittsjö 118:1	403	LSS-boende
54. Hörby	Hjularöd 2	456	LSS-boende
55. Höör	Komministern 15	290	LSS-boende
56. Höör	Komministern 19	1 326	LSS-boende
57. Höör	Gunnarp 8:74	0	Tomt för Komministern 15 & 19
58. Järfälla	Skälby 77:16	296	LSS-boende
59. Jönköping	Berget 1:17	381	LSS-boende
60. Jönköping	Berget 1:252	160	LSS-boende
61. Jönköping	Berget 1:26	219	LSS-boende
62. Jönköping	Berget 1:31	460	LSS-boende
63. Jönköping	Berget 1:355	997	LSS-boende
64. Jönköping	Berget 1:392	465	LSS-boende
65. Jönköping	Berget 1:405	160	LSS-boende
66. Jönköping	Berget 1:6	652	Skola (LSS)
67. Jönköping	Berget 1:9	381	LSS-boende
68. Jönköping	Hålan 6:6	661	LSS-boende
69. Jönköping	Oskar 4	581	LSS-boende
70. Jönköping	Trånghalla 3:497	366	LSS-boende
71. Kalmar	Dragkroken 10	316	LSS-boende
72. Kalmar	Förmannen 1	1 276	LSS-dagcenter
73. Kalmar	Julgrisen 1	336	LSS-boende
74. Kalmar	Källstorp 8:6	328	LSS-boende
75. Kalmar	Räby 3:19	550	LSS-boende
76. Kalmar	Vallby 8:8 och 8:22	549	LSS-boende
77. Kalmar	Åby 31:1	460	LSS-boende
78. Karlstad	Björknäs 37:3	403	LSS-boende
79. Karlstad	Moroten 7	403	LSS-boende
80. Karlstad	Skåre 1:397	451	LSS-boende
81. Karlstad	Tjärveden 1	457	LSS-boende
82. Karlstad	Västby 1:117	429	LSS-boende
83. Katrineholm	Lejonet 21	536	LSS-boende
84. Katrineholm	Sjöstjärnan 1	479	LSS-boende
85. Katrineholm	Sköldinge-Ramsta 1:180	479	LSS-boende
86. Kil	Prästbol 1:76	449	LSS-boende
87. Kil	Stenåsen 1:316	400	LSS-boende
88. Knivsta	Stenby 3:1	728	LSS-utredningscenter
89. Kristinehamn	Balder 2	753	LSS-boende
90. Kristinehamn	Rudsnäset 2:48	614	LSS-boende
91. Kristinehamn	Vänervik 6:93	521	LSS-boende
92. Laholm	Allarp 2:468	0	LSS-boende (under uppförande)
93. Linköping	Mekanikern 21	340	LSS-boende
94. Linköping	Norrberga 4:82	345	LSS-boende

Kommun	Fastighetsbeteckning	Uthyrningsbar yta, kvm	Verksamhet
95. Linköping	Raststugan 1	305	LSS-boende
96. Ljungby	Cedern 2	450	LSS-boende
97. Ljungby	Granen 6	450	LSS-boende
98. Ljungby	Gymnasiet 2	1 280	Utbildning
99. Ljusdal	Kramsta 1:26	2 500	Sol-boende/ verksamhet
100. Lycksele	Kyrkan 4	700	LSS-boende
101. Malmö	Idrotten 12	540	Sol-boende
102. Malmö	Tvärakern 16	672	LSS-boende
103. Malung-Sälen	Lunden 1	392	Dagcenter (LSS)
104. Malung-Sälen	Passaren 9	316	LSS-boende
105. Mariestad	Muggebo 1:19	537	LSS-boende
106. Mellerud	Vespern 8	364	LSS-boende
107. Mölndal	Stretered 1:180	272	LSS-boende
108. Mölndal	Stretered 1:186	272	LSS-boende
109. Mölndal	Stretered 1:187	210	Dagcenter (LSS)
110. Nyköping	Flockliljan 1	398	LSS-boende
111. Nyköping	Grindäng 1:13	364	LSS-boende
112. Nyköping	Grottan 2	429	LSS-boende
113. Nyköping	Nälberga 1:246	398	LSS-boende
114. Nyköping	Sandstenen 4	437	LSS-boende
115. Nynäshamn	Gryt 4:12	436	LSS-boende
116. Nynäshamn	Torp 5:14	780	LSS-boende
117. Skara	Häggen 5	2 100	Sol/HVB-verksamhet
118. Skara	Klostret 22:52	405	LSS-boende
119. Simrishamn	Rabban 3	401	LSS-boende
120. Simrishamn	Solrosen 11	393	LSS-boende
121. Simrishamn	Stiby 150:4	401	LSS-boende
122. Simrishamn	Stiby 150:5	401	LSS-boende
123. Skövde	Frösve 13:2	449	LSS-boende
124. Skövde	Kupan 1	358	LSS-boende
125. Skövde	Ryd 15:69	793	LSS-boende
126. Skövde	Ryd 15:72	694	LSS-boende
127. Skövde	Skultorp 2:73	442	LSS-boende
128. Skövde	Värsås 8:93	482	LSS-boende
129. Sunne	Åmberg 6:232	451	LSS-boende
130. Sunne	Åmberg 6:251	444	LSS-boende
131. Säffle	Jätten 1	449	LSS-boende
132. Säffle	Långseruds-Backa 1:58	563	LSS-boende
133. Säffle	Skumplogen 1	409	LSS-boende
134. Säffle	Ökne 3:17	453	LSS-boende
135. Tibro	Tapetsören 21	403	LSS-boende
136. Tomelilla	Eken 22	620	LSS-boende
137. Tomelilla	Tomelilla 237:116	1 058	LSS-boende
138. Torsby	Västanvik 1:672 och 1:673	441	LSS-boende
139. Torsby	Västanvik 1:690	395	LSS-boende
140. Trelleborg	Haglösa 19:1	501	LSS-boende

Kommun	Fastighetsbeteckning	Uthyrningsbar yta, kvm	Verksamhet
141. Täby	Stilgjutaren 1	558	LSS-boende
142. Täby	Löttinge 9:27	383	LSS-boende
143. Uppsala	Berthåga 28:5 och 28:6	380	LSS-boende
144. Uppsala	Sunnersta 171:6	380	LSS-boende
145. Uppsala	Sunnersta 185:7	380	LSS-boende
146. Uppsala	Sävja 5:51	380	LSS-boende
147. Vaggeryd	Älgåsen 4	352	LSS-boende
148. Vallentuna	Solsta 1:7	385	LSS-boende
149. Värnamo	Västhorja 12:68	381	LSS-boende
150. Västervik	Lingonet 18	560	LSS-boende
151. Västerås	Brottberga 6:30	1 418	LSS/Sol-boende
152. Västerås	Martinprocessen 9	510	LSS-boende
153. Västerås	Skyttegillet 7	668	LSS-boende
154. Växjö	Betesvallen 1	479	LSS-boende
155. Växjö	Saxofonen 4	228	LSS-boende
156. Växjö	Tätörten 1	663	LSS-boende/förskola
157. Årjäng	Silbodals Prästgård 1:173	201	LSS-boende
158. Årjäng	Silbodals Prästgård 1:174	202	LSS-boende
159. Åstorp	Björken 9	403	LSS-boende
160. Östersund	Ponnyn 1 och 2	350	LSS-boende
161. Östersund	Pärilspridaren 1	350	LSS-boende
Total uthyrningsbar yta		82 500	

OBEBYGGDA FASTIGHETER

Kommun	Beteckning
Jönköping	Berget 1309
Jönköping	Berget 1:310
Vansbro	Spoven 3
Vansbro	Spoven 4
Vansbro	Spoven 5
Vansbro	Vansbro 2:9
Vansbro	Vansbro 5:27
Vansbro	Vansbro 5:37

Värderingsintyg

Nedanstående värderingsintyg avseende Bolagets fastigheter har utfärdats av en oberoende sakkunnig värderingsman på uppdrag av Bolaget. Efter att värderingsintyget utfärdats har inga materiella förändringar ägt rum. Värderingsintyget har upprättats av Jones Lang LaSalle Holding AB, med kontorsadress Birger Jarlsgatan 25, 111 45 Stockholm, som har samtyckt till att värderingsintyget tagits in i Prospektet. Såvitt Bolaget känner till, och kan förvissa sig om

genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Värderingsintyget omfattar inte de 20 fastigheter som har förvärvats enligt avtal med Rikshem den 14 oktober 2016 med tillträde den 15 december 2016.



Jones Lang LaSalle Holding AB
 Birger Jarlsgatan 25
 Box 1147
 111 81 Stockholm
 Sweden
 Tel +46 (0) 8 453 50 00
 www.jllsweden.se

Värderingsintyg

JLL värdering har på uppdrag av AB Högcullen (publ), genom Pär-Ola Mannefred, fått i uppdrag att genomföra en marknadsvärdering av en underliggande portfölj som omfattar 158 värderingsobjekt (vilket motsvarar 169 enskilt registrerade fastigheter) per värdetidpunkt den 20 oktober 2016. Representanter från JLL värdering har i oktober 2016 besiktigt 16 av värderingsobjekten internt och externt och ytterligare 62 av värderingsobjekten enbart externt.

Totalt har 49 % av antalet värderingsobjekt besiktigats internt och externt, eller enbart externt; vilket representerar ca 57 % av det totala portföljvärdet. Vår bedömning är att urvalet av värderingsobjekt som besökts är representativt för den sammansatta portföljen. Tekniska rapporter för värderingsobjekten har beaktats vid värdebedömningen. Värderingsobjekten som omfattas av värderingsintyget finns bifogade i bilaga 1.

De 158 värderingsobjekten motsvarar 169 enstaka fastigheter varav 168 är upplåtna med äganderätt och en enskild fastighet upplåten med tomträtt.

ESMA 130

Vid tillämpning av Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 implementering av Prospectus Directive, är vi ansvariga för denna värderingsrapport och har kontrollerat att, så vitt vi vet (vidtagit stor omsorg för att säkerställa att så är fallet), informationen i denna värderingsrapport är i enlighet med de faktiska underliggande förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Värderingsrapporten uppfyller kraven i punkt 128-130 i ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendationer för ett konsekvent genomförande i Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 gällande genomförandet av Prospectus Directive.

Värderingsantaganden

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys, vilket innebär att värderingsobjektens värden baseras på nuvärdet av de prognostiserade kassaflödena jämte ett restvärde satt per kalkylperiodens slut (15 år). Antaganden avseende framtida kassaflöden har gjorts utifrån en analys av följande parametrar:

- Nuvarande hyror samt faktiska redovisade kostnader
- Marknadsmässiga hyror avseende värderingsobjekten vid kontraktstidens slut
- Befintligt gällande hyreskontraktsvillkor
- Drift- och underhållskostnader för liknande fastigheter i jämförelse med de redovisade faktiska kostnaderna.
- Ortsprisinformation från av JLL lagrad marknadsinformation



Utifrån analysen av ovan angivna värdepåverkande parametrar har kassaflöden och restvärden vid kalkylperiodens slut diskonterats med en bedömd kalkylränta. Värdepåverkande parametrar som använts i värderingarna motsvarar JLL:s tolkning av hur en investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar. Summan av kassaflödet och restvärdet för individuellt värderingsobjekt svarar för bedömt marknadsvärde.

Värdeförändringar

Skillnaden i värde mellan, de av JLL, bedömda marknadsvärdena per 20 oktober 2016 och de av AB Högkullens (publ) redovisade värden i årsredovisningen 2015 kan bero på flertalet faktorer som förändringar på marknaden, förändringar i de enskilda värderingsobjektens relativa lägen, förändringar till följd av ändrade detaljplaner, fysiska förändringar i de enskilda värderingsobjekten, hyresförändringar och olika värderingsantaganden samt förvärv av nya fastigheter.

Den generella utvecklingen på Svenska fastighetsmarknaden under 2016 har av flera anledningar utvecklats positivt. En bidragande faktor är sänkta avkastningskrav, därigenom ökade underliggande fastighetsvärden, bland investerare på grund av det allmänna lågränteläge som råder. Bland de segment som presterat bättre, relativt sett andra kategorier är samhällsfastigheter och bostäder. Speciellt institutionella investerare har funnit segmenten attraktiva då den relativa riskjusterade avkastningen är att beakta som god. Några av anledningarna till en ökad aptit för ovan nämnda segment är säkra kassaflöden, säkra hyresgäster, då hyresgästerna i regel är statligt eller semi-statligt finansierade/ägda (samhällsfastigheter) och, relativt sett, långa hyreskontrakt.

Sammantagen värdebedömning

På begäran intygar vi härmed att de bedömningar som gjorts av JLL utgör **totalvärdet** av den sammansatta portföljen (158 värderingsobjekt), vilket motsvarar avrundat **1 671 000 000 (en miljard sexhundrasjuttioen miljoner) kronor**.

1 671 000 000

(En miljard sexhundrasjuttioen miljoner kronor)

Stockholm den 8 november 2016

Jones Lang LaSalle Holding AB

Duncan Sunter

Senior Valuer, Sverige

Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

Patrik Löfvenberg

Chef värdering, Sverige

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per den 30 september 2016. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan ska betraktas som en hypotetisk ögonblicksbild vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt.

Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, driftskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer. Intjäningsförmåga ska läsas tillsammans med övrig information i Prospektet.

Intjäningsförmågan beaktar endast kontrakterade hyresintäkter, driftskostnader, fastighetskostnader, centrala administrationskostnader och finansnetto. Högkullens resultat påverkas även av värdeförändringar för fastigheter, bolagsskatter samt eventuella framtida förvärv och avyttringar av fastigheter och investeringar i ny-, till- och ombyggnation.

Information om intjäningsförmåga har granskats av Bolagets revisorer, se avsnittet "Revisorsrapport avseende aktuell intjäningsförmåga".

Aktuell intjäningsförmåga

TSEK	Per 30 september 2016
Intäkter	96 578
Fastighetskostnader	-12 830
Driftnetto	83 748
Central administration	-9 156
Finansnetto	-16 026
Förvaltningsresultat	58 566

Följande information har utgjort underlag för den aktuella intjäningsförmågan:

- Fastigheter som inte ägts hela perioden har räknats upp till helårstakt.
- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per den 30 september 2016 utifrån gällande hyreskontrakt.
- Tre avtal som varit hyresbefriade under 2016 har inkluderats med fullvärde.
- Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftkostnad, underhållsåtgärder och tomträttsavgäld. I driftkostnader ingår fastighetsrelaterad administration.
- Centrala administrationskostnader har beräknats utifrån befintlig organisation och fastighetsbeståndets storlek.
- Räntenettet baseras på genomsnittlig räntenivå om 2 procent och räntebärande skuld per den 30 september 2016.
- Den 14 oktober 2016 tecknade Högkullen ett avtal avseende förvärv av 20 fastigheter från Rikshem med en årlig hyresintäkt på 14 MSEK vilken inte är medtagen i aktuell intjäningsförmåga.

I övrigt har inga justeringar eller andra bedömningar gjorts avseende Högkullens bedömda aktuella intjäningsförmåga.

Oreviderade nyckeltal baserade på den aktuella intjäningsförmågan

Förvaltningsresultat, kronor per stamaktie	Per 30 september 2016
Förvaltningsresultat, TSEK	58 566
Minus: Årlig utdelning på preferensaktien, TSEK	22 500
Förvaltningsresultat med avdrag för årlig utdelning på preferensaktien	36 066
Antal utestående stamaktier	10 000 000
Förvaltningsresultat, kronor per stamaktie	3,61

Förvaltningsresultat, kronor per stamaktie (efter full utspädning)	Per 30 september 2016
Förvaltningsresultat, TSEK	58 566
Minus: Årlig utdelning på preferensaktien, TSEK	22 500
Förvaltningsresultat med avdrag för årlig utdelning på preferensaktien	36 066
Antal utestående stamaktier, efter full utspädning	19 375 000
Förvaltningsresultat, kronor per stamaktie (efter full utspädning)	1,86

REVISORSRAPPORT AVSEENDE AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Till styrelsen i Aktiebolaget Högekullen (publ), org. nr. 559002-5465

Vi har utfört en revision av hur den aktuella intjäningsförmåga som framgår på sidan 48 i Aktiebolagets Högekullen (publ) prospekt per den 24 november 2016 har upprättats, dock inte informationen om nyckeltal baserade på den aktuella intjäningsförmågan.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsens och verkställande direktörens ansvar att upprätta den aktuella intjäningsförmågan och fastställa de väsentliga antaganden som den aktuella intjäningsförmågan är baserad på i enlighet med kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

REVISORNS ANSVAR

Det är vårt ansvar att lämna ett uttalande i enlighet med prospektförordningen 809/2004/EG, bilaga I p. 13.2. Vi har ingen skyldighet att lämna och lämnar inte heller något uttalande avseende möjligheten för Aktiebolaget Högekullen att uppnå den aktuella intjäningsförmågan eller de antaganden som ligger till grund för upprättandet av den aktuella intjäningsförmågan. Vi tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av den aktuella intjäningsförmågan utöver det ansvar som vi har för de revisorsrapporter avseende historisk finansiell information som vi lämnat tidigare.

UTFÖRT ARBETE

Vi har utfört vårt arbete i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 Granskning av finansiell information i prospekt. Det innebär att vi följer FARs etiska regler och har planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att de finansiella rapporterna inte innehåller några väsentliga felaktigheter. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad

av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vårt arbete har innefattat att bedöma styrelsens och verkställande direktörens tillvägagångssätt och tillämpade redovisningsprinciper vid upprättandet av den aktuella intjäningsförmågan jämfört med de som normalt tillämpas av bolaget.

Vi har planerat och utfört vårt arbete för att få den information och de förklaringar som vi bedömt nödvändiga för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att den aktuella intjäningsförmågan har upprättats i enlighet med de förutsättningar som anges på sidan 48.

Då den aktuella intjäningsförmågan och dess antaganden hänför sig till framtiden och därför kan påverkas av oförutsebara händelser, kan vi inte uttala oss om att det verkliga resultatet kommer att överensstämma med vad som redovisats i den aktuella intjäningsförmågan. Avvikelseerna kan visa sig bli väsentliga.

UTTALANDE

Enligt vår uppfattning har den aktuella intjäningsförmågan sammanställts på ett riktigt sätt enligt de förutsättningar som anges på sidan 48 och dessa förutsättningar överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Göteborg den 24 november 2016

KPMG AB
Mathias Arvidsson
Auktoriserad revisor

UTVALD HISTORISK FINANSIELL INFORMATION

Nedanstående finansiell information avseende perioden 1 juli 2015–31 december 2015 samt jämförelseperioden 2 februari 2015–30 juni 2015 har hämtats från Högkullens reviderade finansiella rapporter för dessa räkenskapsår, upprättade i enlighet med International Financial Reporting Standards ("IFRS"), som återfinns i avsnittet "Historisk finansiell information". Informationen för perioden 1 januari 2016–30 september 2016 tillsammans med jämförande finansiell information för perioden 2 februari 2015–30 september 2015 har hämtats från den översiktligt granskade delårsrapporten för perioden 1 januari 2016–30 september 2016, upprättad i enlighet med IAS 34, vilken har infogats i sin helhet i Prospektet i avsnittet "Kvartalsrapport januari–september 2016". Den finansiella informationen bör läsas i anslutning till avsnitten "Riskfaktorer", "Kapitalstruktur och övrig finansiell information" och "Historisk finansiell information" samt Bolagets koncernräkenskaper med tillhörande noter och Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari till 30 september 2016 som återfinns i detta Prospekt. Förutom när så uttryckligen anges har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

Koncernens rapport över kassaflöde för räkenskapsåret 2015-02-02–2015-06-30 som framgår nedan och hämtas från avsnittet "Historisk finansiell information" i detta Prospekt

avviker från jämförelseåret i årsredovisningen för räkenskapsåret 2015-07-01–2015-12-31 som avlämnats och registrerats hos Bolagsverket. För ytterligare information se not 23 till Koncernens rapport över kassaflöde i avsnittet "Historisk finansiell information". Angivna belopp i avsnitten "Utvald historisk finansiell information" samt "Kommentarer till den finansiella utvecklingen" redovisas avrundade till TSEK medan beräkningarna är utförda med ett större antal decimaler. Procentsatser har också avrundats. Avrundning kan medföra att vissa sammanställningar till synes inte summerar.

Prospektet innehåller därutöver vissa alternativa nyckeltal som inte har beräknats enligt IFRS. Dessa finansiella nyckeltal har inte granskats eller reviderats av Bolagets revisor om ej annat anges. Bolagets uppfattning är att dessa nyckeltal i stor utsträckning används av vissa investerare, värdepappersanalytiker och andra intressenter som kompletterande mått på resultatutveckling och finansiell ställning. Bolagets nyckeltal som inte har beräknats enligt IFRS är inte nödvändigtvis jämförbara med liknande mått som presenteras av andra bolag och har vissa begränsningar som analysverktyg. De bör därför inte betraktas separat från, eller som ett substitut för, Bolagets finansiella information som har upprättats enligt IFRS.

Rapport över resultat och totalresultat för koncernen

Koncernens resultaträkning, TSEK	Ej reviderad 2016-01-01–2016-09-30	Ej reviderad 2015-02-02–2015-09-30	Reviderad 2015-07-01–2015-12-31	Reviderad 2015-02-02–2015-06-30
INTÄKTER				
Hyresintäkter	66 233	27 253	37 294	9 523
Övriga intäkter	–	8	13	6
Summa intäkter	66 233	27 261	37 307	9 529
KOSTNADER				
Driftskostnader	–6 727	–2 602	–3 598	–858
Underhållskostnader	–3 860	–1 499	–2 162	–639
Fastighetsskatt	–19	–	–7	–
Summa fastighetskostnader	–10 606	–4 101	–5 767	–1 497
Driftsnetto	55 627	23 160	31 540	8 032
Avskrivningar inventarier	–47	–22	–30	–8
Central administration	–7 793	–2 572	–4 931	–589
Finansnetto	–11 231	–4 641	–6 270	–1 640
Förvaltningsresultat	36 556	15 925	20 309	5 795
VÄRDEFÖRÄNDRINGAR				
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	325 315	47 163	67 485	31 011
Resultat före skatt	361 871	63 088	87 794	36 806
Aktuell skatt	–1 455	–	37	–
Uppskjuten skatt	–77 824	–6 223	–12 929	–3 869
Periodens resultat	282 591	56 865	74 902	32 937
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Totalt resultat	282 591	56 865	74 902	32 937
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	282 591	56 865	74 902	32 937

Rapport över finansiell ställning för koncernen

Koncernens balansräkning, TSEK	Ej reviderad 2016-09-30	Reviderad 2015-12-31	Reviderad 2015-06-30
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	1 615 000	1 142 775	935 000
Inventarier	229	252	53
Andelar i andra företag	2	–	–
Summa anläggningstillgångar	1 615 231	1 143 027	935 053
Omsättningstillgångar	1 419	939	6 642
Likvida medel	24 149	43 232	77 686
Summa omsättningstillgångar	25 568	44 171	84 328
SUMMA TILLGÅNGAR	1 640 799	1 187 198	1 019 381
EGET KAPITAL & SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	701 518	441 825	388 088
Eget kapital	701 518	441 825	388 088
Långfristiga räntebärande skulder	796 171	697 171	604 412
Uppskjuten skatteskuld	94 733	16 908	3 980
Summa långfristiga skulder	890 904	714 079	608 392
Kortfristiga räntebärande skulder	412	234	0
Övriga kortfristiga skulder	47 965	31 060	22 901
Summa kortfristiga skulder	48 377	31 294	22 901
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER	1 640 799	1 187 198	1 019 381
Ställda panter	1 225 979	891 116	668 496
Eventualförpliktelser	797 118	697 989	605 000

Rapport över kassaflöde för koncernen

Koncernens kassaflöde, TSEK	Ej reviderad 2016-01-01–2016-09-30	Ej reviderad 2015-02-02–2015-09-30	Reviderad 2015-07-01–2015-12-31	Reviderad 2015-02-02–2015-06-30
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Driftsnetto	55 627	23 159	31 540	8 032
Central administration	-7 793	-2 572	-4 931	-589
Erhållen ränta	3	273	4	0
Betald ränta	-10 569	-4 914	-3 437	-1 529
Betald skatt	150	0	574	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	37 418	15 947	23 750	5 914
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET				
Förändringar rörelsefordringar	-480	-1 908	65	-6 642
Förändringar rörelseskulder	9 187	21 445	-5 745	22 901
Kassaflöde från den löpande verksamheten	46 125	35 484	18 070	22 173
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-146 910	-931 347	-135 137	-903 989
Investeringar i inventarier	-24	-523	-230	-61
Investeringar i andra företag	-2	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-146 936	-931 870	-135 367	-904 050
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Nybildning	0	500	0	500
Aktieägartillskott	0	69 500	0	69 500
Emissioner	-397	285 150	-100	285 151
Utbetalda utdelningar	-16 875	0	-9 816	0
Upptagna lån	99 206	624 500	92 759	604 412
Amortering av lån	-206	0	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	81 728	979 650	82 843	959 563
Periodens kassaflöde	-19 083	83 264	-34 454	77 686
Likvida medel vid årets början	43 232	0	77 686	0
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	24 149	83 264	43 232	77 686

Nyckeltal ¹⁾

Nedanstående nyckeltal är inte reviderade eller översiktligt granskade om ej annat anges.

	2016-01-01–2016-09-30	2015-02-02–2015-09-30	2015-07-01–2015-12-31	2015-02-02–2015-06-30
NYCKELTAL DEFINIERADE ENLIGT IFRS				
Periodens resultat, TSEK	282 591 ²⁾	56 865	74 902 ²⁾	32 937 ²⁾
Resultat per aktie, kronor per stamaktie ⁴⁾	26,6 ²⁾	5,9 ⁶⁾	6,4 ²⁾	4,1 ²⁾
Förvaltningsfastigheter, TSEK	1 615 000 ²⁾	967 000	1 142 775 ²⁾	935 000 ²⁾
OPERATIONELLA NYCKELTAL				
Antal anställda vid periodens utgång, stycken	5	2	2	2
Antal fastigheter, stycken	161	135	143	124
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	82	66	70	60
Genomsnittlig kontraktstid, år	6,5	6,7	5,7	5,4
Uthyrningsgrad – yta, %	100	100	100	100
ALTERNATIVA NYCKELTAL				
Genomsnittligt antal stamaktier ⁴⁾	10 000 000	8 381 740	10 000 000	7 382 550
Hysesintäkter, TSEK	66 233 ²⁾	27 253	37 294 ²⁾	9 523 ²⁾
Driftnetto, TSEK	55 627 ²⁾	23 160	31 540 ²⁾	8 032 ²⁾
Förvaltningsresultat, TSEK	36 556 ²⁾	15 925	20 309 ²⁾	5 795 ²⁾
Direktavkastning fastigheter ³⁾	5,2	–	–	–
Överskottsgrad, %	84,0	85,0	84,4	84,3
Förvaltningsresultat, %	55,2	58,4	54,4	60,8
EPRA NAV, TSEK	481 251	–	143 733	77 068
EPRA NAV (efter full utspädning), TSEK	575 001	–	237 483	170 818
EPRA NAV per stamaktie, SEK	48,1	–	14,4 ³⁾	7,7 ³⁾
EPRA NAV per stamaktie (efter full utspädning), SEK	29,7	–	12,3 ³⁾	8,8 ³⁾
Räntabilitet på eget kapital, % ⁷⁾	65,9	–	–	–
Soliditet, %	42,7	–	37,2	38,1
Belåningsgrad fastigheter, %	47,8	–	57,2	56,3
Genomsnittlig ränta per bokslutsdatum, %	2,00	–	1,96	1,92
Räntetäckningsgrad, gånger	4,3	4,4	4,2	4,5
Utdelning, kronor per stamaktie	–	–	–	–
Utdelning, kronor per preferensaktie	1,8	0,0 ³⁾	1,0 ³⁾	0,0 ³⁾
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång	10 000 000 ²⁾	10 000 000 ³⁾	10 000 000 ^{2,3)}	10 000 000 ^{2,3)}
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång, efter full utspädning	19 375 000	19 375 000 ³⁾	19 375 000 ³⁾	19 375 000 ³⁾
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång	9 375 000 ²⁾	9 375 000 ³⁾	9 375 000 ³⁾	9 375 000 ³⁾

¹⁾ Notera att tabellerna och beräkningarna inte har inkluderats i Bolagets historiska finansiella information och inte omfattas av revisorsrapporten, om ej annat anges. Högekullens delårsrapport för perioden 1 januari 2016–30 september 2016 innehåller ingen rapport över finansiell ställning per den 30 september 2015, vilket medför att nyckeltal baserade på information från denna period inte har inkluderats.

²⁾ Nyckeltalet är reviderat, såvitt avser räkenskapsåren som avslutades 30 juni 2015 och 31 december 2015 och översiktligt granskad såvitt avser delårsperioden som avslutades 30 september 2016.

³⁾ Antalet aktier är justerat för split enligt IAS 33 som anger retroaktiv justering vid genomförd split.

⁴⁾ Hänsyn har ej tagits till utestående teckningsoptioner, motsvarande 9 375 000 stamaktier vid fullt utnyttjande.

⁵⁾ Baserat på driftnetto för den aktuella intjäningsförmågan (se avsnitt "Aktuell intjäningsförmåga").

⁶⁾ Nyckeltalet avviker från det som presenteras i delårsrapporten för kvartal 3 2016. Nyckeltalet är justerat för split enligt IAS 33 som anger retroaktiv justering vid genomförd split 2016.

⁷⁾ Perioderna som avslutas 31 december 2015 respektive 30 juni 2015 är inte jämförbara, och inte heller presenterade i historiska rapporter, varför nyckeltalet för dessa perioder inte redovisas.

Definitioner av nyckeltal

Antal anställda vid periodens utgång

Antal anställda vid periodens utgång.

Antal fastigheter

Antal ägda fastigheter vid periodens utgång.

Antalet utestående preferensaktier vid periodens utgång

Antalet registrerade preferensaktier, justerat för genomförd split, vid periodens utgång.

Antalet utestående stamaktier vid periodens utgång

Antalet registrerade stamaktier, justerat för genomförd split, vid periodens utgång.

Antalet utestående stamaktier vid periodens utgång, efter full utspädning

Antalet registrerade stamaktier vid viss tidpunkt, justerat för genomförd split, med tillägg för det maximala antalet stamaktier som kan tecknas genom utestående optioner.⁸⁾

Belåningsgrad, fastigheter

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel dividerat med det redovisade värdet av Bolagets samtliga ägda fastigheter vid periodens utgång. Bolaget betraktar nyckeltalet som relevant för investerare som vill bedöma Bolagets möjligheter att leva upp till sina finansiella åtaganden.

Direktavkastning fastigheter

Driftnetto baserat på den aktuella intjäningsförmågan vid periodens utgång dividerat med fastigheternas redovisade värde vid periodens utgång. Bolaget anser att nyckeltalet ger investerare en bättre förståelse för Bolagets intjäningsförmåga och hur effektivt Bolaget disponerar över sina tillgångar.

Driftnetto

Hysesintäkter minus drift- och underhållskostnader, tomträttsavgifter och fastighetsskatt.

EPRA NAV

Det redovisade värdet av eget kapital efter avdrag för preferenskapital, värderat till lägsta inlösenkurs motsvarande en premie till emissionskurs om 105 procent, och återläggning av uppskjuten skatteskuld. Bolaget bedömer att nyckeltalet EPRA NAV hjälper investerare att bedöma värdet av Bolagets tillgångar.

EPRA NAV (efter full utspädning)

Det redovisade värdet av eget kapital efter avdrag av preferenskapital, värderat till lägsta inlösenkurs motsvarande en premie till emissionskurs om 105 procent, och återläggning av uppskjuten skatteskuld samt med tillägg för den likvid som Bolaget skulle erhålla vid full teckning av stamaktier genom det totala antalet utestående optioner. Bolaget bedömer att nyckeltalet EPRA NAV (efter full utspädning) hjälper investerare att bedöma värdet av Bolagets tillgångar.

EPRA NAV, kronor per stamaktie

EPRA NAV, uttryckt i kronor, i förhållande till antalet utestående stamaktier vid periodens utgång justerat för genomförd split. Bolaget bedömer att nyckeltalet EPRA NAV kronor per stamaktie hjälper investerare att bedöma värdet av Bolagets tillgångar.

EPRA NAV, kronor per stamaktie (efter full utspädning)

EPRA NAV, uttryckt i kronor, (efter full utspädning) i förhållande till antalet utestående stamaktier vid periodens utgång, efter full utspädning justerat för genomförd split. Bolaget bedömer att nyckeltalet EPRA NAV per stamaktie (efter full utspädning) hjälper investerare att bedöma värdet av Bolagets tillgångar.

Förvaltningsfastigheter

Det redovisade värdet för samtliga ägda fastigheter vid periodens utgång.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt.

Förvaltningsresultat, %

Förvaltningsresultat dividerat med totala hyresintäkter. Bolaget bedömer att nyckeltalet ger investerare en bättre möjlighet att bedöma Bolagets möjligheter att nå upp till en branschmässig lönsamhetsnivå.

Genomsnittlig kontraktstid

Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen för Bolagets fastigheter. Bolaget bedömer att nyckeltalet ger investerare möjlighet att bättre utvärdera säkerheten i Bolagets intäkter.

Genomsnittlig ränta per bokslutsdatum

Genomsnittlig avtalad räntesats för befintliga räntebärande skulder vid utgången av perioden. Bolaget bedömer att nyckeltalet ger investerare möjlighet att bedöma Bolagets möjligheter att leva upp till sina finansiella åtaganden.

Genomsnittligt antal utestående stamaktier

Det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden. Hänsyn har inte tagits till Teckningsoptioner.

Hyresintäkter

Hyresvärde med avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster.

Periodens resultat

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Resultat per aktie, kronor per stamaktie

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, med avdrag för utdelning på preferensaktier, i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier under perioden justerat för genomförd split, utan hänsyn tagen till utestående teckningsoptioner.

Räntabilitet på eget kapital

Resultat efter skatt för perioden omräknat till helår i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Genomsnittligt eget kapital motsvarar ett genomsnitt av Bolagets eget kapital vid början av perioden och slutet av perioden. Bolaget anser att nyckeltalet ger investerare en bättre förståelse för Bolagets intjäningsförmåga och hur effektivt Bolaget disponerar över sina tillgångar.

Räntetäckningsgrad

Periodens förvaltningsresultat med återläggning av finansnettot för perioden dividerat med finansnettot för perioden. Räntetäckningsgrad är ett nyckeltal som Bolaget betraktar som relevant för investerare som vill bedöma Bolagets möjligheter att leva upp till sina finansiella åtaganden och Bolagets förmåga att uppfylla sitt finansiella mål om räntetäckningsgrad om minst 2,5.

Rörelsekapital

Kundfordringar och övriga rörelsefordringar minskat med leverantörsskulder och andra kortfristiga skulder.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång. Soliditet är ett nyckeltal som Bolaget betraktar som relevant för investerare som vill bedöma Bolagets möjlighet att leva upp till sina finansiella åtaganden och Bolagets förmåga att uppfylla sitt finansiella mål om soliditet på minst 65 procent.

Utdelning, kronor per stamaktie

På årsstämma beslutad utdelning i förhållande till antal utestående stamaktier vid bokslutsdagen justerat för genomförd split 2015 och 2016.

Utdelning, kronor per preferensaktie

Genomförd utdelning i kronor per preferensaktie justerat för genomförd split 2015 och 2016.

Uthyrningsbar yta

Total uthyrningsbar yta för ägda fastigheter vid periodens utgång. Bolaget bedömer att nyckeltalet hjälper investerare att bedöma värdet på Bolagets tillgångar.

Uthyrningsgrad – yta

Uthyrd yta dividerat med total uthyrningsbar yta. Uthyrningsgrad är ett nyckeltal som Bolaget bedömer kommer att hjälpa investerare att bedöma hur väl Bolaget disponerar över tillgångarna.

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med hyresintäkterna för perioden. Bolaget bedömer att nyckeltalet ger investerare en bättre möjlighet att bedöma Bolagets möjligheter att nå upp till en branschmässig lönsamhetsnivå.

⁸⁾ Det maximala antalet stamaktier som kan tecknas genom utestående optioner (Teckningsoptionerna) motsvarar 9 375 000 nya stamaktier. Teckningsoptionerna kan utnyttjas när som helst fram till och med den 19 maj 2020 till en teckningskurs om 10 SEK, vilket totalt skulle inbringa en likvid om 93,8 MSEK till Bolaget.

Avstämningstabeller

Följande tabell visar avstämning av EPRA NAV.

EPRA NAV, TSEK	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31	2015-06-30
Eget kapital	701 518	–	441 825	388 088
Minus: Preferenskapital ¹⁾	315 000	–	315 000	315 000
Plus: Uppskjuten skatt enligt balansräkning	94 733	–	16 908	3 980
EPRA NAV, TSEK	481 251	–	143 733	77 068
Antal stamaktier ²⁾	10 000 000 ⁴⁾	–	10 000 000 ^{4),5)}	10 000 000 ^{4),5)}
EPRA NAV, kronor per stamaktie	48,1	–	14,4	7,7

Följande tabell visar avstämning av EPRA NAV (efter full utspädning).

EPRA NAV, TSEK (efter full utspädning)	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31	2015-06-30
Eget kapital	701 518	–	441 825	388 088
Minus: Preferenskapital ¹⁾	315 000	–	315 000	315 000
Plus: Uppskjuten skatt enligt balansräkning	94 733	–	16 908	3 980
Plus: Likvid som tillförs Bolaget vid utnyttjande av samtliga utställda optioner	93 750	–	93 750	93 750
EPRA NAV, TSEK (efter full utspädning)	575 001	–	237 483	170 818
Antal stamaktier ²⁾	19 375 000	–	19 375 000 ⁵⁾	19 375 000 ⁵⁾
EPRA NAV, kronor per stamaktie (efter full utspädning)	29,7	–	12,3	8,8

Följande tabell visar avstämning av belåningsgrad, fastigheter.

Belåningsgrad, fastigheter	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31	2015-06-30
Långfristiga räntebärande skulder, TSEK	796 171	–	697 171	604 412
Plus: Kortfristiga räntebärande skulder, TSEK	412	–	234	0
Minus: Likvida medel, TSEK	24 149	–	43 232	77 686
Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel, TSEK	772 434	–	654 173	526 726
Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel, TSEK	772 434	–	654 173	526 726
Dividerat med: Förvaltningsfastigheter, TSEK	1 615 000	–	1 142 775	935 000
Belåningsgrad, fastigheter, %	47,8	–	57,2	56,3

Följande tabell visar avstämning av direktavkastning, fastigheter.

Direktavkastning fastigheter ³⁾	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31	2015-06-30
Driftnetto baserat på den aktuella intjäningsförmågan, TSEK	83 748	–	–	–
Dividerat med: Förvaltningsfastigheter, TSEK	1 615 000	–	–	–
Direktavkastning fastigheter, %	5,2	–	–	–

¹⁾ Baserat på emissionskurs om 32 SEK, inlösenpremie om 105 procent (aktuell från och med den 19 maj 2018, se avsnittet "Bolagsordning" för fullständiga villkor för preferensaktien) och antal utestående preferensaktier om 9 375 000.

²⁾ Justerat för genomförd split.

³⁾ Aktuell intjäningsförmåga för perioden 1 januari 2016 till 30 september 2016 återfinns i Prospektet i avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga".

⁴⁾ Nyckeltalet är reviderat, såvitt avser räkenskapsåren som avslutades 30 juni 2015 och 31 december 2015 och översiktligt granskad såvitt avser delårsperioden som avslutades 30 september 2016.

⁵⁾ Antalet aktier är justerat för split enligt IAS 33 som anger retroaktiv justering vid genomförd split.

Följande tabell visar avstämning av räntabilitet på eget kapital.

Räntabilitet på eget kapital	2016-01-01–2016-09-30	2015-02-02–2015-09-30	2015-07-01–2015-12-31	2015-02-02–2015-06-30
Eget kapital, periodens början, TSEK	441 824	–	–	–
Eget kapital, periodens slut, TSEK	701 518	–	–	–
Genomsnittligt eget kapital för perioden, TSEK	571 671	–	–	–
Resultat efter skatt (omräknat till helår), TSEK ⁶⁾	376 788	–	–	–
Dividerat med: Genomsnittligt eget kapital för perioden, TSEK	571 671	–	–	–
Räntabilitet på eget kapital, %	65,9	–	–	–

Följande tabell visar avstämning av räntetäckningsgrad.

Räntetäckningsgrad	2016-01-01–2016-09-30	2015-02-02–2015-09-30	2015-07-01–2015-12-31	2015-02-02–2015-06-30
Förvaltningsresultat, TSEK	36 556	15 925	20 309	5 795
Plus: Finansnetto, TSEK	11 231	4 641	6 270	1 640
Förvaltningsresultat före finansnetto, TSEK	47 787	20 566	26 579	7 435
Förvaltningsresultat före finansnetto, TSEK	47 787	20 566	26 579	7 435
Dividerat med: Finansnetto, TSEK	11 231	4 641	6 270	1 640
Räntetäckningsgrad, gånger	4,3	4,4	4,2	4,5

Följande tabell visar avstämning av genomsnittlig ränta per bokslutsdatum.

Genomsnittlig ränta per bokslutsdatum	2016-09-30		2015-09-30		2015-12-31		2015-06-30	
	TSEK	Räntesats, %	TSEK	Räntesats, %	TSEK	Räntesats, %	TSEK	Räntesats, %
Lån 1	605 000	1,92	–	–	605 000	1,92	605 000	1,92
Lån 2	19 500	2,17	–	–	19 500	2,17	–	–
Lån 3	44 614	2,12	–	–	44 614	2,12	–	–
Lån 4	13 275	2,52	–	–	13 275	2,52	–	–
Lån 5	15 444	2,66	–	–	15 366	2,66	–	–
Lån 6	17 200	2,28	–	–	–	–	–	–
Lån 7	9 960	3,35	–	–	–	–	–	–
Lån 8	11 823	2,28	–	–	–	–	–	–
Lån 9	5 427	2,44	–	–	–	–	–	–
Lån 10	13 275	2,26	–	–	–	–	–	–
Lån 11	16 497	2,08	–	–	–	–	–	–
Lån 12	3 003	1,98	–	–	–	–	–	–
Lån 13	9 625	1,94	–	–	–	–	–	–
Lån 14	6 750	2,12	–	–	–	–	–	–
Lån 15	5 725	2,12	–	–	–	–	–	–
Genomsnittlig ränta per bokslutsdatum, TSEK	797 118	2,00	–	–	697 755	1,96	605 000	1,92

⁶⁾ Perioderna som avslutas 31 december 2015 respektive 30 juni 2015 är inte jämförbara, och inte heller presenterade i historiska rapporter, varför nyckeltalet för dessa perioder inte redovisas.

KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

Nedanstående kommentarer till den finansiella utvecklingen baseras på den historiska finansiella informationen för Bolaget. Informationen nedan ska läsas tillsammans med avsnittet "Utvald historisk finansiell information".

Bakgrund

Högkullen bildades den 2 december 2014 och registrerades den 2 februari 2015 som ett holdingbolag inför förvärv av en portfölj av omsorgsfastigheter. Den 11 maj 2015 förvärvade Bolaget samtliga aktier i Högkullen Omsorgsfastigheter AB, varvid en koncern bildades. Efter förvärvet fortsatte Högkullen Omsorgsfastigheter AB som ett helägt dotterbolag till Högkullen. Fastigheterna i Koncernen ägs alltså av Högkullen Omsorgsfastigheter AB och dess dotterbolag. Sedan dess har Koncernen växt fram till dess nuvarande form genom ett antal förvärv under både 2015 och 2016.

Räkenskaper för Koncernen saknas före den 2 februari 2015, eftersom Bolaget är nybildat. Utvald historisk finansiell information för Koncernen presenteras för perioden 2 februari 2015–30 juni 2015 som är Högkullens första räkenskapsår. Bolagets andra räkenskapsår omfattar perioden 1 juli 2015–31 december 2015. Den utvalda historiska finansiella informationen för dessa räkenskapsår har hämtats från Högkullens reviderade finansiella rapporter som återfinns i avsnittet "Historisk finansiell information". Dessa perioder är inte jämförbara då perioden 2 februari 2015–30 juni 2015 endast utgörs av fem månader samt att den underliggande verksamheten förvärvades först under maj månad. Delårsinformationen för perioden 1 januari 2016–30 september 2016 tillsammans med jämförande finansiell information för perioden 2 februari 2015–30 september 2015 har hämtats från den översiktligt granskade delårsrapporten för perioden 1 januari 2016–30 september 2016. Enligt samma anledning som beskrivs ovan är heller inte delårsperioden 2 februari–30 september 2015 jämförbar med senast avslutade delårsperiod (1 januari–30 september 2016).

Jämförelse mellan perioden 1 januari 2016 till 30 september 2016 och 2 februari 2015 till 30 september 2015

INTÄKTER

Intäkterna för perioden 1 januari till 30 september 2016 uppgick till 66 233 TSEK, vilket motsvarar en ökning om 38 972 TSEK jämfört med perioden 2 februari till 30 september 2015, då intäkterna uppgick till 27 261 TSEK. Intäkterna utgörs i huvudsak av hyresintäkter. De ökade hyresintäkterna förklaras främst av ett större fastighetsbestånd. Under perioden förvärvades 18 fastigheter, vilket ger 161 fastigheter vid periodens slut, mot 143 fastigheter vid föregående periods slut. Under perioden har även 12 hyresavtal omförhandlats.

FASTIGHETSKOSTNADER

Driftskostnader uppgick under perioden 1 januari till 30 september 2016 till 6 727 TSEK, en ökning om 4 125 TSEK, jämfört med perioden 2 februari till 30 september 2015, då de uppgick till 2 602 TSEK. Underhållskostnaderna uppgick till 3 860 TSEK under perioden 1 januari till 30 september 2016, en ökning om 2 361 TSEK, jämfört med perioden 2 februari till 30 september 2015, då de uppgick till 1 499 TSEK. Fastighetsskatten uppgick till 19 TSEK under perioden 1 januari till 30 september 2016, en ökning om 19 TSEK, jämfört med perioden 2 februari 2015 till 30 september 2016, då den uppgick till 0 TSEK.

Totalt uppgick fastighetskostnaderna för perioden 1 januari till 30 september 2016 till 10 606 TSEK, vilket motsvarar en ökning om 6 505 TSEK, jämfört med perioden 2 februari 2015 till 30 september

2016, då de uppgick till 4 101 TSEK. Ökningen är hänförlig till det större fastighetsbeståndet.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick till 7 793 TSEK under perioden 1 januari till 30 september 2016, en ökning om 5 221 TSEK, jämfört med perioden 2 februari 2015 till 30 september 2015, då de uppgick till 2 572 TSEK. Ökningen beror på högre personalkostnader, investering i IT, konsultkostnad i transferering till IFRS och externa fastighetsvärderingar.

FINANSNETTO

Finansnettot belastade resultatet med 11 231 TSEK under perioden 1 januari till 30 september 2016, en ökning om 6 590 TSEK, jämfört med perioden 2 februari 2015 till 30 september 2015, då de belastade periodens resultat med 4 641 TSEK. Det högre finansnettot förklaras främst av högre finansiella kostnader på grund av en större låneportfölj till följd av förvärv av ytterligare fastigheter.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultat uppgick till 36 556 TSEK under perioden 1 januari till 30 september 2016, vilket är en ökning om 20 631 TSEK jämfört med perioden 2 februari till 30 september 2015 då förvaltningsresultatet uppgick till 15 925 TSEK. Det ökade förvaltningsresultatet kan i huvudsak förklaras av en större fastighetsportfölj.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Resultatet för perioden 1 januari till 30 september 2016 påverkades positivt med sammanlagt 325 315 TSEK i realiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter. Under perioden 2 februari till 30 september 2015 uppgick realiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter till 47 163 TSEK.

SKATT

Högkullen redovisade för perioden 1 januari till 30 september 2016 en aktuell skatt om 1 455 TSEK samt en uppskjuten skatt om 77 824 TSEK. Motsvarande belopp för perioden 2 februari till 30 september 2015 uppgick till 0 TSEK respektive 6 223 TSEK. Skillnaderna mellan perioderna kan främst förklaras av en positiv värdeutveckling på fastigheterna, som skapat en högre temporär skillnad.

PERIODENS RESULTAT

Resultat för perioden 1 januari till 30 september 2016 uppgick till 282 591 TSEK, vilket är en ökning om 225 726 TSEK jämfört med perioden 2 februari till 30 september 2015 då periodens resultat uppgick till 56 865 TSEK.

KASSAFLÖDE

Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 37 418 TSEK under perioden 1 januari till 30 september 2016. Under perioden 2 februari till 30 september 2015 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital till 15 946 TSEK. Det högre kassaflödet förklaras huvudsakligen av att fastighetsportföljen har vuxit under perioden.

Förändringen i rörelsekapitalet uppgick till 8 707 TSEK under perioden 1 januari till 30 september 2016 jämfört med 19 537 TSEK under perioden 2 februari till 30 september 2015. Ökningen hänför

sig till att 2015 var ett uppstartsår där ingångsbalansen var 0 SEK. 2016 har präglats av ett normalt driftår om än med kontinuerligt ökad aktivitet.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -146 936 TSEK under perioden 1 januari till 30 september 2016, jämfört med -931 870 TSEK under perioden 2 februari till 30 september 2015. Minskningen förklaras av förvärvet av 124 fastigheter i maj 2015 då Höggullen Omsorgsfastigheter AB förvärvades.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 81 728 TSEK under perioden 1 januari till 30 september 2016, jämfört med 979 650 TSEK under perioden 2 februari till 30 september 2015. Den negativa förändringen förklaras främst av upptagna lån samt emittering av preferensaktier för förvärvet av Höggullen Omsorgsfastigheter AB.

Sammanlagt minskade likvida medel om 19 083 TSEK under perioden 1 januari till 30 september 2016, jämfört med en ökning om 83 264 TSEK under perioden 2 februari till 30 september 2015.

INVESTERINGAR

Höggullen investerade 146 910 TSEK under perioden 1 januari till 30 september 2016, vilket avsåg investeringar i förvaltningsfastigheter under perioden 2 februari till 30 september 2015 uppgick investeringar i förvaltningsfastigheter 931 347 TSEK.

FASTIGHETSBESTÄND¹⁾

Den 30 september 2016 omfattade fastighetsbeståndet 161 fastigheter, en ökning med 18 fastigheter jämfört med den 31 december 2015 då fastighetsbeståndet uppgick till 143 fastigheter. Fastigheterna hade per den 30 september 2016 ett redovisat värde om 1 615 000 TSEK vilket kan jämföras med 1 142 775 TSEK per den 31 december 2015. I balansräkningen redovisas fastigheterna till dess verkliga värde med avdrag för förvärvat uppskjuten skatt.

Per den 30 september 2016 var den uthyrningsbara arean cirka 82 tkvm, vilket motsvarar en ökning med cirka 12 tkvm jämfört med den 31 december 2015 då den uthyrningsbara arean uppgick till cirka 70 tkvm.

Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick per den 30 september 2016 till 6,5 år, jämfört med 5,7 år per den 31 december 2015.

Jämförelse mellan perioden 1 juli 2015 till 31 december 2015 och 2 februari 2015 till 30 juni 2015

INTÄKTER

Intäkterna för perioden 1 juli till 31 december 2015 uppgick till 37 307 TSEK, vilket motsvarar en ökning om 27 778 TSEK jämfört med perioden 2 februari till 30 juni 2015, då intäkterna uppgick till 9 529 TSEK. Intäkterna utgörs i huvudsak av hyresintäkter. De ökade hyresintäkterna förklaras främst av ett större fastighetsbestånd då 124 fastigheter förvärvades i maj 2015.

FASTIGHETSKOSTNADER

Driftskostnader uppgick till 3 598 TSEK under perioden 1 juli till 31 december 2015, en ökning om 2 740 TSEK, jämfört med perioden 2 februari till 30 juni 2015, då de uppgick till 858 TSEK. Underhållskostnaderna uppgick till 2 162 TSEK under perioden 1 juli till 31 december 2015, en ökning om 1 523 TSEK, jämfört med perioden 2 februari till 30 juni 2015, då de uppgick till 639 TSEK. Fastighetsskatten uppgick till 7 TSEK under perioden 1 juli till 31 december 2015, en ökning om 7 TSEK, jämfört med perioden 2 februari till 30 juni 2015, då de uppgick till 0 TSEK.

Totalt uppgick fastighetskostnaderna för perioden 1 juli till 31 december 2015 till 5 767 TSEK, vilket motsvarar en ökning om 4 270 TSEK, jämfört med perioden 2 februari till 30 juni 2015, då de uppgick till 1 497 TSEK.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick till 4 931 TSEK under perioden 1 juli till 31 december 2015, vilket motsvarar en ökning om 4 342 TSEK, jämfört med perioden 2 februari till 30 juni 2015, då de uppgick till 589 TSEK. Första perioden 2015 är av start-up karaktär. Andra halvåret präglas av investeringen på 124 fastigheter och de ökade centrala kostnaderna i form av fastighetsvärderingar, IT, personal och extern ekonomiförvaltning.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH FINANSIELLA KOSTNADER

Finansiella intäkter och finansiella kostnader belastade netto resultatet med 6 270 TSEK under perioden 1 juli till 31 december 2015, en ökning om 4 630 TSEK, jämfört med perioden 2 februari 2015 till 30 juni 2015, då de netto belastade resultatet med 1 640 TSEK. Detta förklaras främst av ökade finansiella kostnader på grund av en större låneportfölj till följd av förvärv av ytterligare fastigheter.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultat uppgick till 20 309 TSEK under perioden 1 juli till 31 december 2015, vilket är en ökning om 14 514 TSEK jämfört med perioden 2 februari till 30 juni 2015 då förvaltningsresultatet uppgick till 5 795 TSEK. Det ökade förvaltningsresultatet kan i huvudsak förklaras av en större fastighetsportfölj.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Resultatet för perioden 1 juli till 31 december 2015 påverkades positivt med 67 485 TSEK i orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter. Under perioden 2 februari till 30 juni 2015 uppgick orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter till 31 011 TSEK.

SKATT

Höggullen redovisade för perioden 1 juli till 31 december 2015 en aktuell skatt om 37 TSEK samt en uppskjuten skatt om 12 929 TSEK. Motsvarande belopp för perioden 2 februari till 30 juni 2015 uppgick till 0 TSEK respektive 3 869 TSEK. Skillnaderna mellan perioderna kan främst förklaras av en positiv värdeutveckling på fastigheterna, som skapat en högre temporär skillnad.

PERIODENS RESULTAT

Resultatet för perioden 1 juli till 31 december 2015 uppgick till 74 902 TSEK, vilket är en ökning om 41 965 TSEK jämfört med perioden 2 februari till 30 juni 2015, då periodens resultat uppgick till 32 937 TSEK.

KASSAFLÖDE

Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 23 750 TSEK under perioden 1 juli till 31 december 2015. Under perioden 2 februari till 30 juni 2015 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital till 5 914 TSEK. Det högre kassaflödet förklaras huvudsakligen av att fastighetsportföljen har vuxit under perioden.

Förändringen i rörelsekapitalet uppgick till -5 680 TSEK under perioden 1 juli till 31 december 2015 jämfört med 16 259 TSEK under perioden 2 februari till 30 juni 2015. Under perioden

¹⁾ Jämförelse mellan perioden 30 september 2016 och 31 december 2015.

2 februari 2015 till 30 juni 2015 befann sig Bolaget i en uppstartsfas vilket därmed genererade högre leverantörsskulder än fordringar.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till –135 367 TSEK under perioden 1 juli till 31 december 2015, jämfört med –904 050 TSEK under perioden 2 februari till 30 juni 2015. Det minskade negativa kassaflödet beror på investeringen i Högkullen Omsorgsfastigheter AB koncernen med 124 fastigheter i maj 2015.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 82 843 TSEK under perioden 1 juli till 31 december 2015, jämfört med 959 563 TSEK under perioden 2 februari till 30 juni 2015. Den negativa förändringen förklaras främst av upptagna lån och emission i andra kvartalet 2015.

Sammanlagt minskade likvida medel om –34 454 TSEK under perioden 1 juli till 31 december 2015, jämfört med en ökning om 77 686 TSEK under perioden 2 februari till 30 juni 2015.

INVESTERINGAR

Högkullen investerade 135 137 TSEK under perioden 1 juli till 31 december 2015, vilket avsåg investeringar i förvaltningsfastigheter. Under perioden 2 februari till 30 juni 2015 var motsvarande uppgift 903 989 TSEK.

FASTIGHETSBESTÅND

Den 31 december 2015 omfattade fastighetsbeståndet 143 fastigheter, en ökning med 19 fastigheter jämfört med den 30 juni 2015 då fastighetsbeståndet uppgick till 124 fastigheter. Fastigheterna hade per den 31 december 2015 ett redovisat värde om 1 142 775 TSEK vilket kan jämföras med 935 000 TSEK per den 30 juni 2015. I balansräkningen redovisas fastigheterna till dess verkliga värde med avdrag för förvärvad uppskjuten skatt.

Per den 31 december 2015 var den uthyrningsbara arean 70 tkvm, vilket motsvarar en ökning med cirka 10 tkvm jämfört med den 30 juni 2015 då den uthyrningsbara arean uppgick till 60 tkvm.

Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick per den 31 december 2015 till 5,7 år, jämfört med 5,4 år per den 30 juni 2015.

KAPITALSTRUKTUR OCH ÖVRIG FINANSIELL INFORMATION

Tabellerna i detta avsnitt bör läsas tillsammans med avsnittet "Utvald historisk finansiell information".

Eget kapital och skulder

Det egna kapitalet uppgick per den 30 september 2016 till 701 518 TSEK. Långfristiga räntebärande skulder uppgick till 796 171 och kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 412 per 30 september 2016. Likvida medel uppgick till 24 149 TSEK per den 30 september 2016. Bolagets nettoskudsättning uppgick därmed till 772 434 TSEK per den 30 september 2016.

I tabellerna nedan anges information om Höggullens egna kapital och skudsättning per den 30 september 2016, det vill säga före den nyemission som omfattas av Erbjudandet. Bolaget hade per den 30 september 2016 eventalförpliktelser uppgående till 797 118 TSEK och ingen indirekt skudsättning.

Eget kapital och skudsättning, TSEK	30 september 2016
Kortfristiga skulder	
Mot borgen ¹⁾	0
Mot säkerhet ¹⁾	412
Blancokrediter	0
Summa kortfristiga skulder	412
Långfristiga skulder (ex. kortfristig del av långfristiga skulder)	
Mot borgen ¹⁾	0
Mot säkerhet ¹⁾	796 171
Blancokrediter	0
Summa långfristiga skulder	796 171
Eget kapital	
Aktiekapital	969
Reservfond	353 685
Andra reserver (övrigt tillskjutet kapital)	346 864
Summa eget kapital (balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat)	701 518

Rörelsekapital

Det är Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet, per dagen för Prospektet, inte är tillräckligt för de aktuella behoven under den kommande tolv månadersperioden²⁾. Bolaget har ingått avtal om förvärv av fastigheter från Rikshem som är villkorat av att Bolaget erhåller finansiering från SBAB. Bolaget har erhållit ett kreditlöfte från SBAB som är villkorat av att Erbjudandet fullföljs. Om finansiering inte kan erhållas har Bolaget rätt att frånträda avtalet med Rikshem. Om Erbjudandet inte fullföljs kan Bolaget inte erhålla lånet från SBAB varvid en rörelsekapitalbrist motsvarande hela köpeskillingen om 194 MSEK uppstår. Denna rörelsekapitalbrist beräknas uppkomma den 15 december 2016 när förvärvet ska genomföras. Bolaget kan då läka rörelsekapitalbristen genom att försöka finna andra finansieringskällor eller, om detta inte lyckas, frånträda avtalet före den 15 december 2016 utan att det medför någon kostnad för Bolaget. Ett frånträddande av avtalet medför att rörelsekapitalet för den kommande tolv månadersperioden är tillräckligt.

Nettoskudsättning, TSEK	30 september 2016
A. Kassa	0
B. Likvida medel	24 149
C. Lätt realiserbara värdepapper	0
D. Summa likviditet (A+B+C)	24 149
E. Kortfristiga fordringar	0
F. Kortfristiga bankskulder	0
G. Kortfristig del av långfristiga räntebärande banklån	412
H. Andra kortfristiga räntebärande skulder	0
I. Summa kortfristiga skulder (F+G+H)	412
J. Netto kortfristig skudsättning (I-E-D)	-23 737
K. Långfristiga räntebärande banklån	796 171
L. Emitterade obligationer	0
M. Andra långfristiga räntebärande lån	0
N. Långfristig skudsättning (K+L+M)	796 171
O. Nettoskudsättning (J+N)	772 434

¹⁾ Dessa skulder är ställda mot borgen och säkerhet varför en uppdelning enligt tabellen ovan inte är möjlig. Skulderna som ställs mot borgen och säkerhet presenteras därför endast i raden "Mot säkerhet" ovan. Säkerheterna är ställda i form av fastighetsinteckningar och pant i aktier i dotterbolag. Höggullen har ställt borgen för dessa skulder.

²⁾ Med rörelsekapital avses här Bolagets möjlighet att få tillgång till likvida medel i syfte att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning.

Investeringar

I tabellen nedan sammanfattas Högkullens sammanlagda fastighetsinvesteringar för räkenskapsåren 2 februari 2015 till 30 juni 2015 och 1 juli 2015 till 31 december 2015 samt under innevarande räkenskapsår 2016. Investeringar utgörs av fastighets- och markförvärv samt ny-, till- eller ombyggnad i befintliga samt nya fastigheter.

Investeringar, MSEK	2016-01-01– 2016-09-30	2015-07-01– 2015-12-31	2015-02-02– 2015-06-30
Investeringar i fastigheter	143	135	904
Investeringar i ny-, till- eller ombyggnad i befintliga samt nya fastigheter	4	0	0
Summa	147	135	904

PÅGÅENDE OCH BESLUTADE INVESTERINGAR

Bolaget har träffat avtal om förvärv av 20 fastigheter från Rikshem med ett fastighetsvärde om 210 MSEK. Förvärvet avses finansieras med lån till 65–70 procent och resterande med egna medel innefattande del av emissionslikviden.

Under de kommande tolv månaderna har Bolaget planerade investeringar i underhåll och förbättring av Bolagets fastigheter om totalt 10 MSEK.

Kreditavtal och ställda säkerheter

Koncernbolagen har upptagit 15 lån med SBAB som långivare. Lånen har tagits i syfte att huvudsakligen refinansiera befintliga lån respektive finansiera bolags- och fastighetsförvärv. Räntebärande skulder uppgick per den 30 september 2016 till sammanlagt 796 583 TSEK. Avtalen är ingångna på sedvanliga villkor och innehåller finansiella åtaganden. Högkullen har lämnat borgen såsom för egen skuld under samtliga låneavtal. Lånen säkerställs vidare genom pantsättning av pantbrev i fastigheter samt under vissa låneavtal även genom pant i aktierna i relevant låntagare.

Bolaget har därutöver inte gjort några borgensåtaganden eller iklätt sig några liknande förpliktelser.

Väsentliga händelser efter den 30 september 2016

Efter balansdagen den 30 september 2016 har Bolaget, genom sitt dotterbolag Högkullen Omsorgsfastigheter AB, ingått avtal om förvärv av tjugo omsorgsfastigheter från Rikshem. Fastigheterna ligger i Stockholm, Upplands Väsby, Upplands Bro, Haninge, Nykvarn, Norrtälje, Vallentuna och Österåker. Fastighetsvärdet uppgår till cirka 210 MSEK och hyresvärdet uppgår till cirka 14 MSEK årligen. Sexton av fastigheterna hyrs av kommunerna och resterande av privata omsorgsföretag. Den genomsnittliga kontraktstiden är 2,2 år. Fastigheterna är förvärvade genom bolag och tillträdet var ursprungligen planerat till den 1 december 2016. Parterna har dock beslutat att skjuta på tillträdet till den 15 december 2016, eftersom diskussioner inletts avseende förvärv av ytterligare fastigheter från Rikshem. Lånet från SBAB är villkorat av att Erbjudandet fullföljs. Fullföljs Erbjudandet kommer Förvärvet att finansieras genom lån från SBAB samt med del av den emissionslikvid som erhålls genom Erbjudandet. För det fall Erbjudandet inte fullföljs har Bolaget möjlighet att frånträda avtalet före den 15 december 2016 utan att det medför någon kostnad för Bolaget. Ett frånträdande av avtalet medför att rörelsekapitalet för den kommande tolv månadersperioden är tillräckligt.

STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR

Styrelsen

Enligt bolagsordningen ska Bolagets styrelse bestå av tre till tio styrelseledamöter med högst fem suppleanter. Styrelsemedlemmarna väljs årligen vid årsstämma för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Sedan årsstämman 2016 består Bolagets styrelse av fem personer, inklusive ordföranden, och har sitt säte i Göteborgs kommun. Nuvarande styrelseledamöter presenteras nedan. Samtliga styrelseledamöter kan nås på Bolagets adress Viktor Rydbergsgatan 14, 411 32 Göteborg.

I tabellen nedan förtecknas styrelseledamöterna med uppgift om födelseår, år för inval i styrelsen, erfarenhet, pågående och tidigare uppdrag sedan fem år samt aktieinnehav i Bolaget per den 30 september 2016 och därefter kända förändringar. Med aktieinnehav i Bolaget omfattas eget, direkt och indirekt innehav samt närståendes innehav.

Thomas Kjessler (född 1962)

Styrelseordförande sedan den 25 mars 2015.



Andra aktuella uppdrag: Styrelseledamot i Kvalitena AB (publ) samt funktionär i andra bolag i Kvalitena-koncernen och styrelseledamot i andra bolag i Aktiebolaget Höggkullen (publ)-koncernen. Styrelseledamot i Förvaltnings AB Tullklippan samt funktionär i andra bolag i Förvaltnings AB-koncernen. Styrelseledamot i Odalen Fastigheter AB, Scandinavian Trainpartner AB och Broadstrand AB. Styrelsesuppleant i Arctic Kid (Sweden) Aktiebolag och Great Wines i Linköping AB.

Tidigare befattningar under de senaste fem åren: Inga.

Utbildning och erfarenhet: Jur. kand. Thomas Kjessler har tidigare varit verksam som notarie vid Länsrätten i Stockholm, chefsjurist på SIAR-Bossard samt varit delägare i Broadgate & Stendörren Fastigheter AB.

Aktieinnehav i Bolaget: 50-procentig delägare i Highhill Intressenter AB som äger 8 181 000 Stamaktier och 5 454 Teckningsoptioner.

Pär-Ola Mannefred (född 1961)

Styrelseledamot och verkställande direktör sedan den 25 mars 2015.



Andra aktuella uppdrag: Styrelseledamot i Residenset AB samt funktionär i andra bolag i Residenset-koncernen. Styrelseledamot i andra bolag i Aktiebolaget Höggkullen (publ)-koncernen. Styrelseledamot i Aktiebolaget Äpplet samt funktionär i andra bolag som Aktiebolaget Äpplet är delägare i. Styrelseledamot i Göteborg & Co Kommunintressent AB samt funktionär i dess dotterbolag. Styrelseledamot i Johanneberg Science Park AB. Styrelsesuppleant i Affärsmäklaren i Borås AB. Ledamot i Göteborgs Stads kommunfullmäktige.

Tidigare befattningar under de senaste fem åren: Styrelseledamot i Liseberg AB samt funktionär i andra bolag i Lisebergs-koncernen (2003-2015). Styrelseledamot i Göteborgs Stads Egnahems AB (2011-2015). Styrelseledamot i Höggkullen Omsorgsfastigheter AB samt funktionär i andra bolag i Höggkullen-koncernen. Verkställande direktör i Residenset AB (till 2016).

Utbildning och erfarenhet: Studerat ekonomi och juridik vid Handelshögskolan i Göteborg och har en EMBA därifrån.

Aktieinnehav i Bolaget: 819 000 Stamaktier och 546 Teckningsoptioner via bolag.

Per-Olof Persson (född 1951)**Styrelseledamot sedan den 25 mars 2015.**

Andra aktuella uppdrag: Styrelseordförande i P&E Persson AB och funktionär i andra bolag inom P&E-koncernen.

Tidigare befattningar under de senaste fem åren: Styrelseledamot i Moelven Töreboda AB (till 2016).

Utbildning och erfarenhet: Ing. Väg och Vatten. Vidareutbildning inom företagsledare FL/IFL samt universitetskurser inom juridik, företagsekonomi, fastighetsekonomi och byggteknik/btg klass 1.

Aktieinnehav i Bolaget: –

Per Granath (född 1954)**Styrelseledamot sedan den 17 juni 2016.**

Andra aktuella uppdrag: Styrelseledamot i Svefa Aktiebolag, Svefa Holding AB (publ), Humana AB (publ), Capacent Holding AB (publ) och G & S Fastigheter i Sverige AB samt funktionär i andra bolag i G & S-koncernen. Ägare och styrelseledamot av Zirkona Aktiebolag och funktionär i andra bolag i Zirkona-koncernen. Styrelseledamot i Föreningen Vårdföretagarna. Styrelseordförande i Aktiebolaget Salktennis

Tidigare befattningar under de senaste fem åren: Verkställande direktör i Humana AB (till 2015). Styrelseledamot i Akademiska Hus AB (till 2014).

Utbildning och erfarenhet: Civilingenjör kemiteknik från Kungliga Tekniska Högskolan. Kurser motsvarande civilekonom vid Handelshögskolan i Göteborg samt Stockholms universitet. Kurs i Healthcare Management vid Harvard Business School.

Aktieinnehav i Bolaget: 1 000 000 Stamaktier via bolag och inga Teckningsoptioner.

Kristina Guillaume Alvendal (född 1972)**Styrelseledamot sedan den 17 juni 2016.**

Andra aktuella uppdrag: Styrelseledamot i Svenska Hus AB. Ägare och verkställande direktör i Kristina Alvendal AB. Rådgivande ledamot i Wester + Elsner Arkitekter.

Tidigare befattningar under de senaste fem åren: Verkställande direktör i Airport City Stockholm AB (till 2014), styrelseledamot i Wästbygg Gruppen AB (till 2016) och i Arlanda Stad Holding AB (till 2014). Vice ordförande i Sundbyberg Infrastruktur AB (till 2014).

Utbildning och erfarenhet: Jur. kand. från Stockholms universitet.

Aktieinnehav i Bolaget: –

Ledande befattningshavare

PÄR-OLA MANNEFRED

Verkställande direktör

Se under avsnitt "Styrelse".

FREDDY CLAESSION (FÖDD 1959)

CFO (tillförordnad)

Andra aktuella uppdrag: Verkställande direktör och styrelseledamot i FMC Consulting AB (100-procentigt ägt av Claesson).

Tidigare befattningar under de senaste fem åren: CFO Fazer Amica Group, verkställande direktör Fazer Amica Sverige, CFO Candy King och COO Lindorff.

Utbildning och erfarenhet: Civilekonom från Göteborgs Universitet.

Aktieinnehav i Bolaget: Inget.

Ersättning och förmåner till styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Bolagets verkställande direktör, Pär-Ola Mannefred, är heltidsanställd i Bolaget. Avtalet kan sägas upp med en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Pär-Ola Mannefreds månadslön uppgår till 105 000 SEK per månad.

Freddy Claesson erhåller ersättning om 60 000 SEK per månad.

Enligt beslut på årsstämman 2016 utgår ersättning om 200 000 SEK per år till styrelsens ordförande och 100 000 SEK per år vardera till övriga styrelseledamöter som inte är anställda i Bolaget.

För räkenskapsåren 2 februari–30 juni 2015 och 1 juli–31 december 2015 utgick ingen ersättning till styrelseledamöterna och ingen ersättning till styrelsens ordförande. För räkenskapsåret 1 juli–31 december 2015 erhöll den verkställande direktören en lön om 80 000 SEK per månad. Bolaget hade inga andra ledande befattningshavare under dessa perioder.

Inget bolag inom Koncernen har ingått avtal med styrelseledamot eller ledande befattningshavare om förmåner som ska utgå till denne efter det att uppdraget avslutats. Verkställande direktören har rätt till pensionsförmån med ett belopp motsvarande 20 procent av månadslönen. Bolaget har inga avsatta eller upplupna belopp för pensioner och liknande förmåner vid styrelseledamöternas eller ledande befattningshavares avträdande av tjänst.

Övriga upplysningar avseende styrelsen och ledande befattningshavare

Ingen av ovan nämnda styrelseledamöter eller ledande befattningshavare har under de senaste fem åren (i) dömts för bedrägerirelaterade brott, (ii) varit inblandad i konkurs, likvidation eller företagsrekonstruktion i egenskap av styrelseledamot eller ledande befattningshavare, (iii) varit föremål för utredningar eller ingripanden från myndigheter eller haft näringsförbud, eller (iv) varit föremål för anklagelser eller sanktioner av myndigheter eller organisation som företräder en viss yrkesgrupp och som är offentligt reglerad.

Ingen av ovan nämnda styrelseledamöter eller ledande befattningshavare har några familjerelationer till varandra. Det föreligger inga intressekonflikter mellan styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna och Högkullen. Det finns inga särskilda överenskommelser med större aktieägare, kunder eller leverantörer, enligt vilka någon av ovan nämnda styrelseledamöter eller ledande befattningshavare valts som styrelseledamot eller erhållit ledande befattning. Vidare har ingen av styrelseledamöterna, någon ledande befattningshavare eller revisorn haft någon direkt eller indirekt delaktighet i affärstransaktioner med Högkullen, vilka varit ovanliga till sin karaktär vad avser villkoren.

Ingen av styrelseledamöterna eller någon ledande befattningshavare har träffat någon överenskommelse med någon större aktieägare, kund, leverantör eller annan part enligt vilken överenskommelse denne valts in i styrelsen i Bolaget eller tillträtt sin anställning som verkställande direktör.

Revisor

Revisionsbolaget KPMG AB valdes till revisor i Bolaget och dess dotterbolag första gången den 8 april 2015 och omvaldes på årsstämman 2015 och 2016. Den auktoriserade revisorn Mathias Arvidsson, född 1975, är huvudansvarig revisor och medlem i FAR. Bolaget har inga revisorssuppleanter. För perioden mellan den 25 mars 2015 och den 8 april 2015 var revisionsbolaget KPMG AB med Fredrik Sjölander som huvudansvarig revisor Bolagets revisor. Adress till KPMG AB är Evenemangsgatan 17, 169 03 Solna.

Huvudansvarig revisor för Bolaget under perioden från den 2 december 2014 till och med den 25 mars 2015 var den auktoriserade revisorn Mikael Larsson på revisionsbolaget Ernst & Young Aktiebolag. Adress till Ernst & Young Aktiebolag är Jakobergsgatan 24, Box 7850, 103 99 Stockholm. Mikael Larsson är medlem i FAR. Byten av revisorer har skett på grund av ägarbyte i Bolaget.

Bolagsstyrning

Svensk kod för bolagsstyrning ("**Koden**") gäller inte för bolag vars aktier är noterade på Nasdaq First North Premier, men den 1 januari 2016 trädde Nasdaqs rekommendation om att följa Koden i kraft. Bolaget har därför för avsikt att i möjligaste mån tillämpa Koden om och från det att Stamaktierna och Teckningsoptionerna noteras på Nasdaq First North Premier. Koden medger avvikelser från denna, under förutsättning att avvikelser och valda alternativa lösningar beskrivs och orsaken till avvikelserna förklaras i bolagets bolagsstyrningsrapport (enligt den så kallade "följ eller förklara"-principen). Bolaget bedömer dock att det inte kommer att inrätta revisions- och ersättningskommittéer. Bolaget har för närvarande inte inrättat en valberedning.

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är det beslutande organ där samtliga aktieägare har rätt att delta. Årsstämma hålls årligen inom sex månader från räkenskapsårets utgång. På årsstämman behandlas Bolagets årsredovisning och beslut tas om bland annat aktieutdelning, ansvarsfrihet för styrelsen, val av revisor samt val av styrelsen för tiden intill nästa årsstämma. Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets hemsida. Samtidigt som kallelse sker ska Bolaget genom annonsering i Dagens Industri upplysa om att kallelse skett.

STYRELSEN OCH STYRELSENS ARBETE

Styrelsens övergripande uppgift är att för aktieägarnas räkning förvalta Bolagets angelägenheter och att ansvara för Bolagets organisation. Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning för sitt arbete. Styrelsens arbete leds av styrelseordföranden. Enligt styrelsens arbetsordning ska styrelsen årligen hålla konstituerande sammanträde efter årsstämman samt därutöver sammanträda minst fyra gånger årligen. Vid det konstituerande styrelsemötet ska bland annat styrelsens ordförande utses, Bolagets firmateckning fastställas samt styrelsens arbetsordning och instruktionen för verkställande direktören och instruktionen för den ekonomiska rapporteringen gås igenom och fastställas. På Bolagets styrelsemöten behandlas bland annat Bolagets finansiella situation samt framsteg i förhandlingar och frågeställningar i intresseföretag. Bolagets förvärv och byggnationer diskuteras vid behov. Bolagets revisor närvarar och rapporterar vid styrelsemöten vid behov. Styrelsen är beslutförför när mer än hälften av ledamöterna är närvarande. För närvarande består Högcullens styrelse av fem ledamöter, se avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor – Styrelse".

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Högcullens verkställande direktör ansvarar för Bolagets löpande förvaltning i enlighet med reglerna i aktiebolagslagen samt de instruktioner för verkställande direktören och för den ekonomiska rapporteringen som styrelsen har fastställt. Verkställande direktören har enligt instruktionen ansvar för Bolagets bokföring och medelsförvaltning. Vidare ska den verkställande direktören upprätta delegationsföreskrifter för olika befattningshavare i Bolaget.

REVISION

Revisorn ska granska Bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning.

INTERN KONTROLL

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen för den interna kontrollen och styrningen av Bolaget. För att behålla och utveckla en väl fungerande kontrollmiljö har styrelsen fastställt ett antal grundläggande dokument av betydelse för den finansiella rapporteringen. Däribland ingår styrelsens arbetsordning och instruktionerna för verkställande direktören och för den ekonomiska rapporteringen. Därutöver förutsätter en fungerande kontrollmiljö en utvecklad struktur med löpande översyn. Ansvar för det dagliga arbetet med att upprätthålla kontrollmiljön åvilar primärt den verkställande direktören. Verkställande direktören rapporterar regelbundet till styrelsen. Verkställande direktören framlägger vid varje styrelsemöte som hålls i samband med kvartalsboksut ekonomisk och finansiell rapport över verksamheten.

ÖVRIG INFORMATION

Certified Adviser

Bolaget har anlitat Avanza Bank AB som Certified Adviser.

Utdelningspolicy

Följande utdelningspolicy har antagits av Bolagets styrelse.

Högcullen har beslutat att tillväxten i Bolaget ska prioriteras de närmaste åren. Därmed kommer utdelning på Stamaktien att vara låg eller helt utebli.

Utdelning på Preferensaktien uppgår till 2,40 SEK per år till och med den 30 juni 2020 uppdelat på kvartalsvisa utbetalningar om 0,60 SEK. För tiden efter den 30 juni 2020 kommer den årliga utbetalningen per Preferensaktie att öka, se närmare i avsnittet "Bolagsordning".¹⁾

Styrelsen föreslår utdelning och dess storlek. Därvid beaktas bland annat de krav som verksamhetens art, omfattning samt risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt Bolagets konsolideringsbehov. Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning har innehavare av Preferensaktier företrädesrätt till utdelning framför Stamaktierna i enlighet med bolagsordningen.

INFORMATIONSGIVNING

Informationspolicy

Bolaget har en policy för kommunikation och information som anger riktlinjerna för såväl intern som extern kommunikation och syftar till att säkerställa en god kvalitet på Bolagets kommunikation såväl att tillämplig lagstiftning, regler och avtal följs. Högcullens information och kommunikation ska ge investerare, hyresgäster och andra intressenter korrekt, snabb och tillräcklig information för att vid varje tillfälle kunna göra en rättvis bedömning av företagets verksamhet, ekonomiska ställning och förmåga att fullgöra sina skyldigheter. Informationen och kommunikationen ska vidare präglas av öppenhet och transparens och syftar till att skapa förtroende.

Bolaget har i samband härmed upprättat dokumentation avseende gällande insiderlagstiftning i syfte att säkerställa att Bolagets, såväl som dess medarbetares, hantering av insiderinformation och offentliggörande av densamme sker på ett korrekt sätt samt att Bolaget och dess medarbetare efterlever de krav som följer av insiderlagstiftning samt noteringsavtalet.

¹⁾ Efter genomförd split då varje preferensaktie delades upp i tio preferensaktier med första handelsdag den 19 juli 2016.

AKTIER, AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

Allmänt

Aktierna i Bolaget är denominerade i SEK och har emitterats i enlighet med svensk rätt. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara. Bolagets aktiekapital, per den 30 september 2016, uppgick till 968 750 SEK som, efter den uppdelning av Bolagets aktier (split) som genomfördes den 19 juli 2016, är fördelat på 19 375 000 aktier. Aktier i Bolaget kan ges ut i fem aktieslag, stamaktier och preferensaktier av serie A-D. Per den 30 september 2016, var fördelningen mellan Bolagets aktieslag följande: stamaktier: 10 000 000 stycken, preferensaktier av serie A: 9 375 000 stycken, preferensaktier av serie B: 0 stycken, preferensaktier av serie C: 0 stycken och preferensaktier av serie D: 0 stycken. Aktiekapitalet ska enligt bolagsordningen uppgå till lägst 968 750 SEK och högst 3 875 000 SEK fördelat på lägst 19 375 000 aktier och högst 77 500 000 aktier. Akties kvotvärde uppgår till 0,05 SEK.

Bolaget har vidare emitterat 937 500 Teckningsoptioner (se nedan).

Höggullens bolagsordning innehåller ett avstämningsförbehåll och aktierna är anslutna till Euroclear, som är den centrala värdepappersförvararen och clearingorganisationen för aktierna i enlighet med lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument, vilket innebär att Euroclear administrerar aktieboken och registrerar aktierna i Bolaget på person. Inga aktiebrev har eller kommer att utfärdas av Bolaget.

ISIN-koden för Stamaktierna är SE0008679732.

Varken Stamaktierna, Preferensaktierna eller Teckningsoptionerna är föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningskyldighet.

STAMAKTIER

Varje Stamaktie berättigar till en röst per aktie och aktieägarna får vid bolagsstämma rösta för det fulla antalet av de ägda och företrädda aktierna utan begränsning i rösträtten.

PREFERENSAKTIER

Höggullens Preferensaktier är sedan den 1 juli 2015 noterade på Nasdaq First North, under kortnamnet HOGK PREF A. Varje Preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Preferensaktierna medför företrädesrätt framför Stamaktierna till en årlig preferensutdelning (efter den uppdelning av aktier som skedde den 19 juli 2016) om 2,40 SEK till och med den 30 juni 2020 uppdelat på kvartalsvisa utbetalningar om 0,60 SEK. För tiden efter 30 juni 2020 och för tiden därefter kommer den årliga utbetalningen per Preferensaktie att öka, se närmare i avsnittet "Bolagsordning". Om ingen vinstutdelning lämnats på Preferensaktie, eller om endast vinstutdelning understigande preferensutdelningen lämnats, ska Preferensaktien medföra rätt att i tillägg till framtida preferensutdelning erhålla ett belopp motsvarande skillnaden mellan preferensutdelningen och utbetalat belopp ("Innestående belopp") innan utdelning på Stamaktier får ske. Innestående belopp ackumuleras och räknas upp med ett belopp om 7,5 procent årligen till dess att utdelning sker.

Höggullens bolagsstämma har en ensidig rätt, men inte någon skyldighet, att besluta om inlösen av Preferensaktierna. Vid likvidation av Bolaget ska Preferensaktierna medföra företrädesrätt att ur Bolagets egna kapital erhålla ett belopp per Preferensaktie motsvarande per tidpunkten för likvidationen tillämpligt lösenbelopp jämte eventuellt innestående belopp uppräknat med den årliga räntan, innan utskiftning sker till ägare av Stamaktier. Preferensaktier ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

För ytterligare information om de villkor som gäller för Preferensaktien hänvisas till avsnittet "Bolagsordning".

TECKNINGSOPTIONER

Teckningsoptionerna emitterades i maj 2015 i form av en "unit" tillsammans med Preferensaktierna till ett pris om 32 SEK (efter omräkning på grund av uppdelning av aktier). Varje Teckningsoption ger rätt att fram till och med den 19 maj 2020 teckna tio stamaktier i Bolaget till en teckningskurs per stamaktie om 10 SEK (efter omräkning på grund av uppdelning av aktier). Ett fullt utnyttjande av Teckningsoptionerna innebär en utspädning om högst cirka 32,6 procent beräknat på antalet utestående aktier i Bolaget före den inom ramen för Erbjudandet planerade nyemissionen av Stamaktier. Ett fullt utnyttjande av Teckningsoptionerna skulle inbringa ett belopp om 93,8 MSEK till Bolaget.

Bolaget har ansökt om att Teckningsoptionerna ska tas upp till handel på Nasdaq First North Premier vid samma tidpunkt som Stamaktierna.

ISIN-koden för Teckningsoptionerna är SE0007045315 och kortnamn (ticker) på Nasdaq First North Premier är HOGK TO.

Villkoren för Teckningsoptionerna finns i avsnittet "Villkor för teckningsoptioner 2015/2020 avseende nyteckning av stamaktier i Aktiebolaget Höggullen (publ)".

UTSPÄDNING

Bolaget har, per dagen för Prospektet, förutom Teckningsoptionerna som beskrivits ovan, inga utestående konvertibla eller utbytbara värdepapper eller andra värdepapper som skulle kunna medföra rätt till teckning av annat finansiellt instrument och som skulle medföra en utspädningseffekt för övriga aktieägare i Bolaget. Genom Erbjudandet kommer antalet aktier öka med 8 000 000 Stamaktier, motsvarande en utspädningseffekt om cirka 29,2 procent av kapitalet och cirka 42,2 procent av rösterna i Bolaget. Ett fullt utnyttjande av Teckningsoptionerna skulle innebära att antalet aktier ökar med ytterligare 9 375 000, motsvarande en total utspädning, efter fullföljande av Erbjudandet, om cirka 47,3 procent av kapitalet och 61,4 procent av rösterna i Bolaget.

BEMYNDIGANDEN

Med stöd av bemyndigande från bolagsstämman den 11 november 2016, avser styrelsen i Höggullen att i samband med Erbjudandet besluta om en nyemission av Stamaktier. Genom nyemissionen kan Bolagets aktiekapital ökas med 400 000 SEK genom utgivandet av 8 000 000 Stamaktier vilket motsvarar en utspädningseffekt om 29,2 procent av kapitalet och 42,2 procent av rösterna i Bolaget.

LOCK-UP ARRANGEMANG

Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare som äger Stamaktier i Bolaget, samt Huvudaktieägaren, har åtagit sig, eller kommer att åta sig, att inte avyttra, pantsätta eller på annat sätt förfoga över sina respektive Stamaktier under en viss period från och med första dagen för handel på Nasdaq First North Premier ("Lock-up perioden"). Sammantaget omfattas 100 procent av de befintliga Stamaktierna i Bolaget exkluderat för de Stamaktier som säljs i Erbjudandet. Lock-up perioden för styrelseledamöter och ledande befattningshavare är 360 dagar. För Huvudaktieägaren är Lock-up perioden 180 dagar. Efter utgången av respektive Lock-up period kan Stamaktierna komma att bjudas ut till försäljning vilket kan påverka marknadspriset på Stamaktien. Global Coordinator kan även diskretionärt komma att medge undantag från dessa åtaganden. Medgivande av undantag från dessa avgörs från fall till fall och kan vara av såväl personlig som affärsmässig karaktär. Även Bolaget kommer att ingå ett lock-up arrangemang, vilket bland annat innebär att Bolaget åtar sig att inte emittera några stamaktier eller andra värdepapper i Bolaget. Lock-up perioden för Bolaget är 360 dagar.

AKTIEKAPITALET UTVECKLING

I tabellen nedan framgår hur aktiekapitalet förändrats i Bolaget sedan nybildningen.

Datum för registrering hos Bolagsverket	Händelse	Förändring i antalet aktier	Antal aktier efter ändring	Förändring aktiekapital (SEK)	Aktiekapital efter ändring (SEK)
2015-02-02	Nybildning	500 000	500 000	500 000	500 000
2015-04-21	Uppdelning av aktier	500 000	1 000 000	0	500 000
2015-05-19	Nyemission	937 500	1 937 500	468 750	968 750
2016-06-17	Uppdelning av aktier	17 437 500	19 375 000	0	968 750
2016-12-07	Nyemission ¹⁾	8 000 000	27 375 000	400 000	1 368 750

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Såvitt styrelsen för Högekullen känner till föreligger inte några aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan några av Bolagets aktieägare som syftar till ett gemensamt inflytande över Bolaget. Såvitt styrelsen känner till finns det inte heller några överenskommelser eller motsvarande avtal som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras. Högekullen är inte och har inte varit föremål för ett offentligt uppköpserbjudande eller dylikt.

Huvudaktieägaren kommer efter Erbjudandet, förutsatt att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo, att äga 11,6 procent av kapitalet och 15,1 procent av rösterna i Bolaget²⁾ och har därmed möjlighet att utöva ett väsentligt inflytande i alla ärenden som kräver godkännande av aktieägarna. Genom reglerna i aktiebolagslagen om minoritetsskydd och likabehandling av aktieägare begränsas dock riskerna för missbruk av den dominerande ställningen som innehas av Huvudaktieägaren.

Tabellen nedan visar Bolagets största aktieägare per den 30 september 2016 och därefter kända förändringar.

Aktieägare	Stamaktier	Preferensaktier	Innehav %	Röster %	Teckningsoptioner ³⁾	Innehav % ²⁾	Röster % ²⁾
Highhill Intressenter AB	8 181 000	0	42,23	74,80	5 454	28,65	40,54
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	0	1 189 510	6,14	1,09	15 625	4,68	1,35
Zirkona AB	1 000 000	0	5,16	9,14	0	3,48	4,92
Aktiebolaget Äpplet	819 000	0	4,23	7,48	546	2,87	4,06
Övriga	0	8 185 490	42,24	7,49	915 875	60,33	49,12
Summa	10 000 000	9 375 000	100,00	100,00	937 500	100,00	100,00

¹⁾ Styrelsen kommer, med stöd av bemyndigande lämnat vid extra bolagsstämma i Bolaget den 11 november 2016, besluta om nyemission av 8 000 000 Stamaktier i samband med Erbjudandet enligt Prospektet. Aktierna kommer av emissionstekniska skäl att tecknas av Global Coordinator för de teckningsberättigades räkning i enlighet med Prospektet. De aktier som omfattas av Erbjudandet kommer därvid att emitteras till en kurs om 0,05 SEK per aktie varefter Global Coordinator, för de teckningsberättigades räkning, kommer att lämna ett kapitaltillskott till Bolaget med ett belopp som motsvarar skillnaden mellan priset i Erbjudandet om 25,0 SEK per Stamaktie och teckningskursen om 0,05 SEK (med avdrag för vissa transaktionskostnader).

²⁾ Efter fullt utnyttjande av Teckningsoptionerna.

³⁾ Varje Teckningsoption ger rätt att teckna tio stamaktier.

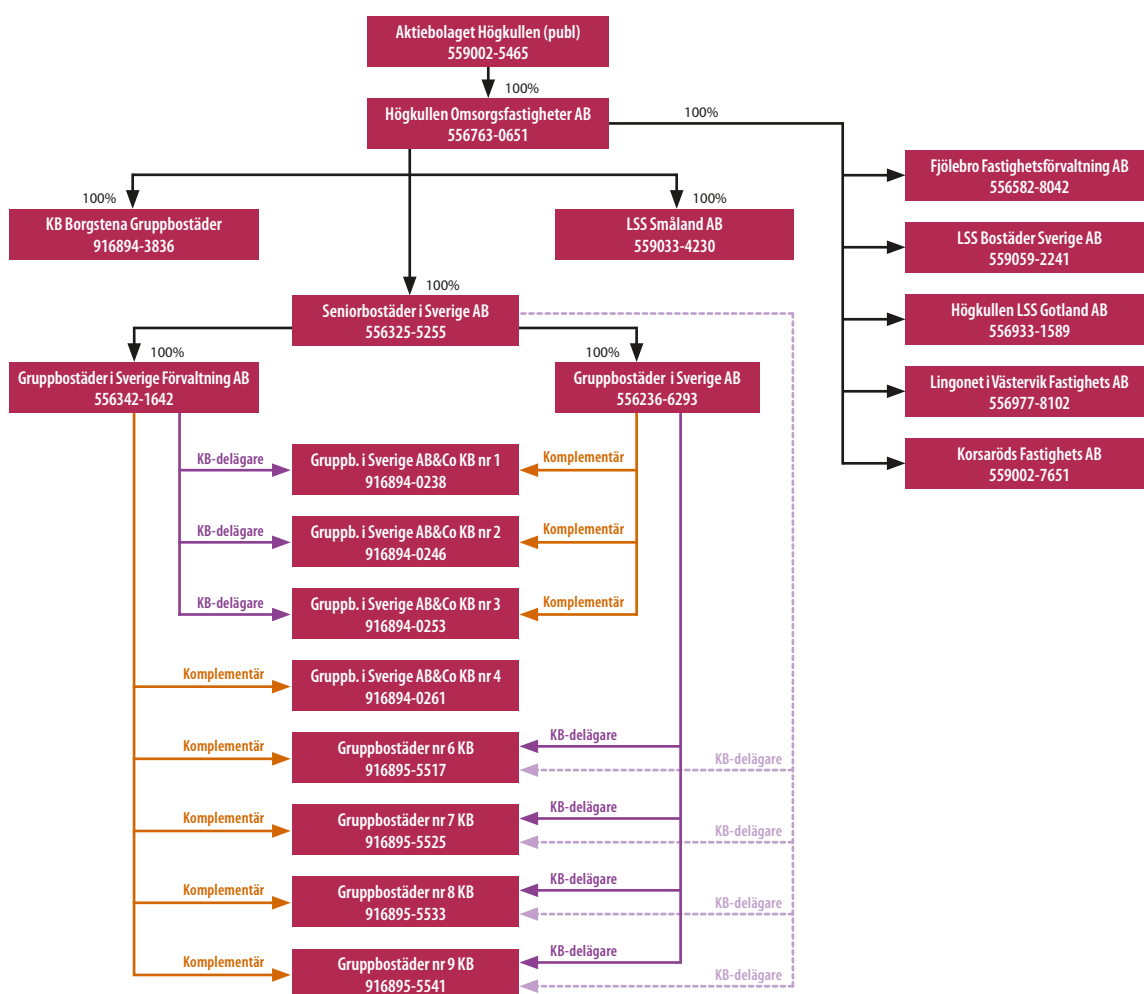
LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

ALLMÄN BOLAGSINFORMATION

Bolagets firma är Aktiebolaget Högcullen (publ), dess handelsbeteckning är Aktiebolaget Högcullen och det har organisationsnummer 559002-5465. Bolaget är ett publikt aktiebolag med säte i Göteborgs kommun och hemvist i Sverige. Bolaget bildades i Sverige den 2 december 2014 och registrerades av Bolagsverket den 2 februari 2015. Bolagets associationsform regleras av, och aktieägarnas rättigheter kan endast ändras i enlighet med, aktiebolagslagen. Bolagsordningen antogs vid årsstämman den 17 juni 2016.

Bolaget förvärvade Högcullen Omsorgsfastigheter AB i maj 2015. Fastigheterna i Koncernen ägs av Högcullen Omsorgsfastigheter AB och dess dotterbolag. Koncernen består förutom av Bolaget av 19 dotterbolag, varav tio aktiebolag och nio kommanditbolag. Samtliga dotterbolag har bildats och bedriver sin verksamhet i Sverige.

Koncernstruktur



VÄSENTLIGA AVTAL**Hyresavtal**

Bolaget har ingått 218 hyresavtal med olika hyresgäster. Inget av Bolagets hyresavtal anses vara av väsentlig betydelse. Bolagets största hyresavtal står för cirka 2,5–2,75 procent av Bolagets intäkter och de tio största hyresavtalen står för cirka 18–20 procent av Bolagets intäkter. Bolagets hyresavtal följer i allt väsentligt en på hyresmarknaden vanligen förekommande standardmall och Bolaget har för avsikt att även tillämpa samma mall vid ingående av nya hyresavtal.

Finansieringsavtal

Koncernbolagen har upptagit 15 lån med SBAB som långgivare. Lånen har tagits i syfte att huvudsakligen refinansiera befintliga lån respektive finansiera bolags- och fastighetsförvärv. Lånebeloppet uppgår till sammanlagt 797 118 TSEK. Avtalen är ingångna på sedvanliga villkor och innehåller finansiella åtaganden (kovenanter) som föreskriver särskilda villkor så som loan-to-value och viss soliditetsnivå, vilket innebär att långgivaren har rätt till omedelbar återbetalning av krediter som beviljats om låntagaren inte uppfyller sina skyldigheter enligt dessa åtaganden. Högekullen har lämnat borgen såsom för egen skuld under samtliga låneavtal. Lånen säkerställs vidare genom pantsättning av pantbrev i fastigheter samt under vissa låneavtal även genom pant i aktierna i relevant låntagare.

Förvärvsavtal

Den 14 oktober 2016 ingick Bolaget avtal om förvärv av 20 omsorgsfastigheter från Rikshem. Fastigheterna ligger i Stockholm, Upplands Väsby, Upplands Bro, Haninge, Nykvarn, Norrtälje, Vallentuna och Österåker. Fastigheterna är förvärvade genom bolag och tillträdet var ursprungligen planerat till den 1 december 2016. Parterna har dock beslutat att skjuta på tillträdet till den 15 december 2016, eftersom diskussioner inletts avseende förvärv av ytterligare fastigheter från Rikshem. Lånet från SBAB är villkorat av att Erbjudandet fullföljs. Fullföljs Erbjudandet kommer förvärvet att finansieras genom lån från SBAB samt med del av den emissionslikvid som erhålls genom Erbjudandet. För det fall Erbjudandet inte fullföljs har Bolaget möjlighet att frånträda avtalet före den 15 december 2016 utan att det medför någon kostnad för Bolaget.

MILJÖ

Högekullen bedrivs inte någon anmälnings- eller tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken (1998:808). All fastighetsförvaltande verksamhet innebär dock miljörisiker och regleras genom lagstiftning och bestämmelser i Sverige. Såvitt styrelsen känner till följer Högekullen den lagstiftning och de regler inom miljöområdet som finns i Sverige. För mer information, se även avsnittet "Riskfaktorer".

PLACERINGSAVTAL

Enligt villkoren i ett avtal om placering av Stamaktier som avses att ingås omkring den 6 december 2016 mellan Bolaget, Huvudaktieägaren samt Global Coordinator ("Placeringsavtalet") åtar sig Huvudaktieägaren och Bolaget att avyttra respektive emittera Stamaktier motsvarande cirka 38,0 procent av kapitalet och 54,9 procent av rösterna i Bolaget före utspädning (beräknat efter genomförd nyemission före utnyttjande av Övertilldelningsoptionen), och 28,3 procent av kapitalet och 36,7 procent av rösterna i Bolaget efter full utspädning¹⁾, till de köpare som anvisas av Huvudaktieägaren och styrelsen i Bolaget i samråd med Global Coordinator, alternativt såvida Global Coordinator misslyckas med detta har Global Coordinator åtagit sig att själv, under vissa förutsättningar,

förvärva de Stamaktier som omfattas av Erbjudandet. För att täcka eventuell övertilldelning i samband med Erbjudandet har Huvudaktieägaren åtagit sig att, på begäran av Global Coordinator, sälja ytterligare högst 1 560 000 befintliga Stamaktier i Bolaget motsvarande upp till 15 procent av det totala antalet Stamaktier som omfattas av Erbjudandet.

Genom Placeringsavtalet lämnar Bolaget och Huvudaktieägaren sedvanliga garantier till Global Coordinator, främst avseende att informationen i Prospektet är korrekt, att Prospektet och Erbjudandet uppfyller relevanta krav i lagar och regelverk samt att inga legala eller andra hinder föreligger för Bolaget att ingå avtalet eller för Erbjudandets fullföljande. Placeringsavtalet föreskriver att Global Coordinators åtaganden att förmedla köpare till eller, för det fall Global Coordinator misslyckas med detta, själv, under vissa förutsättningar, förvärva de Stamaktier som omfattas av Erbjudandet är villkorade bland annat av att garantierna som lämnas av Bolaget och Huvudaktieägaren är korrekta. Enligt Placeringsavtalet kommer Bolaget att, med sedvanligt förbehåll, åta sig att under vissa förutsättningar hålla Global Coordinator skadeslös mot vissa anspråk.

I samband med noteringen kommer Huvudaktieägaren, Bolagets samtliga aktieägande ledande befattningshavare, och styrelseledamöter samt vissa andra aktieägare att åta sig, med sedvanliga förbehåll, att inte avyttra, pantsätta eller på annat sätt förfoga över sina respektive innehav under Lock up-perioden (se vidare avsnittet "Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden – Lock-up arrangemang"). Därutöver kommer Bolaget enligt Placeringsavtalet att åta sig, att under de 360 dagar som närmast följer första dagen för handel i Stamaktierna på Nasdaq First North Premier inte (i) emittera, erbjuda, pantsätta, sälja, åta sig att sälja, eller annars överföra eller avyttra, direkt eller indirekt, några aktier i Bolaget eller några andra värdepapper som kan konverteras till, eller möjliga att utnyttja eller byta till, sådana aktier, eller (ii) köpa eller sälja option eller annat instrument eller ingå swap-avtal eller andra arrangemang som helt eller delvis överlåter den ekonomiska risken förknippade med ägandet av aktier i Bolaget till annan. Global Coordinator kan dock medge undantag från dessa begränsningar. Medgivande av undantag sker diskretionärt av Global Coordinator samt avgörs från fall till fall och kan vara av såväl personlig som affärsmässig karaktär.

STABILISERINGSÅTGÄRDER

I samband med Erbjudandet kan Global Coordinator komma att genomföra transaktioner som stabiliserar eller bibehåller Stamaktiernas kurs på nivåer som annars kanske inte skulle råda på marknaden. Stabiliseringsåtgärder kommer inte att genomföras till högre pris än det fastställda priset per Stamaktie i Erbjudandet. Sådan stabilisering syftar till att stödja marknadspriset på Stamaktierna och kan komma att vidtas under en period från och med första dagen för handel i Stamaktierna på Nasdaq First North Premier till och med 30 kalenderdagar därefter. Som ett resultat av sådan stabilisering kan börs- eller marknadspriset på Bolagets stamaktier vara högre än de annars skulle vara på marknaden.

Det finns inte någon garanti för att stabiliseringsåtgärder kommer att genomföras och de kan avbrytas när som helst. Inom en vecka efter stabiliseringsperioden avslutats kommer Global Coordinator att tillkännage huruvida stabiliseringsåtgärder har vidtagits, det datum då stabiliseringsåtgärder vidtogs, det datum då den sista stabiliseringsåtgärden vidtogs och varje datum som stabilisering pågick samt inom vilket prisintervall stabiliseringsåtgärder vidtogs.

¹⁾ Efter full teckning av Teckningsoptionerna.

TVISTER

Bolaget är inte och har heller inte varit part i några rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inklusive ännu icke avgjorda ärenden eller sådana som Bolaget är medveten om kan uppkomma) under de senaste tolv månaderna som har eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets eller Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet. Bolaget har inte heller informerats om anspråk som kan leda till att Bolaget blir part i sådan process eller skiljeförfarande.

FÖRSÄKRINGAR

Bolaget har för branschen sedvanliga företags- och fastighetsförsäkringar. Med hänsyn till verksamhetens art och omfattning bedömer Bolagets styrelse att Bolaget har ett tillfredställande försäkringsskydd som täcker de risker som är förknippade med verksamheten.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Bolaget har ingått avtal om fastighetsskötsel med Fastighetspartner P&E AB som delägs av styrelseledamoten Per-Olof Persson. Dessa avtal har ingåtts på marknadsmässiga villkor. Bolaget har under innevarande år betalat en ersättning under ovanstående avtal uppgående till cirka 730 TSEK. Utöver ovan har inga transaktioner mellan Bolaget och medlemmarna av Bolagets styrelse, andra ledande befattningshavare eller anhöriga till dessa ägt rum under perioden från och med den 1 januari 2016 till och med dagen för Prospektet. För ersättning till styrelsen och ledande befattningshavare, se avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor".

RÅDGIVARE OCH DESS INTRESSEN

ABG agerar som Global Coordinator i samband med Erbjudandet och har vidare tillhandahållit Bolaget rådgivning i samband med struktureringen och planeringen av Erbjudandet och den planerade noteringen på Nasdaq First North Premier, och erhåller ersättning för sådan rådgivning. ABG och dess närstående har utfört och kan också i framtiden komma att utföra olika finansiella rådgivningstjänster för Bolaget och dess närstående, för vilka de erhållit och kan förväntas komma att erhålla arvoden och andra ersättningar.

IMMATERIELLA RÄTTIGHETER

Högekullen är innehavare av domännamnet hogkullen.se. Utöver domännamnet och rätten till firmanamnet äger Högekullen inga immateriella rättigheter.

TRANSAKTIONSKOSTNADER

Bolagets kostnader hänförliga till Erbjudandet och noteringen av Stamaktierna och Teckningsoptionerna, inklusive ersättning till ABG och andra rådgivare, beräknas uppgå till cirka 18 MSEK.

HANDLINGAR SOM HÅLLS TILLGÄNGLIGA FÖR INSPEKTION

Kopior av följande handlingar kan under Prospektets giltighetstid erhållas från Högekullen via e-post info@hogkullen.se, på Bolagets huvudkontor, vardagar under kontorstid, eller på telefon 031-778 96 00 och finns tillgängliga på Högekullens hemsida www.hogkullen.se.

- bolagsordning;
- årsredovisningar för räkenskapsåren 2 februari–30 juni 2015 och 1 juli–31 december 2015 för Bolaget;
- årsredovisningar för räkenskapsåren 2015 och 2014 för samtliga Bolagets dotterbolag (om bolagen upprättat sådana; några nybildade bolag har ännu inte upprättat årsredovisning för de aktuella räkenskapsåren)²⁾;
- historisk finansiell information som omfattas av Prospektet;
- värderingsintyg avseende Bolagets fastigheter; och annan av Högekullen offentliggjord information som hänvisas till i detta Prospekt.

Prospektet går även att ladda ner elektroniskt via Finansinspektionens hemsida, www.fi.se

²⁾ Dotterbolagens årsredovisningar kommer endast att finnas tillgängliga på Bolagets kontorsadress.

BOLAGSORDNING

Aktiebolaget Högkullen (publ) org nr 559002-5465

1. Firma

Bolagets firma är Aktiebolaget Högkullen (publ).

2. Styrelsens säte

Styrelsen har sitt säte i Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

3. Verksamhet

Bolaget ska direkt eller indirekt, bedriva investeringsverksamhet i fastigheter, äga och förvalta fast och lösegendom samt driva därmed förenlig verksamhet.

4. Aktiekapital

Aktiekapitalet utgör lägst 968 750 kronor och högst 3 875 000 kronor.

5. Antal aktier m.m.

Antalet aktier ska vara lägst 19 375 000 och högst 77 500 000 stycken. Aktier kan ges ut av fem slag betecknade Stamaktier och Preferensaktier av serie A - D. Varje stamaktie berättigar till en röst. Varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Aktier av varje aktieslag kan ges ut till ett belopp motsvarande hela aktiekapitalet. Preferensaktier av olika slag får inte emitteras till samma teckningskurs. Samtliga aktier inom ett visst preferensaktieslag måste emitteras till samma teckningskurs.

6. Vinstutdelning

Preferensaktiernas företrädesrätt

Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning ska Preferensaktierna medföra företrädesrätt framför Stamaktierna till utdelning enligt nedan.

Beräkning av preferensutdelning

Preferensaktierna ska medföra företrädesrätt framför Stamaktierna till årlig vinstutdelning i enlighet med följande ("Preferensutdelning");

- Från och med den första avstämningsdagen som infaller närmast efter det att Preferensaktierna registrerats hos Bolagsverket till och med den första avstämningsdagen för vinstutdelning på Preferensaktier som infaller efter den 30 juni 2020 med ett årligt belopp om 24 kronor med kvartalsvis utbetalning av en fjärdedel av detta belopp, med avstämningsdagar enligt nedan.
- Från och med den första avstämningsdagen för vinstutdelning på Preferensaktier som infaller efter den 30 juni 2021 till och med den första avstämningsdagen för vinstutdelning på Preferensaktier som infaller efter den 30 juni 2021 med ett årligt belopp om 27 kronor och 20 öre med kvartalsvis utbetalning av en fjärdedel av detta belopp, med avstämningsdagar enligt nedan.
- Från och med den första avstämningsdagen för vinstutdelning på Preferensaktier som infaller efter den 30 juni 2021 till och med den första avstämningsdagen för vinstutdelning på Preferensaktier som infaller efter den 30 juni 2022 med ett årligt belopp om 30 kronor och 40 öre med kvartalsvis utbetalning av en fjärdedel av detta belopp, med avstämningsdagar enligt nedan.
- Från och med den första avstämningsdagen för vinstutdelning på Preferensaktier som infaller efter den 30 juni 2022 till och med den första avstämningsdagen för vinstutdelning på Preferensaktier som infaller efter den 30 juni 2023 med ett årligt belopp om 33 kronor och 60 öre med kvartalsvis utbetalning av en fjärdedel av detta belopp, med avstämningsdagar enligt nedan.

- Från och med den första avstämningsdagen för vinstutdelning på Preferensaktier som infaller före den 30 juni 2023 och för tiden därefter med ett årligt belopp om 36 kronor och 80 öre med kvartalsvis utbetalning av en fjärdedel av detta belopp, med avstämningsdagar enligt nedan.

Utbetalning

Utbetalning av vinstutdelning på Preferensaktier ska, närmast efter det att Preferensaktierna registrerades hos Bolagsverket, ske kvartalsvis i kronor. Avstämningsdagar för vinstutdelning på Preferensaktier ska vara den 25 januari, 25 april, 25 juli och 25 oktober. För det fall sådan dag inte är bankdag, ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Utbetalning av vinstutdelning på Preferensaktier 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 vid tidpunkten för antagandet av denna bolagsordning lördag, midsommarafton, julafton samt nyårsafton).

Beräkning av Innestående Belopp

Om ingen vinstutdelning lämnats på Preferensaktier, eller om endast vinstutdelning understigande Preferensutdelning lämnats, ska Preferensaktierna medföra rätt att i tillägg till framtida Preferensutdelning erhålla ett belopp, jämnt fördelat på varje preferensaktie, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut enligt ovan och utbetalat belopp ("Innestående Belopp") innan utdelning till Stamaktier får ske.

Innestående Belopp ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om sju och en halv (7,5) procent, varvid uppräknings ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av del av vinstutdelningen skett (eller skulle ha skett, i det fall det inte skett någon utdelning alls). Även vinstutdelning av Innestående Belopp förutsätter att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning.

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 §§ 6–8 omräknas för att återspegla denna förändring.

Övrigt

Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

7. Inlösen av Preferensaktier

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga Preferensaktier av ett visst preferensaktieslag efter beslut av bolagsstämman.

Inlösen ska ske i förhållande till det antal Preferensaktier av ett visst preferensaktieslag som varje aktieägare äger vid tidpunkten för bolagsstämmans beslut om inlösen. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut ska styrelsen besluta om fördelningen av överskjutande Preferensaktier av ett visst preferensaktieslag som ska inlösas. Om beslutet godkänns av samtliga ägare av Preferensaktier av ett visst preferensaktieslag kan dock bolagsstämman besluta vilka Preferensaktier av ett visst preferensaktieslag som ska inlösas.

Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie av ett visst preferensaktieslag ska vara ett belopp beräknat enligt följande:

- Fram till den första årsdagen av den första emissionen av Preferensaktier av ett visst preferensaktieslag (den "Initiala Emissionen"), ett belopp motsvarande 130 procent av det belopp i kronor som har betalats för varje preferensaktie

av ett visst preferensaktieslag vid den Initiala Emissionen ("Initiala Teckningskurs") jämte eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan enligt § 6.

- Från och med den första årsdagen av den Initiala Emissionen fram till den andra årsdagen av den Initiala Emissionen, ett belopp motsvarande 120 procent av Initiala Teckningskurs jämte eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan enligt § 6.
- Från och med den andra årsdagen av den Initiala Emissionen fram till den tredje årsdagen av den Initiala Emissionen, ett belopp motsvarande 110 procent av Initiala Teckningskurs jämte eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan enligt § 6.
- Från och med den tredje årsdagen av den Initiala Emissionen och för tiden därefter, ett belopp motsvarande 105 procent av Initiala Teckningskurs jämte eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan enligt § 6.

Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie av ett visst preferensaktieslag ska dock aldrig understiga aktiens kvotvärde.

8. Bolagets upplösning

Om bolaget upplöses ska preferensaktie medföra företrädesrätt framför stamaktie att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp motsvarande per tidpunkten för likvidationen enligt § 7 tillämpligt lösenbelopp jämte eventuellt Innestående Belopp uppräknat med den årliga räntan enligt § 6, innan utskiftning sker till ägare av Stamaktier. Preferensaktier ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

9. Företrädesrätt

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya 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 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 vad avser viss aktie/vissa 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 ha företrädesrätt att teckna nya aktier 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 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, ska fördelningen ske genom lottning.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler ska aktieägarna ha företrädesrätt att teckna teckningsoptioner 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 ovan sagts 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 endast ske genom utgivande av Stamaktier. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har företrädesrätt till

de nya Stamaktierna i förhållande till det antal Stamaktier de förut äger.

10. Styrelse och revisorer

Styrelsen består av 3–10 ledamöter med högst 5 suppleanter. Bolaget ska ha 1–2 revisorer med högst 2 revisorssuppleanter eller ett registrerat revisionsbolag.

11. Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Samtidigt som kallelse sker ska bolaget genom annonsering i Dagens Industri upplysa om att kallelse har skett.

Aktieägare som vill delta i bolagsstämma ska, dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före stämman, dels göra en anmälan till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och får inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

12. Öppnande av stämma

Styrelsens ordförande eller den styrelsen därtill utser öppnar bolagsstämman och leder förhandlingarna till dess ordförande vid stämman valts.

13. Årsstämma

Årsstämma hålls årligen inom 6 månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämman ska följande ärenden förekomma.

1. Val av ordförande vid stämman,
2. Upprättande och godkännande av röstlängd,
3. Godkännande av dagordning,
4. Val av en eller två justeringsmän,
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad
6. Föredragning av framlagd årsredovisning och revisionsberättelse, samt i förekommande fall koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse,
7. Beslut
 - a) om fastställande av resultaträkning och balansräkning samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning,
 - b) om dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
 - c) om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör när sådan förekommer,
8. Fastställande av styrelse- och revisorsarvoden,
9. Val av styrelse och revisionsbolag eller revisorer samt eventuella revisorssuppleanter,
10. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

14. Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska vara 0101–1231.

15. Avstämningsförbehåll

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

Den aktieägare eller förvaltare som på avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister enligt 4 kap. lagen (1998:1479) om 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 följer av 4 kap. 39 § aktiebolagslagen (2005:551).

Denna bolagsordning antogs på årsstämman den 17 juni 2016.

Villkor för teckningsoptioner 2015/2020 avseende nyteckning av Stamaktier i Aktiebolaget Högekullen (publ)

1 DEFINITIONER

I dessa villkor ska följande benämningar ha den innebörd som anges nedan.

"Aktiebolagslagen"	avser aktiebolagslagen (2005:551), i vid var tid gällande lydelse;
"Bankdag"	avser dag som inte är söndag eller annan allmän helgdag och på vilken svenska banker är öppna för allmänheten;
"Bolaget"	avser Aktiebolaget Högekullen (publ), org. nr. 559002-5465;
"Banken"	avser den bank eller det kontoförande institut som Bolaget använder för åtgärder relaterade till Teckningsoptionerna;
"MTF"	avser sådan handelsplattform (Multilateral Trading Facility) vartill hänvisas i lag (2007:528) om värdepappersmarknaden;
"Notering"	avser en notering av Bolagets stamaktier på en reglerad marknad, en motsvarande marknad utanför Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) eller en MTF;
"Optionshavare"	avser den som är innehavare av Teckningsoption;
"Teckning"	avser teckning av stamaktier i Bolaget med utnyttjande av Teckningsoption enligt 14 kap Aktiebolagslagen;
"Teckningskurs"	avser den kurs till vilken Teckning av ny stamaktie med utnyttjande av Teckningsoption kan ske;
"Teckningsoption"	avser rätt att teckna stamaktie i bolaget mot betalning i pengar enligt dessa villkor;
"Euroclear"	avser Euroclear Sweden AB eller annan central värdepappersförvaltare enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

2 TECKNINGSOPTIONER OCH REGISTRERING

- 2.1 Antalet Teckningsoptioner uppgår till sammanlagt högst 937 500.
- 2.2 Teckningsoptionerna ska vara registrerade av Euroclear i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument, till följd varav inga fysiska optionsbevis kommer att utges.
- 2.3 Teckningsoptionerna registreras för Optionshavarens räkning på konto i Bolagets avstämningsregister. Registreringar avseende Teckningsoptionerna ska ombesörjas av Banken.

3 RÄTT ATT TECKNA NYA STAMAKTIER OCH TECKNINGSKURS

- 3.1 Varje Teckningsoption ger Optionshavaren rätt att teckna en ny stamaktie Bolaget. Teckningskursen uppgår till 100 kronor per stamaktie.

- 3.2 Omräkning av Teckningskursen liksom av det antal nya aktier som varje Teckningsoption berättigar till teckning av, kan äga rum i de fall som framgår av punkt 8 nedan. Omräkning får dock aldrig medföra att Teckningskursen blir lägre än aktiens kvotvärde. Teckning kan endast ske av det hela antal stamaktier, vartill det sammanlagda antalet Teckningsoptioner berättigar, som en och samma Optionshavare samtidigt önskar utnyttja. Överskjutande Teckningsoption eller överskjutande del därav som inte kan utnyttjas vid sådan teckning kommer genom Bankens försorg om möjligt säljas för Optionshavarens räkning i samband med anmälan om teckning och utbetalning av kontant belopp med avdrag för Bankens kostnader kommer att ske snarast.

4 TECKNING

- 4.1 Teckning av stamaktier med stöd av Teckningsoption kan äga rum (i) under perioden från registreringen av emissionen av Teckningsoptionerna till och med den dag som infaller fem år därefter eller (ii) vid sådan tidpunkt som följer av punkt 8 nedan.
- 4.2 Teckning sker genom att Optionshavare skriftligen tecknar enligt av Banken fastställt formulär, varvid ska anges det antal stamaktier som tecknas. Teckning är bindande och kan inte återkallas.
- 4.3 Genomförs inte Teckning inom punkt 4.1 angiven tid, upphör all rätt enligt Teckningsoptionen att gälla.

5 BETALNING FÖR NY STAMAKTIE

Vid Teckning ska betalning erläggas på en gång för det antal stamaktier som Teckningen avser. Betalning ska ske kontant till ett av Bolaget anvisat bankkonto.

6 INFÖRING I AKTIEBOKEN

Efter Teckning och betalning verkställs tilldelning genom att de nya stamaktierna upptas i Bolagets aktiebok såsom interimaktier. Sedan registrering hos Bolagsverket och Euroclear ägt rum blir registreringen på avstämningskonto slutgiltig. Som framgår av punkterna 7 och 8 nedan senare läggs i vissa fall tidpunkten för sådan slutlig registrering.

7 UTDELNING PÅ NY STAMAKTIE M.M.

Teckning som görs på sådan tid att den inte kan verkställas senast på tionde kalenderdagen före avstämningsdag för utdelning som beslutats av eller föreslagits Bolagets bolagsstämma samma år, verkställs först efter avstämningsdagen för utdelning. Stamaktier, som tillkommit på grund av teckning som verkställs efter avstämningsdagen för utdelning, upptas interimistiskt på avstämningskonto, vilket innebär att de inte har rätt till utdelning förrän på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att Teckning verkställts.

8 OMRÄKNING AV TECKNINGSKURSEN M.M.

- 8.1 Om Bolagets aktier inte är föremål för Notering ska beträffande den rätt som tillkommer innehavare av Teckningsoption vid fond- eller nyemission, sammanläggning eller uppdelning, emission av teckningsoptioner eller konvertibler samt i vissa andra fall vad som anges i följande stycken i denna punkt 8.1 gälla. Är Bolagets aktier föremål för Notering ska beträffande den rätt som tillkommer innehavare av Teckningsoption vid nyss nämnda händelser vad som anges i punkt 8.2 gälla.

Genomför Bolaget, innan dess aktier blivit föremål för Notering åtgärd som avses i punkt 8.2, moment (C), (D), (E), (G) eller (H) nedan så ska Bolaget genomföra omräkning av teckningskurs samt antal aktier som omfattas av optionsrätt. Härvid ska istället för vad som anges beträffande aktiens genomsnittskurs nedan värdet på aktien bestämmas av en oberoende värderingsman som Bolaget utser, om inte styrelsen beslutar att genomföra värderingen. Härvid ska också vad som anges beträffande teckningsrättens värde i moment (C) äga tillämpning i moment (D).

Omräkning ska verkställas av Bolaget snarast efter den bolagsstämma, alternativt det styrelsemöte/styrelsemyndigande, som beslutar om åtgärd som föranleder omräkning.

Vidare ska den i moment (F) nedan föreskrivna möjligheten att i vissa fall ge samtliga innehavare av optionsrätt samma företrädesrätt som enligt tillämpligt beslut tillkommer aktieägarna äga tillämpning.

I övrigt ska bestämmelserna i moment (I)–(Q) äga tillämpning.

8.2 Beträffande den rätt som ska tillkomma Optionshavare i de situationer som anges nedan ska följande gälla:

(A) Genomför Bolaget en fondemission ska Teckning – där Teckning görs på sådan tid att den inte kan verkställas senast på tionde kalenderdagen före bolagsstämma som beslutar om emissionen – verkställas först sedan stämman beslutat om denna. Stamaktier, som tillkommit på grund av Teckning verkställd efter emissionsbeslutet, registreras interimistiskt på avstämningskonto, vilket innebär att de inte har rätt att delta i emissionen. Slutlig registrering på avstämningskonto sker först efter avstämningsdagen för emissionen.

Vid Teckning som verkställs efter beslutet om fondemission tillämpas en omräknad Teckningskurs liksom en omräkning av det antal stamaktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av. Omräkningarna utförs av Bolaget enligt följande formler:

$$\begin{array}{l} \text{Omräknad} \\ \text{Teckningskurs} \end{array} = \frac{\text{Föregående Teckningskurs} \times \text{Antalet aktier före Fondemissionen}}{\text{Antalet aktier efter fondemissionen}}$$

$$\begin{array}{l} \text{Omräknat antal} \\ \text{stamaktier som} \\ \text{varje Tecknings-} \\ \text{option berättigar} \\ \text{till Teckning av} \end{array} = \frac{\text{Föregående antal stamaktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av} \times \text{Antalet aktier efter fondemissionen}}{\text{Antalet aktier före fondemissionen}}$$

Vid omräkning enligt ovanstående formel ska bortses från aktier som innehas av Bolaget. Enligt ovan omräknad Teckningskurs och omräknat antal stamaktier fastställs snarast möjligt efter bolagsstämmans beslut om fondemission men tillämpas i förekommande fall först efter avstämningsdagen för emissionen.

(B) Genomför Bolaget en sammanläggning eller uppdelning av aktier ska moment (A) ovan äga motsvarande tillämpning, varvid i förekommande fall som avstämningsdag ska anses den dag då sammanläggning respektive uppdelning, på Bolagets begäran, sker hos Euroclear.

(C) Genomför Bolaget en nyemission – med företrädesrätt för aktieägarna att teckna nya aktier mot kontant betalning eller kvittning – ska följande gälla beträffande rätten till deltagande i emissionen för stamaktie som tillkommit på grund av Teckning med utnyttjande av Teckningsoption:

(i) Beslutas emissionen av styrelsen under förutsättning av bolagsstämmans godkännande eller med stöd av bolagsstämmans bemyndigande, ska i beslutet anges den senaste dag då Teckning ska vara verkställd för att stamaktie, som tillkommit genom Teckning, ska medföra rätt att delta i emissionen. Sådan dag får inte infalla tidigare än tionde kalenderdagen efter emissionsbeslutet.

(ii) Beslutas emissionen av bolagsstämman, ska Teckning – där Teckning görs vid sådan tidpunkt att Teckningen inte kan verkställas senast på tionde kalenderdagen före den bolagsstämma som beslutar om emissionen – verkställas först sedan Bolaget verkställt omräkning enligt detta moment (C), näst sista stycket. Stamaktie, som tillkommit på grund av sådan Teckning, registreras interimistiskt på avstämningskonto, vilket innebär att de inte har rätt att delta i emissionen.

Vid Teckning som verkställts vid sådan tidpunkt att rätt till deltagande i nyemissionen inte uppkommer tillämpas en omräknad Teckningskurs liksom en omräkning av det antal stamaktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av. Omräkningarna utförs av Bolaget enligt nedan.

$$\begin{array}{l} \text{Omräknad} \\ \text{Teckningskurs} \end{array} = \frac{\text{Föregående Teckningskurs} \times \text{Stamaktiens genomsnittliga aktiekurs under den i emissionsbeslutet fastställda teckningstiden (Stamaktiens genomsnittskurs)}}{\text{Stamaktiens genomsnittskurs ökad med det på grundval därav framräknade teoretiska värdet på teckningsrätten}}$$

$$\begin{array}{l} \text{Omräknat antal} \\ \text{stamaktier som} \\ \text{varje Tecknings-} \\ \text{option berättigar} \\ \text{till Teckning av} \end{array} = \frac{\text{Föregående antal stamaktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av} \times \text{(Stamaktiens genomsnittskurs ökad med det på grundval därav framräknade teoretiska värdet på teckningsrätten)}}{\text{Stamaktiens genomsnittskurs}}$$

Stamaktiens genomsnittskurs ska anses motsvara genomsnittet av det för varje handelsdag under teckningstiden framräknade medeltalet av den under dagen noterade högsta och lägsta betal kursen enligt handelsplatsens officiella kurslista eller annan aktuell marknadsnotering. I avsaknad av notering av betalkurs ska i stället den som slutkurs noterade köpkursen ingå i beräkningen. Dag utan notering av vare sig betalkurs eller köpkurs ska inte ingå i beräkningen.

Det teoretiska värdet på teckningsrätten framräknas enligt följande formel:

$$\begin{array}{l} \text{Teckningsrättens} \\ \text{värde} \end{array} = \frac{\text{Det antal nya stamaktier som högst kan komma att utges enligt emissionsbeslutet} \times \text{(Stamaktiens genomsnittskurs minus Teckningskursen för den nya stamaktien)}}{\text{Antalet stamaktier före emissionsbeslutet}}$$

Vid omräkning enligt ovanstående formel ska bortses från stamaktier som innehas av Bolaget. Uppstår ett negativt värde, ska det teoretiska värdet på teckningsrätten bestämmas till noll.

Enligt ovan omräknad Teckningskurs och omräknat antal stamaktier ska fastställas två Bankdagar efter teckningstidens utgång och ska tillämpas vid Teckning, som verkställs därefter.

Under tiden till dess att omräknad Teckningskurs och omräknat antal stamaktier som varje Teckningsoption

berättigar till Teckning av fastställts, verkställs Teckning endast preliminärt, varvid det antal stamaktier, som varje Teckningsoption före omräkning berättigar till Teckning av, upptas interimistiskt på avstämningskonto. Dessutom noteras särskilt att varje Teckningsoption efter omräkning kan berättiga till ytterligare. Slutlig registrering på avstämningskontot sker sedan omräkningarna fastställts.

- (D) Genomför Bolaget en emission av teckningsoptioner enligt 14 kap Aktiebolagslagen eller konvertibler enligt 15 kap Aktiebolagslagen – med företrädesrätt för aktieägarna och mot kontant betalning eller mot betalning genom kvittning eller, vad gäller teckningsoptioner, utan betalning – ska beträffande rätten till deltagande i emissionen för stamaktie, som tillkommit på grund av Teckning med utnyttjande av Teckningsoption bestämmelserna i moment (C), första stycket (i) och (ii) ovan äga motsvarande tillämpning.

Vid Teckning som verkställts vid sådan tidpunkt att rätt till deltagande i emissionen inte uppkommer tillämpas en omräknad Teckningskurs liksom en omräkning av det antal stamaktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av.

Omräknad Teckningskurs	\times Föregående Teckningskurs Stamaktiens genomsnittliga aktiekurs under den i emissionsbeslutet fastställda teckningstiden (Stamaktiens genomsnittskurs)
	= Stamaktiens genomsnittskurs ökad med teckningsrättens värde

Omräknat antal stamaktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av	\times Föregående antal stamaktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av (Stamaktiens genomsnittskurs ökad med teckningsrättens värde)
	= Stamaktiens genomsnittskurs

Stamaktiens genomsnittskurs beräknas i enlighet med vad som angivits i moment (C), andra stycket (i) och (ii) ovan.

Teckningsrättens värde ska anses motsvara genomsnittet av det för varje handelsdag under teckningstiden framräknade medeltalet av den under dagen noterade högsta och lägsta betalkursen för teckningsrätten enligt handelsplatsens officiella kurslista eller annan aktuell marknadsnotering. I avsaknad av notering av betalkurs ska i stället den som slutkurs noterade köpkursen ingå i beräkningen. Dag utan notering av vare sig betalkurs eller köpkurs ska inte ingå i beräkningen.

Enligt ovan omräknad Teckningskurs och omräknat antal stamaktier ska fastställas två Bankdagar efter teckningstidens utgång och ska tillämpas vid Teckning, som verkställs därefter.

Vid Teckning som sker under tiden till dess att omräknad Teckningskurs och omräknat antal stamaktier varje Teckningsoption berättigar till Teckning av fastställts, ska bestämmelserna i moment (C), sista stycket ovan, äga motsvarande tillämpning.

- (E) Skulle Bolaget i andra fall än som avses i momenten (B)–(D) ovan rikta erbjudande till aktieägarna att, med företrädesrätt enligt principerna i 13 kap 1 § Aktiebolagslagen, av Bolaget förvärva värdepapper eller rättighet av något slag eller besluta att, enligt ovan nämnda principer, till aktieägarna utdela sådana värdepapper eller rättigheter utan vederlag (erbjudandet), ska, där Teckning som görs

på sådan tid, att därigenom erhållen stamaktie inte medför rätt till deltagande i erbjudandet, tillämpas en omräknad Teckningskurs liksom en omräkning av det antal stamaktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av.

Omräknad Teckningskurs	\times Föregående Teckningskurs Stamaktiens genomsnittliga aktiekurs under den i erbjudandet fastställda anmälningstiden (stamaktiens genomsnittskurs)
	= Stamaktiens genomsnittskurs ökad med värdet av rätten till deltagande i erbjudandet (inköpsrättens värde)

Omräknat antal stamaktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av	\times Föregående antal stamaktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av (Stamaktiens genomsnittskurs ökad med inköpsrättens värde)
	= Stamaktiens genomsnittskurs

Stamaktiens genomsnittskurs beräknas i enlighet med vad som angivits i moment (C) ovan.

Om aktieägarna erhållit teckningsrätter och handel med dessa ägt rum, ska värdet av rätten till deltagande i erbjudandet anses motsvara teckningsrättens värde. Teckningsrättens värde ska härvid anses motsvara genomsnittet av det för varje handelsdag under anmälningstiden framräknade medeltalet av den under dagen noterade högsta och lägsta betalkursen enligt handelsplatsens officiella kurslista eller annan aktuell marknadsnotering. I avsaknad av Notering av betalkurs ska i stället den som slutkurs noterade köpkursen ingå i beräkningen. Dag utan Notering av vare sig betalkurs eller köpkurs ska inte ingå i beräkningen.

Om aktieägarna inte erhållit teckningsrätter eller om sådan handel med teckningsrätter som avses i föregående stycke inte ägt rum, ska omräkning av Teckningskursen och det antal stamaktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av ske med tillämpning så långt möjligt av de principer som anges ovan i detta moment E, varvid följande ska gälla. Om en Notering sker av de värdepapper eller rättigheter som erbjuds aktieägarna, ska värdet av rätten till deltagande i erbjudandet anses motsvara genomsnittet av det för varje handelsdag under 25 handelsdagar från och med första dag för Notering framräknade medeltalet av den under dagen noterade högsta och lägsta betalkursen vid affärer i dessa värdepapper eller rättigheter på Nasdaq First Norths kurslista eller annan aktuell marknadsnotering, i förekommande fall minskat med det vederlag som betalats för dessa i samband med erbjudandet. I avsaknad av notering av betalkurs ska i stället den som slutkurs noterade köpkursen ingå i beräkningen. Noteras varken betalkurs eller köpkurs under viss eller vissa dagar, ska vid beräkningen av värdet av rätten till deltagande i erbjudandet bortses från sådan dag. Den i erbjudandet fastställda anmälningstiden ska vid omräkning av Teckningskurs och antal stamaktier enligt detta stycke anses motsvara den ovan i detta stycke nämnda perioden om 25 handelsdagar. Om en Notering inte äger rum, ska värdet av rätten till deltagande i erbjudandet så långt möjligt fastställas med ledning av den marknadsvärdesförändring avseende Bolagets stamaktier som kan bedömas ha uppkommit till följd av erbjudandet.

Enligt ovan omräknad Teckningskurs och omräknat antal stamaktier ska fastställas snarast möjligt efter erbjudandets utgång och ska tillämpas vid Teckning, som verkställs efter ett sådant fastställande har skett.

Vid Teckning som verkställs under tiden till dess att omräknad Teckningskurs och omräknat antal stamaktier varje Teckningsoption berättigar till Teckning av fastställts, ska bestämmelserna i moment (C), sista stycket ovan, äga motsvarande tillämpning.

- (F) Genomför Bolaget en nyemission eller emission enligt 14 eller 15 kap. Aktiebolagslagen med företrädesrätt för aktieägarna, äger Bolaget besluta att ge samtliga Optionshavare av Teckningsoptioner samma företrädesrätt som enligt beslutet tillkommer aktieägarna. Därvid ska varje Optionshavare, oaktat sålunda att Teckning inte verkställts, anses vara ägare till det antal stamaktier som Optionshavaren skulle ha erhållit, om Teckning på grund av Teckningsoption verkställts av det antal stamaktier, som varje Teckningsoption berättigade till Teckning av vid tidpunkten för beslutet om emission.

Skulle Bolaget besluta att till aktieägarna rikta ett sådant erbjudande som avses i moment D ovan, ska vad i föregående stycke sagts äga motsvarande tillämpning, dock att det antal stamaktier som Optionshavaren anses vara ägare till i sådant fall ska fastställas efter den Teckningskurs, som gällde vid tidpunkten för beslutet om erbjudandet.

Om Bolaget skulle besluta att ge Optionshavarna företrädesrätt i enlighet med bestämmelserna i detta moment F, ska någon omräkning enligt momenten C, D eller E ovan inte äga rum.

- (G) Har en Notering skett och beslutas om kontant utdelning till stamaktieägarna innebärande att dessa erhåller utdelning som, tillsammans med andra under samma räkenskapsår utbetalda utdelningar, överskrider 15 procent av stamaktiens genomsnittskurs under en period om 25 handelsdagar närmast före den dag, då styrelsen för Bolaget offentliggör sin avsikt att till bolagsstämman lämna förslag om sådan utdelning, ska, där Teckning som görs vid sådan tidpunkt, att därigenom erhållen stamaktie inte medför rätt till sådan utdelning, tillämpas en omräknad Teckningskurs och ett omräknat antal stamaktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av. Omräkningen ska baseras på den del av den sammanlagda utdelningen som överstiger 15 procent av stamaktiens genomsnittskurs under ovannämnd period (extraordinär utdelning). Omräkningarna utförs av Bolaget enligt följande formler:

Omräknad Teckningskurs	<i>Föregående Teckningskurs</i> \times <i>Stamaktiens genomsnittliga aktiekurs under en period om 25 handelsdagar räknat fr.o.m. den dag då stamaktien noteras utan rätt till extraordinär utdelning (stamaktiens genomsnittskurs)</i>
	$=$ <i>Stamaktiens genomsnittskurs ökad med den extraordinära utdelning som utbetalas per stamaktieframräknade teoretiska värdet på teckningsrätten</i>

Omräknat antal stamaktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av	<i>Föregående antal stamaktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av</i> \times <i>(Stamaktiens genomsnittskurs ökad med den extraordinära utdelning som utbetalas per stamaktie)</i>
	$=$ <i>Stamaktiens genomsnittskurs</i>

Stamaktiens genomsnittskurs ska anses motsvara genomsnittet av det för varje handelsdag under ovan angiven period om 25 handelsdagar framräknade medeltalet av den under dagen noterade högsta och lägsta betalkursen enligt handelsplatsens officiella kurslista eller annan

aktuell marknadsnotering. I avsaknad av Notering av betalkurs ska i stället den som slutkurs noterade köpkursen ingå i beräkningen. Dag utan Notering av vare sig betalkurs eller köpkurs ska inte ingå i beräkningen.

Enligt ovan omräknad Teckningskurs och omräknat antal stamaktier ska fastställas två Bankdagar efter utgången av ovan angiven period om 25 handelsdagar och ska tillämpas vid Teckning som verkställs därefter.

Har Teckning ägt rum men, på grund av bestämmelserna i punkt 7 ovan, slutlig registrering på avstämningskonto inte skett, ska särskilt noteras att varje Teckningsoption efter omräkningar kan berättiga till ytterligare stamaktier. Slutlig registrering på avstämningskonto sker sedan omräkningarna fastställts, dock tidigast vid den tidpunkt som anges i punkt 7 ovan.

- (H) Om Bolagets aktiekapital eller reservfond skulle minska med återbetalning till stamaktieägarna, vilken minskning är obligatorisk, tillämpas en omräknad Teckningskurs liksom en omräkning av det antal stamaktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av.

Omräknad Teckningskurs	<i>Föregående Teckningskurs</i> \times <i>Stamaktiens genomsnittliga aktiekurs under en period om 25 handelsdagar räknat fr.o.m. den dag då stamaktien noteras utan rätt till återbetalning (stamaktiens genomsnittskurs)</i>
	$=$ <i>Stamaktiens genomsnittskurs ökad med det belopp som återbetalas per stamaktie</i>

Omräknat antal stamaktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av	<i>Föregående antal stamaktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av</i> \times <i>(Stamaktiens genomsnittskurs ökad med det belopp som återbetalas per stamaktie)</i>
	$=$ <i>Stamaktiens genomsnittskurs</i>

Stamaktiens genomsnittskurs beräknas i enlighet med vad som angivits i moment (C) ovan.

Vid omräkning enligt ovan och där minskningen sker genom inlösen av aktier, ska istället för det faktiska belopp som återbetalas per stamaktie ett beräknat återbetalningsbelopp användas enligt följande:

Beräknat återbetalnings belopp per stamaktie	<i>Det faktiska belopp som återbetalas på inlöst stamaktie</i> $-$ <i>Stamaktiens genomsnittliga aktiekurs under en period om 25 handelsdagar närmast före den dag då stamaktien noteras utan rätt till deltagande minskningen (stamaktiens genomsnittskurs)</i>
	$=$ <i>Det antal aktier i Bolaget som ligger till grund för inlösen av en stamaktie minskat med talet 1</i>

Stamaktiens genomsnittskurs beräknas i enlighet med vad som angivits i moment (B) (i) ovan.

Enligt ovan omräknad Teckningskurs och omräknat antal stamaktier ska fastställas två Bankdagar efter utgången av den angivna perioden om 25 handelsdagar och ska tillämpas vid Teckning, som verkställs därefter.

Teckning verkställs inte under tiden från minskningsbeslutet till och med den dag då den omräknade Teckningskursen och det omräknade antalet stamaktier fastställts enligt vad ovan sagts.

Om Bolagets aktiekapital skulle minska genom inlösen av stamaktier med återbetalning till aktieägarna, vilken minskning inte är obligatorisk, eller om Bolaget – utan att

- fråga är om minskning av aktiekapital – skulle genomföra återköp av egna aktier men där, enligt Bolagets bedömning, åtgärden med hänsyn till dess tekniska utformning och ekonomiska effekter, är att jämställa med minskning som är obligatorisk, ska omräkning av Teckningskursen och antal stamaktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av så långt möjligt ske med tillämpning av de principer som anges ovan i detta moment (H).
- (I) Genomför Bolaget åtgärd som avses i momenten (A)–(H) ovan eller annan liknande åtgärd med liknande effekt och skulle, enligt Bolagets bedömning, tillämpning av härför avsedd omräkningsformel, med hänsyn till åtgärdens tekniska utformning eller av annat skäl, inte kunna ske eller leda till att den ekonomiska kompensation som Optionshavarna erhåller i förhållande till aktieägarna inte är skäligen, ska Bolaget genomföra omräkningarna av Teckningskursen och av antalet stamaktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av på sådant sätt att omräkningarna leder till ett skäligen resultat.
- (J) Vid omräkning enligt ovan ska Teckningskursen avrundas till helt tiotal öre, varvid fem öre ska avrundas uppåt, och antalet stamaktier avrundas till två decimaler. Endast hela stamaktier får tecknas.
- (K) Beslutas att Bolaget ska träda i likvidation enligt 25 kap Aktiebolagslagen får, oavsett likvidationsgrunden, Teckning inte därefter ske. Rätten till Teckning upphör i och med bolagsstämmans likvidationsbeslut, oavsett om beslutet har vunnit laga kraft eller inte.
- Senast två månader innan bolagsstämman tar ställning till fråga om Bolaget ska träda i frivillig likvidation enligt 25 kap 1 § Aktiebolagslagen, ska Optionshavarna genom meddelande enligt punkt 10 nedan underrättas om den avsedda likvidationen. I meddelandet ska tas in en erinran om att Teckning inte får ske, sedan bolagsstämman fattat beslut om likvidation.
- Skulle Bolaget lämna meddelande om avsedd likvidation enligt ovan, ska Optionshavare – oavsett vad som i punkt 4 ovan sägs om tidigaste tidpunkt för Teckning äga rätt att Teckna från den dag då meddelandet lämnats, förutsatt att Teckning kan verkställas vid sådan tid att stamaktien kan företrädas vid den bolagsstämma vid vilken frågan om Bolagets likvidation ska behandlas.
- (L) Skulle bolagsstämman, enligt 23 kap 15 § Aktiebolagslagen, godkänna fusionsplan varigenom Bolaget ska uppgå i annat bolag, eller om bolagsstämman, enligt 24 kap 17 § Aktiebolagslagen, skulle godkänna delningsplan varigenom Bolaget ska upplösas utan likvidation, får Teckning därefter inte ske.
- Senast två månader innan Bolaget tar slutlig ställning till frågan om fusion eller delning enligt ovan, ska Optionshavarna genom meddelande enligt punkt 10 nedan underrättas om fusions eller delningsavsikten. I meddelandet ska en redogörelse lämnas för det huvudsakliga innehållet i den avsedda fusionsplanen eller delningsplanen samt ska Optionshavarna erinras om att Teckning inte får ske, sedan slutligt beslut fattats om fusion eller delning.
- Skulle Bolaget lämna meddelande om planerad fusion eller delning enligt ovan, ska Optionshavare – oavsett vad som i punkt 4 sägs om tidigaste tidpunkt för Teckning – äga rätt att teckna från den dag då meddelandet lämnats om fusions- eller delningsavsikten, förutsatt att Teckning kan verkställas senast på tionde kalenderdagen före den bolagsstämma vid vilken fusionsplanen varigenom Bolaget ska uppgå i annat bolag eller delningsplanen varigenom Bolaget ska upplösas utan likvidation ska godkännas.
- (M) Upprättar Bolagets styrelse en fusionsplan enligt 23 kap 28 § Aktiebolagslagen varigenom Bolaget ska uppgå i ett annat bolag eller blir Bolagets aktier föremål för tvångslösningsförfarande enligt 22 kap Aktiebolagslagen ska följande gälla.
- Äger ett svenskt aktiebolag samtliga aktier i Bolaget, och offentliggör Bolagets styrelse sin avsikt att upprätta en fusionsplan enligt i föregående stycke angivet lagrum, ska Bolaget, om sista dag för Teckning enligt punkt 4 ovan infaller efter sådant offentliggörande, fastställa en ny sista dag för Teckning (slutdagen). Slutdagen ska infalla inom 60 dagar från offentliggörandet.
- Om offentliggörandet skett i enlighet med vad som anges ovan i detta moment M, ska – oavsett vad som i punkt 4 ovan sägs om tidigaste tidpunkt för Teckning – Optionshavare äga rätt att göra sådan Teckning fram till slutdagen. Bolaget ska senast tre veckor före slutdagen genom meddelande enligt punkt 10 nedan erinra Optionshavarna om denna rätt samt att Teckning inte får ske efter slutdagen.
- (N) Oavsett vad under momenten K, L och M ovan sagts om att Teckning inte får ske efter beslut om likvidation, godkännande av fusionsplan/delningsplan eller efter utgången av ny slutdag vid fusion ska rätten att teckna åter inträda om likvidationen upphör respektive fusionen inte genomförs.
- (O) För den händelse Bolaget skulle försättas i konkurs, får Teckning inte ske därefter. Om emellertid konkursbeslutet upphävs får Teckning återigen ske.
- (P) Vad som ovan angivits rörande notering på handelsplats ska gälla om Bolagets stamaktier är föremål för offentlig och organiserad handel på reglerad marknad eller annan organiserad multilateral handelsplattform. Hänvisning till handelsplats ska då avse sådan reglerad marknad eller annan multilateral handelsplattform.
- (Q) Om angiven åtgärd och omräkning enligt något av momenten (A)–(P) ovan skulle medföra en omräkning av Teckningskursen till ett belopp understigande stamakties kvotvärde, ska ändå stamaktiens kvotvärde erläggas för stamaktie.
- 9 FÖRVALTARE**
För Teckningsoption som är förvaltarregistrerad enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument ska vid tillämpningen av dessa villkor förvaltaren betraktas som Optionshavare.
- 10 MEDDELANDEN**
Meddelanden rörande Teckningsoptionerna ska tillställas varje registrerad Optionshavare och annan rättighetshavare som är antecknad på konto i Bolagets avstämningsregister.
- 11 ÄNDRING AV VILLKOREN FÖR TECKNINGSOPTIONERNA**
Bolaget äger rätt att besluta om ändring av dessa villkor i den mån lagstiftning, domstolsavgörande eller myndighetsbeslut så kräver eller om det i övrigt av praktiska skäl är ändamålsenligt eller nödvändigt och Optionshavarnas rättigheter inte i något avseende försämrats. Vidare kan Bolagets styrelse träffa avtal med Optionshavare representerande en majoritet av Teckningsoptionerna om ändring av dessa villkor.
- 12 SEKRETESS**
Bolaget, Banken eller Euroclear får inte obehörigen till tredje man lämna ut uppgift om Optionshavare. Bolaget äger rätt att få ut följande uppgifter från Euroclear om

Optionshavares konto i Bolagets avstämningsregister: (i) Optionshavares namn, personnummer eller annat identifikationsnummer samt postadress, och (ii) antal Teckningsoptioner.

13 BEGRÄNSNING AV BOLAGETS, BANKENS OCH EUROCLEARS ANSVAR

I fråga om de på Bolaget, Banken och Euroclear ankommande åtgärderna gäller – beträffande Euroclear med betraktande av bestämmelserna i lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument – att ansvarighet inte kan göras gällande för skada som beror på svenskt eller utländskt lagbud, svensk eller utländsk myndighets åtgärd, krigshändelse, strejk, blockad, bojkott, lockout eller annan liknande omständighet. Förbehållet i fråga om strejk, blockad, bojkott och lockout gäller även om Bolaget, Banken eller Euroclear själv vidtar eller är föremål för sådan konfliktåtgärd.

Bolaget, Banken eller Euroclear är inte heller skyldig att i andra fall ersätta skada som uppkommer om Bolaget, Banken eller Euroclear varit normalt aktsam. Bolaget, Banken och Euroclear är i intet fall ansvarig för indirekt skada. Härvid uppmärksammas Optionshavare på att denne ansvarar för att handlingar som Bolaget tillställts är riktiga och behörigt undertecknade samt att Bolaget underrättas om ändringar som sker beträffande lämnade uppgifter.

Föreligger hinder för Bolaget, Banken eller Euroclear att verkställa betalning eller vidta annan åtgärd på grund av omständighet som anges i första stycket, får åtgärden uppskjutas till dess hindret har upphört. Om Bolaget till följd av en sådan omständighet är förhindrat att verkställa eller ta emot betalning ska Bolaget respektive Optionshavaren inte vara skyldig att erlagga dröjsmålsränta.

14 TILLÄMPLIG LAG OCH FORUM

14.1 Dessa villkor och alla rättsliga frågor med anknytning till Teckningsoptionerna ska avgöras och tolkas enligt svensk rätt.

14.2 Tvist i anledning av dessa villkor ska slutligt avgöras genom skiljedom administrerad vid Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut ("Institutet").

14.3 Skiljeförfarandet ska hållas i Stockholm. Det svenska språket ska användas i förfarandet. Parterna till förfarandet åtar sig att iaktta sekretess beträffande förfarandet samt den information som utväxlas mellan parterna, skiljenämnden och Institutet, samt varje beslut eller dom från skiljenämnden eller Institutet. Om Teckningsoptioner överläts till en tredje person ska sådan tredje person automatiskt vara bunden av denna skiljeklausul.

Dessa villkor fastställdes på extra bolagsstämma den 8 april 2015.

SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

Nedan sammanfattas vissa skattefrågor som kan komma att aktualiseras av Erbjudandet. Sammanfattningen vänder sig till aktieägare som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inte annat anges, och utgår från att Bolagets värdepapper anses som marknadsnoterade från ett skatteperspektiv, vilket normalt är fallet om Bolagets värdepapper handlas i tillräcklig utsträckning på Nasdaq First North Premier.

Sammanfattningen är baserad på nu gällande lagstiftning och är endast avsedd som allmän information. Sammanfattningen omfattar t.ex. inte de särskilda regler som i vissa fall kan bli tillämpliga på aktier i bolag som är eller har varit fåmansföretag eller på aktier som förvärvats med stöd av sådana aktier, värdepapper som innehas av handelsbolag, som innehas som lagertillgångar i näringsverksamhet, som förvaras på ett investeringssparkonto eller innehav av kapitalförsäkring.

Sammanfattningen omfattar heller inte de särskilda bestämmelser som i bolagssektorn gäller beträffande skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och skattefri utdelning på näringsbetingade aktier. Särskilda bestämmelser gäller vidare för vissa typer av skattskyldiga, exempelvis investmentföretag och livförsäkringsföretag. Beskattningen av varje enskild innehavare av Stamaktier eller Teckningsoptioner beror således på dennes speciella situation. Varje innehavare av Stamaktier eller Teckningsoptioner bör därför rådfråga en skatterådgivare för att få information om de skattekonsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska bestämmelser och skatteavtal.

FYSISKA PERSONER

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas kapitalinkomster såsom räntor, utdelningar och kapitalvinster i inkomstslaget kapital. Skattesatsen i inkomstslaget kapital är 30 procent.

Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. Vid försäljning av aktier som är marknadsnoterade får alternativt schablonmetoden tillämpas. Det innebär att omkostnadsbeloppet får bestämmas till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

Kapitalförluster på marknadsnoterade aktier får kvittas fullt ut mot skattepliktiga vinster på aktier och andra marknadsnoterade delägarätter (med undantag för andelar i räntefonder). Kapitalförluster på marknadsnoterade aktier som inte kan kvittas på detta sätt får dras av med 70 procent mot övriga inkomster i inkomstslaget kapital.

Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion av skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet 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 det återstående underskottet. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige innehålls preliminär skatt på utdelningar med 30 procent. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

AKTIEBOLAG

För aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive skattepliktiga kapitalvinster och utdelningar, i inkomstslaget näringsverksamhet. Skattesatsen är 22 procent.

Beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust sker på samma sätt som för fysiska personer (se ovan). Avdrag för avdragsgill kapitalförlust på aktier medges endast mot skattepliktiga kapitalvinster

på aktier och andra delägarätter. Om en avdragsgill kapitalförlust inte kan dras av hos det bolag som gjort förlusten, kan den samma år dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter hos ett annat bolag i samma koncern, om det föreligger koncernbidragsrätt mellan bolagen och båda bolagen begär det för ett beskattningsår som har samma deklarationstidpunkt. Avdragsgilla kapitalförluster på aktier och andra delägarätter som inte har kunnat utnyttjas ett visst år, får sparas (hos det bolag som haft förlusten) och dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tid.

AKTIEÄGARE SOM ÄR BEGRÄNSAT SKATTSKYLDIGA I SVERIGE

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning på aktier i ett svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. I Sverige verkställer normalt Euroclear eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, förvaltaren avdrag för kupongskatt. Skattesatsen är 30 procent. Skattesatsen är dock i allmänhet reducerad för aktieägare bosatta i andra jurisdiktioner genom skatteavtal som Sverige ingått med vissa andra länder för undvikande av dubbelbeskattning.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige i samband med avyttring av aktier. Aktieägare kan emellertid bli föremål för beskattning i sin hemviststat.

Fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige beskattas emellertid i Sverige för kapitalvinst i samband med avyttring av aktier och andra delägarätter om de vid något tillfälle under det kalenderår då avyttringen sker eller under något av de föregående tio kalenderåren har varit bosatta i Sverige eller stadigvarande vistats i Sverige (den s.k. tioårsregeln). Tillämpligheten av denna bestämmelse är emellertid i flera fall begränsad genom skatteavtal.



KVARTALSRAPPORT AB HÖGKULLEN (PUBL.)

JANUARI - SEPTEMBER 2016





INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning	3
Detta är Högkullen	4
VD ord	6-7
Finansiella rapporter i sammandrag	8-11
Moderbolagets rapporter	12-13
Kommentarer till de ekonomiska rapporterna	14
Nyckeltal	14
Aktuell Intjäningsförmåga	15
Noter	16-21
Ordlista	22
Våra fastigheter	24-25
Styrelsen	26
Övrig information	27
Granskningsrapport Revisor	28

KVARTALSRAPPORT JANUARI – SEPTEMBER 2016

- Periodens hyresintäkter uppgick till 66 233 tkr (27 253)
- Fastighetsvärde 1 615 000 tkr (1 142 775)
- Driftnettot uppgick till 55 627 tkr (23 160)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 36 556 tkr (15 925)
- Periodens resultat uppgick till 282 591 tkr (56 865) motsvarande 26,57 (49,09) kr per aktie

Händelser under perioden

- 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.
- Den 29 augusti förvärvade LSS Bostäder i Sverige AB ytterligare fyra LSS-fastigheter av Ambea. Fastigheterna ligger i Järfälla, Västervik, Höör och Laholm. Fastigheterna Järfälla, Västervik och Höör inrymmer LSS-bostäder och verksamhetslokaler inom LSS och SoL. På fastigheten i Laholm skall ett nytt LSS-boende uppföras. Den totala uthyrningsbara ytan är 2 075 kvm. Hyresvärdet uppgår till ca. 4 300 tkr och fastighetsvärdet 60 000 tkr, nybyggnationen inkluderad. Ambea förhyr samtliga fastigheter och kontrakten löper på 15 år.
- Under perioden har 12 hyresavtal omförhandlats. Omförhandlingarna har skett efter Högkullens uppsägningar för villkorsändringar. För ytterligare åtta avtal pågår omförhandlingar efter bolagets uppsägningar för villkorsändringar.
- 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 2 600 tkr och fastighetsvärdet drygt 30 000 tkr. Region Gotland förhyr samtliga fastigheter med en genomsnittlig kvarvarande kontraktstid på 7,5 år.

Händelser efter periodens utgång

- I mitten av oktober tecknade Högkullen avtal om förvärv av tjugo omsorgsfastigheter från Rikshem. Fastigheterna ligger i Stockholm, Upplands Väsby, Upplands Bro, Haninge, Nykvarn, Norrtälje, Vallentuna och Österåker. Fastigheterna inrymmer bostäder inom och lokaler för verksamhet och utbildning inom LSS och SoL. Den totala uthyrningsbara ytan är 9 883 kvm. Hyresvärdet uppgår till cirka 14 000 tkr och fastighetsvärdet 210 000 tkr. Sexton av fastigheterna hyrs av kommunerna, resterande av privata omsorgsföretag. Den genomsnittliga kontraktstiden är 2,2 år. Fastigheterna förvärvas genom bolagsaffär och tillträdet är planerat till 1 december.

DETTA ÄR HÖGKULLEN

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

Högkullen grundades 1992 och är idag Sveriges största privatägda portfölj med omsorgsfastigheter LSS och SoL. Beståndet omfattar vid halvårsskiftet 161 omsorgsfastigheter inom LSS och SoL i 65 kommuner runtom 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. LSS:n är oftast mindre grupp- eller serviceboenden med tillgång till professionell assistens. Den andra är SoL Socialtjänstlagen (2001:453) och omfattar bostäder med särskild service och även HVB-hem (hem vård boende).

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

AFFÄRSIDÉ

Högkullen erbjuder kommuner, landsting och enskilda omsorgsföretag flexibla lösningar för olika former av bostäder med särskild service i form av gruppboende, serviceboende eller psykiatriboende.

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

VISION

Högkullens 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 kommande fem år framåt. Expansionen skall ske med långsiktigt tillfredsställande lönsamhet.

AFFÄRSMODELL

Högkullens affärsmodell är enkel och fokuserar på att hyra ut anpassade fastigheter till kommuner och privata omsorgsföretag. 67% av fastigheterna hyrs idag av kommuner och resterande 33% av ledande, privata omsorgsföretag.

FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

Högkullen äger idag 161 omsorgsfastigheter i 65 kommuner. Den totala uthyrningsbara ytan är drygt 82 500 kvadratmeter. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till olika geografiska kluster.

• Stockholmsregionen	20%
• Västra Götaland	15%
• Värmland/Dalarna	19%
• Småland	21%
• Skåne	11%
• Gotland	3%
• Övrigt	11%

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 6,5 år. Hyresgästerna är i allt väsentligt oförändrade sedan husen byggdes. Den genomsnittliga tiden för förhyrning är dryga 20 år.

MODERBOLAGET

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

KONCERNEN

AB Högkullen (publ)-koncernen består förutom av moderbolaget av 19 dotterbolag, varav 10 aktiebolag och 9 kommanditbolag.



"Det sammanlagda fastighetsvärdet uppgår per den 30 september till 1 615 Mkr"

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 anlitat 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 mellan 30 och 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. Högekullen har idag 161 omsorgsfastigheter i 65 av landets kommuner. 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.

Tolv hyresavtal har förhandlats om sedan i januari. För ytterligare åtta 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 uppdaterade 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 september till 1 615 Mkr. Utöver det bokförda värdet äsätts det sammanlagda beståndet ytterligare 56 Mkr i en portföljpremie.



Resultatet för perioden uppgår till 283 Mkr. Av resultatet utgör 325 Mkr värdeförändring. Förvaltningsresultatet uppgår till 36,6 Mkr. Hyresintäkterna följer plan, alltjämt har vi inga vakanser, kostnaderna belastas av vissa tidigare lagda underhållsåtgärder, energiförbrukning och snöröjning m.m. som följer av årstidsvariationer.

Aktuell intjäningsförmåga på 12-månadersbasis per 30 september 2016 med de idag gjorda förvärven, inklusive förvärvet från Rikshem, ger hyresintäkter på 111 Mkr. Det är en ökning med mer än 70% 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 Högkullen bra och blir ett värdefullt tillskott i arbetet med bolagets fortsatta utveckling och expansion.

Pär-Ola Mannefred, VD

FINANSIELLA RAPPORTER I SAMMANDRAG

Rapport över resultat och totalresultat för koncernen

Rapport över resultat och totalresultat i sammandrag - belopp i tkr	2016.07.01- 2016.09.30	2015.07.01- 2015.09.30	2016.01.01- 2016.09.30	2015.02.02- 2015.09.30
Intäkter				
Hysesintäkter	23 162	17 730	66 233	27 253
Övriga intäkter	0	1	0	8
Summa intäkter	23 162	17 731	66 233	27 261
Kostnader				
Driftskostnader	- 1 885	- 1 744	- 6 727	- 2 602
Underhållskostnader	- 1 071	- 860	- 3 860	- 1 499
Fastighetsskatt	0	0	- 19	0
Summa fastighetskostnader	- 2 956	- 2 604	-10 606	- 4 101
Driftnetto	20 206	15 127	55 627	23 160
Avskrivningar inventarier	- 12	- 14	- 47	- 22
Central administration	- 2 127	- 1 982	- 7 793	- 2 572
Finansnetto	- 3 943	- 3 000	- 11 231	- 4 641
Förvaltningsresultat	14 124	10 131	36 556	15 925
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	184 504	16 151	325 315	47 163
Resultat före skatt	198 628	26 282	361 871	63 088
Aktuell skatt	- 1 061	0	- 1 455	0
Uppskjuten skatt	- 41 776	- 2 354	- 77 824	- 6 223
Periodens resultat	155 791	23 928	282 591	56 865
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
Totalt resultat	155 791	23 928	282 591	56 865
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	155 791	23 928	282 591	56 865
Totalt resultat	155 791	23 928	282 591	56 865
Resultat per aktie före och efter utspädning	15,01	18,63	26,57	49,09

Rapport över finansiell ställning för koncernen

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag - belopp i tkr	30 september 2016	31 december 2015
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 615 000	1 142 775
Inventarier	229	252
Andelar i andra företag	2	0
Summa anläggningstillgångar	<u>1 615 231</u>	<u>1 143 027</u>
Omsättningstillgångar	1 419	939
Likvida medel	24 149	43 232
Summa omsättningstillgångar	<u>25 568</u>	<u>44 171</u>
Summa tillgångar	1 640 799	1 187 198
Eget kapital & Skulder		
Eget kapital	701 518	441 825
Summa eget kapital	<u>701 518</u>	<u>441 825</u>
Långfristiga räntebärande skulder	796 171	697 171
Uppskjuten skatteskuld	94 733	16 908
Summa långfristiga skulder	<u>890 904</u>	<u>714 079</u>
Kortfristiga räntebärande skulder	412	234
Övriga kortfristiga skulder	47 965	31 060
Summa kortfristiga skulder	<u>48 377</u>	<u>31 294</u>
Summa Eget kapital & Skulder	1 640 799	1 187 198

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital – Koncernen

Rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag för koncernen				
Alla belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare
Inbetalt aktiekapital 2015-02-02	500			500
Erhållet aktieägartillskott		69 500		69 500
Nyemission	469	284 682		285 151
Periodens resultat			56 865	56 865
Utgående eget kapital 2015-09-30	969	354 182	56 865	412 016
Ingående aktiekapital 2015-10-01	969	354 182	56 865	412 016
Utdelning			-21 065	-21 065
Emissionskostnad		-100		-100
Periodens resultat			50 973	50 973
Utgående eget kapital 2015-12-31	969	354 082	86 773	441 824
Ingående aktiekapital	969	354 082	86 773	441 824
Utdelning 2016-01-01			- 22 500	- 22 500
Emissionskostnad		- 397		- 397
Totalt resultat januari-september 2016			282 591	282 591
Utgående eget kapital 2016-09-30	969	353 685	346 864	701 518

Antal utgivna aktier per balansdagen 19 375 000 (1 937 500)
 Genomsnittligt antal aktier för perioden 7 346 943 (1 937 500)

Rapport över kassaflöde för koncernen

Koncernens kassaflöde - belopp i tkr	2016.01.01-2016.09.30	2015.02.02-2015.09.30
Den löpande verksamheten		
Driftsnetto	55 627	23 160
Central administration	- 7 793	- 2 572
Erhållen ränta	3	273
Betald ränta	- 10 569	- 4 914
Erhållen skatt	150	0
Kassaflöde från den löpande verksamheter före förändring av rörelsekapital	37 418	15 947
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Förändringar rörelsefordringar	- 480	- 1 908
Förändringar rörelseskulder	9 187	21 445
Kassaflöde från den löpande verksamheten	46 125	35 484
Investeringsverksamheten		
Investeringar i förvaltningsfastigheter	- 146 910	- 931 347
Investeringar i inventarier	- 24	- 523
Investeringar i andra företag	- 2	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 146 936	- 931 870
Finansieringsverksamheten		
Nybildning	0	500
Aktieägartillskott	0	69 500
Emissioner	- 397	285 150
Utbetalda utdelningar	- 16 875	0
Upptagna lån	99 206	624 500
Amortering av lån	- 206	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	81 728	979 650
Periodens kassaflöde	- 19 083	83 264
Likvida medel vid årets början	43 232	0
Likvida medel vid periodens slut	24 149	83 264

Moderbolagets resultaträkning

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag - belopp i tkr	2016.07.01- 2016.09.30	2015.07.01- 2015.09.30	2016.01.01- 2016.09.30	2015.02.02- 2015.09.30
Central administration	- 531	- 620	- 1 979	- 712
Finansnetto	661	495	1 974	766
Resultat före skatt	130	- 125	- 5	54
Uppskjuten skatt	0	0	0	3 227
Periodens resultat	130	- 125	- 5	3 281

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 september 2016	31 december 2015
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Andelar koncernbolag	194 526	194 526
Fordringar koncernbolag	119 379	129 504
Uppskjuten skatt	3 309	3 309
Summa anläggningstillgångar	317 214	327 339
Omsättningstillgångar	13 919	6 514
Likvida medel	570	14 879
Summa omsättningstillgångar	14 489	21 393
Summa tillgångar	331 703	348 732
<hr/>		
Eget kapital & Skulder		
Eget kapital	314 299	337 200
Summa eget kapital	314 299	337 200
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	17 404	11 532
Summa kortfristiga skulder	17 404	11 532
Summa Eget kapital & Skulder	331 703	348 732

Moderbolagets kassaflöde

Moderbolagets kassaflöde - belopp i tkr	2016.01.01-2016.09.30	2015.02.02-2015.09.30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	- 1 979	- 712
Erhållen ränta	2 396	326
Kassaflöde från den löpande verksamheter före förändring av rörelsekapital	- 417	- 386
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Förändringar rörelsefordringar	- 7 827	- 80
Förändringar rörelseskulder	248	403
Kassaflöde från den löpande verksamheten	- 7 162	- 63
Investeringsverksamheten		
Investeringar i dotterbolag	0	- 194 526
Förändring av långa fordringar	10 125	- 103 332
Kassaflöde från investeringsverksamheten	10 125	- 297 858
Finansieringsverksamheten		
Nybildning	0	500
Aktieägartillskott	0	69 500
Emissioner	- 397	285 150
Utbetalda utdelningar	- 16 875	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 17 272	355 150
Periodens kassaflöde	- 14 309	57 229
Likvida medel vid årets början	14 879	0
Likvida medel vid periodens slut	570	57 229

KOMMENTARER TILL DE EKONOMISKA RAPPORTERNA

HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna för perioden 1 januari till 30 september uppgår till 66 233 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 10 606 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 7 793 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 11 231 tkr och består av räntekostnader för fastighetskrediterna 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 30 september 2016 har interna värderingar gjorts som i allt väsentligt bygger på samma principer som årsskiftesvärderingen, men har avstämts med externa värderare.

SKATT

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

LIKVIDITET

Koncernens kassa uppgick till 24 149 tkr per den 30 september.

AKTIEN OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Vid årsstämman den 17 juni 2016 beslöt 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.

Varje stamaktie berättigar till en röst och varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst på bolagsstämma.

FINANSIERING OCH SÄKERHETER

Det egna kapitalet uppgick per den 30 september till 701 518 tkr och soliditeten till 42,7%.

De räntebärande skulderna uppgår till 797 118 tkr och avser femton olika seniorfinansieringar i en svensk bank. Lånen har en räntebindning på fem år.

NYCKELTAL			
	2016 jan-sept	2015 feb-sept ¹⁾	2015 helår ²⁾
Hysesintäkter tkr	66 233	27 261	46 836
Driftnetto tkr	55 627	23 160	39 572
Överskottsgrad %	84%	85%	85%
Förvaltningsresultat tkr	36 556	15 925	26 104
Periodens resultat tkr	282 591	56 865	107 839
Räntabilitet på eget kapital %	65,9%	29,0%	26,0%
Soliditet %	42,7%	35,6%	37,2%
Räntetäckningsgrad ggr	4,2	4,4	4,3
Genomsnittlig ränta per bokslutsdatum %	2,0%	1,94%	1,96%
Genomsnittlig räntebindningstid, månader	46	56	52,0
Belåningsgrad %	47,8%	56%	57,2%
Antal uthyrningsbar yta, tusen kvm	82	66	70
Uthyrningsgrad - yta %	100	100	100

¹⁾ Avser perioden 2 februari – 30 september 2015. Notera dock att bolagets första förvärv genomfördes i maj 2015.

²⁾ Avser perioden 2 februari – 31 december 2015. Notera dock att bolagets första förvärv genomfördes i maj 2015.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per den 30 september 2016. Aktuell intjäningsförmåga ska betraktas som en teoretisk ögonblicksbild vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt.

Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av den framtida utveckling av hyror, vakansgrad, driftskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

Intjäningsförmågan beaktar endast kontrakterade hyresintäkter, driftskostnader, fastighetskostnader, centrala administrationskostnader och finansnetto. Högekullens resultat påverkas även av värdeförändringar för fastigheter, bolagsskatter samt eventuella framtida förvärv och avyttringar av fastigheter och investeringar i ny-, till- och ombyggnation.

Aktuell intjäningsförmåga – alla belopp i tkr	Per 30 sept 2016
Intäkter	96 578
Fastighetskostnad	-12 830
Driftnetto	83 748
Central administration	-9 156
Finansnetto	-16 026
Förvaltningsresultat	58 566

FÖLJANDE INFORMATION HAR UTGJORT UNDERLAG FÖR DEN AKTUELLA INTJÄNINGSFÖRMÅGAN:

- Fastigheter som inte ägts hela perioden har räknats upp till helårstakt.
- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 30 september 2016 utifrån gällande hyreskontrakt
- Två avtal som varit hyresbefriade under 2016 har inkluderats med en årshyra.
- Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftkostnad, underhållsåtgärder och tomträttsavgäld. I driftkostnader ingår fastighetsrelaterade administration.
- Centrala administrationskostnader har beräknats utifrån befintlig organisation och fastighetsbeståndets storlek.

- Räntenettet baseras på genomsnittlig räntenivå, 2,0% och räntebärande skuld per 30 september 2016, 797 118 tsek.
- Kommande transaktion med Rikshem om 20 fastigheter och årlig hyresintäkt på 14 Msek är inte medtagen i redovisad intjäningsförmåga.

I övrigt har inga justeringar eller andra bedömningar gjorts avseende Högekullens bedömda aktuella intjäningsförmåga.

NOTER

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport 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. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Initialt redovisas förvaltningsfastigheterna till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter såsom t.ex. utgifter för lagfart och uttag av pantbrev.

Förvaltningsfastigheter redovisas i Rapport över finansiell ställning till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandard IAS 40.

Verkligt värde fastställs genom en bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt dvs enskild fastighet, vilket genererar ett avkastningskrav. Värdebedömningen har utförts med en marknadsanpassad kassaflödesanalys som är flerårig. Antaganden för det framtida kassaflödet har gjorts utifrån analyser och bedömningar av bl.a. nuvarande hyror, ortens utveckling, fastighetens förutsättningar och position inom segmentet, marknadshyran, långsiktiga drift- och underhållskostnader. Verkligt värde för förvaltningsfastigheter har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3.

Avkastningskravet är individuellt per fastighet beroende på de specifika förutsättningarna. Avkastningskravet ställs i relation till driftnettot och genererar fastighetens bedömda marknadsvärde. Förändringar i fastighetens värde redovisas i Rapport över resultat och totalresultat under Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade.

Per 30 september 2016 har det genomförts en värdering utifrån de parametrar som redogjorts för enligt ovan. Värderingen har verifierats av externa värderare. De är oberoende konsultföretag med auktoriserade värderingsmän. Värderingarna har jämförts med de faktorer bolaget erfar är de mest centrala vid bedömning av LSS/SoL-fastigheter. De externa värderingarna ligger väl i linje med och bekräftar bolagets interna värdering.

Värdering enligt IFRS13 förutsätter att redovisat fastighetsvärde grundas på en individuell bedömning av värdet för varje fastighet. Det innebär att en portföljpremie inte redovisas i Rapporterna över finansiell ställning och totalresultat. Portföljpremien är en del av det totala fastighetsvärdet och redovisas därför i den löpande texten.

Marknadens prissättning av fastigheterna tar fasta på den samlade fastighetsportföljen, stabila ekonomiska flöden, avsaknad av vakanser, låg motpartsrisk till följd av den övervägande andel kommunala hyresgäster och bakomliggande lagstiftning som ger funktionshinderade m.fl. grupper långtgående rättigheter. En investerare bör ta hänsyn till detta latent övervärde på fastigheterna för att kunna göra en komplett bedömning av bolagets värde. Bolaget redovisar ett sådant portföljvärde i VD har ordet.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Högkullen har definierat risker och osäkerhetsfaktorer inom följande områden: verksamhet, omvärld och finansiering. I enlighet med IFRS gör företagsledningen antaganden, bedömningar och uppskattningar som påverkar innehållet i de finansiella rapporterna. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar och uppskattningar vilket även framgår av redovisningsprinciperna.

VERKSAMHET

Med verksamhetsrisker avses risker som är relaterade till vår kärnverksamhet, affärsutveckling och fastighetsförvaltning. Kassaflödet är starkt och i kombination med fastigheter i bra lägen med en hög uthyrningsgrad, bra hyresgäster och god kontraktsstruktur i beståndet bedöms risken för framtida större vakanser som låg. Hyresintäkterna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Uppvärmning är en stor kostnad för fastighetsbolag vilken påverkas av säsongeffekter såsom väder och klimat. Vi bygger och renoverar med fokus på energieffektivitet. Koncernen strävar efter att minska oförutsägbara renoveringar till förmån för ett strukturerat planeringsunderhåll

OMVÄRLD

Omvärldsrisker är främst kopplade till risker som ligger utanför vår verksamhet som exempelvis förändrade marknadsförutsättningar. Värdet på fastigheterna påverkas både av vårt agerande i fastighetsförvaltningen och av det allmänna marknadsläget. Små förändringar i avkastningskravet ger stora förändringar på värdet. Koncernen verkar på orter där det idag råder bostadsbrist inom verksamhetssegmentet vilket ger med hänsyn till fastighetsbeståndets struktur, attraktiva lägen och en hög uthyrningsgrad en sammantaget låg riskprofil.

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.

Koncernen påverkas av politiska beslut kopplat till skattelagstiftning eller dess tolkning, såsom nivån på företagsbeskattningen eller fastighetskatten. En förändring av skattelagstiftningen eller praxis, innebärande exempelvis förändrade möjligheter avseende skattemässig avdragsrätt eller möjligheten att nyttja underskottsavdrag, kan medföra att Koncernen framtida skattesituation förändras och därigenom påverkar resultatet. Kortsiktigt föreligger dock inga sådana förslag.

FINANSIERING

Med finansiella risker avses risken att inte kunna tillgodose behovet av erforderligt kapital vilket är en nödvändig resurs för verksamheten. Vår finanspolicy reglerar bolagets agerande på kreditmarknaden, låneportföljens struktur och fördelningen mellan egen finansiering och upplåning från kreditinstitut. Vi arbetar främst med traditionella banklån och fastighetsinteckningar som säkerhet. Räntekostnaden utgör en betydande kostnadspost för koncernen. I nuvarande makroklimat bedömer Riksbanken risken för hög inflation som liten med fortsatt låg räntepolitik som följd kommande år. Koncernens har idag en räntetäckningsgrad på ca 4,2% och i kombination med löpande 5 års låneavtal blir koncernens ränteexponering mindre.

KÄNSLIGHETSANALYS

Per den 30 sept 2016 uppgår fastigheternas bedömda marknadsvärde till cirka 1 615 000 tkr. En värdeförändring på +/- 10% motsvarar därmed cirka 161 500 tkr. En generell förändring av fastigheternas direktavkastningskrav med 0,25 %-enheter motsvarar cirka +81 000 tkr eller -74 000 tkr.

Närstående transaktioner

Koncernens närstående utgörs främst av koncernbolag, styrelseledamöter, företagsledning samt huvudägare (stamaktier). De enda transaktionerna gjorda är interna lån mellan koncernbolagen. Samtliga transaktioner har skett till marknadsmässiga villkor.

Räntebärande skulder

Bolagets policy är att i allt väsentligt binda räntan för nyupptagna lån i fem år. På balansdagen finns externa lån uppgående till 796 583 tkr. Förutbetalda lånekostnader om 535 tkr har minskat den utgående skulden till kreditinstitut. Den genomsnittliga räntan uppgår till 2,0%. Lånen löper med fast ränta under låneperioden. Inga ränteswappar eller andra derivatinstrument finns. 86% av lånen har en återstående löptid

om 3,8 år, 13% av lånen 4,7 år och resterande 1% 0,5 år. Av sammanställningen nedan framgår hur många år som är amorteringsfria. Den sammanlagda belåningsgraden uppgår på balansdagen till 47,8% 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	15 444	2,66%	2016-12-28	2016-04-10
Lån 6	17 200	2,28%	2021-02-23	2019-04-10
Lån 7	9 960	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
Lån 11	16 497	2,08%	2021-07-01	2019-10-10
Lån 12	3 003	1,98%	2021-07-01	2019-10-10
Lån 13	9 625	1,94%	2017-09-11	2019-09-10
Lån 14	6 750	2,12%	2021-09-09	2019-10-10
Lån 15	5 725	2,12%	2021-09-09	2019-10-10
Totalt	797 118			

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	15 444	412	404	395	387	379
Lån 6	17 200	392	392	392	391	291
Lån 7	9 960	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
Lån 11	16 497	172	343	343	343	340
Lån 12	3 003	21	59	59	59	59
Lån 13	9 625	57	187	187	187	185
Lån 14	6 750	43	143	143	143	142
Lån 15	5 725	37	121	121	121	120
	797 118	15 201	15 920	15 889	15 763	15 516

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	15 444	234	312	312	312	312
Lån 6	17 200	-	-	-	129	172
Lån 7	9 960	75	100	100	100	100
Lån 8	11 823	-	-	-	59	118
Lån 9	5 427	-	-	-	27	54
Lån 10	13 275	-	-	-	33	133
Lån 11	16 497	-	-	-	41	165
Lån 12	3 003	-	-	-	8	30
Lån 13	9 625	-	-	-	24	96
Lån 14	6 750	-	-	-	17	68
Lån 15	5 725	-	-	-	14	57
	797 118	309	412	3 486	7 109	7 683

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 september 2016.

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 alljämt samtliga stamaktier i Högkullen.

Utdelningen uppgår till 2,40 kronor per preferensaktie och år med kvartalsvis utbetalning av 0,60 kronor. Ingen utdelning sker till stamaktieägarna.

Aktieägare

NEDAN VISAS BOLAGETS STÖRSTA AKTIEÄGARE PER DEN 30 SEPTEMBER 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	1 189 510	6,14%	1,09%
Aktiebolaget Äpplet (Pär-Ola Mannefred)	910 000	0	4,70%	8,32%
JRS Asset Management	0	714 820	3,69%	0,65%
Ulf Rosberg	0	650 650	3,36%	0,59%
Advisor Världen	0	604 690	3,12%	0,55%
Försäkringsbolaget PRI	0	328 202	1,69%	0,30%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	0	327 595	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%
Berinor BV	0	205 000	1,06%	0,19%
Zensum Trygg	0	200 000	1,03%	0,18%
Robur Försäkring	0	197 000	1,02%	0,18%
Förvaltnings AB Hummelsboholm	0	189 988	0,98%	0,17%
Övriga	0	4 242 995	21,90%	3,89%
Totalt	10 000 000	9 375 000	100 %	100 %

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	2016-09-30 Moderbolaget	2015.12.31 Moderbolaget
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående balans	194 526	194 526
Årets investeringar	-	-
Utgående balans	194 526	194 526

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

AB Högkullen (publ.) äger indirekt via Högkullen Omsorgsfastigheter AB med dotterbolag andelar i nedanstående bolag – alla belopp i tkr					
	Org.nummer	Säte	Andel %	Antal andelar	Redovisat värde
Gruppbo­städer i Sverige Förvaltning AB	556342-1642	Göteborg	100%	1 000	4 969
Gruppbo­städer i Sverige AB	556236-6293	Göteborg	100%	1 000	3 910
Småland LSS AB	559033-4230	Ljungby	100%	500	15 452
Seniorbo­städer i Sverige AB	556325-5255	Göteborg	100%	5 010	65 904
Fjöl­ebro fastighetsförvaltning AB	556582-8042	Göteborg	100%	1 000	13 760
KB Borgstena Gruppbo­städer	916894-3836	Borås	100%	-	4 632
LSS Bostäder Sverige AB	559059-2241	Göteborg	100%	500	50
Gruppbo­städer i Sverige AB & Co KB nr 1	916894-0238	Göteborg	100%	-	4 641
Gruppbo­städer i Sverige AB & Co KB nr 2	916894-0246	Göteborg	100%	-	2 210
Gruppbo­städer i Sverige AB & Co KB nr 3	916894-0253	Göteborg	100%	-	2 735
Gruppbo­städer i Sverige AB & Co KB nr 4	916894-0261	Göteborg	100%	-	5 167
Gruppbo­städer nr 6 KB	916895-5517	Göteborg	100%	-	3 845
Gruppbo­städer nr 7 KB	916895-5525	Göteborg	100%	-	941
Gruppbo­städer nr 8 KB	916895-5533	Göteborg	100%	-	721
Gruppbo­städer nr 9 KB	916895-5541	Göteborg	100%	-	3 628
Högkullen LSS Gotland AB	556933-1589	Göteborg	100%	50 000	13 089
Lingonet i Väster­vik Fastighets AB	556977-8102	Göteborg	100%	50 000	11 899
Korsaröds Fastighets AB	559002-7651	Göteborg	100%	500	12 088
					169 641

ORDLISTA

ANTALET AKTIER

Antalet registrerade aktier vid viss tidpunkt.

BELÅNINGSGRAD

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i relation till koncernens investeringar i fastigheter vid periodens utgång

DRIFTNETTO

Hysesintäkter minus drift- och underhållskostnader, tomträttsavgälder och fastighetsskatt.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Resultat före värdeförändringar och skatt

HYRESINTÄKTER

Hysesvärde med avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster.

MEDELANTAL ANSTÄLLDA

Summa arbetade timmar dividerat med normal årsarbetstid.

OREALISERAD VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Resultat av förändring av bedömt marknadsvärde för förvaltningsfastigheter jämfört med närmast föregående rapportperiod

RESULTAT PER AKTIE

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

RÄNTABILITET PÅ EGET KAPITAL

Resultat efter skatt för rullande tolv månaders resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar med återläggning av finansnettot för senaste rullande tolv månadersperiod i förhållande till finansnettot för senaste rullande tolv månadersperiod

SNITTRÄNTA

Periodens räntekostnader i relation till räntebärande skulder.

SOLIDITET

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

UTHYRNINGSGRAD

Uthyrd yta i förhållande till total yta.

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftnetto i procent av hyresintäkterna.



VÅRA FASTIGHETER

Kommun	Beteckning	Yta kvm	Verksamhet	Kommun	Beteckning	Yta kvm	Verksamhet
Boden	Sävast 9:21	3054	SoL/HV	Haninge	Hammar 1:92	461	LSS
Borgholm	Högrum 5:116	588	LSS	Haninge	Ålsta 1:59	401	LSS
Borgholm	Rödhaken 2	436	LSS	Heby	Heby 4:49	475	LSS
Borgholm	Vitsippan 6	371	LSS	Härnösand	Högsjö-Dal 2:38	760	LSS
Borgholm	Öland 4	621	LSS	Hässleholm	Kajan 4	403	LSS
Borlänge	Urberget 3	347	LSS	Hässleholm	Länsmansgården 1	403	LSS
Borås	Borgstena 5:53	804	LSS ⁵	Hässleholm	Pärlemon 1 och 2	405	LSS
Borås	Tummarp 1:189	807	LSS ⁵	Hässleholm	Södergården 1	403	LSS
Botkyrka	Kallblodet 4	312	LSS/HVB	Hässleholm	Södergården 2	403	LSS
Eda	Svanen 1	441	LSS	Hässleholm	Vittsjö 117:1	403	LSS
Eksjö	Åängen 6	400	LSS	Hässleholm	Vittsjö 118:1	403	LSS
Enköping	Gröngarn 1:5	585	LSS	Hörby	Hjularöd 2	456	LSS
Enköping	Gånsta 60:1	380	LSS	Höör	Komministern 15	290	LSS
Falköping	Blåhaken 2	482	LSS	Höör	Komministern 19	1326	LSS
Falköping	Friggeråker 27:2	580	LSS	Järfälla	Skälby 77:16	296	LSS
Falun	Bäckehagen 54:386	347	LSS	Jönköping	Berget 1:17	381	LSS
Falun	Sandsberg 6:67	379	LSS	Jönköping	Berget 1:252	160	LSS
Filipstad	Björnen 1	403	LSS	Jönköping	Berget 1:26	219	LSS
Flen	Illern 1	479	LSS	Jönköping	Berget 1:31	460	LSS
Flen	Kovan 14	465	LSS	Jönköping	Berget 1:355	997	LSS
Flen	Mellösa-Näs 13:6	443	LSS	Jönköping	Berget 1:392	465	LSS
Flen	Rådjuret 1	479	LSS	Jönköping	Berget 1:405	160	LSS
Forshaga	Risätter 5:22	437	Förskola	Jönköping	Berget 1:6	652	LSS ³
Forshaga	Östra Dejefors 1:18	432	LSS	Jönköping	Berget 1:9	381	LSS
Gotland	Othem Kilåkern 3	278	LSS	Jönköping	Hålan 6:6	661	LSS
Gotland	Hemse Storken 11	358	LSS	Jönköping	Oskar 4	581	LSS
Gotland	Klinte Odvalds 1:30	367	LSS	Jönköping	Trånghalla 3:497	366	LSS
Gotland	Klinte Sicklings 5:22	367	LSS	Kalmar	Dragkroken 10	316	LSS
Gotland	Visby Melonen 3	735	LSS ⁵	Kalmar	Förmannen 1	1276	LSS ²
Gotland	Visby Buntmakaren 6	307	LSS	Kalmar	Julgrisen 1	336	LSS
Gotland	Visby Korgmakaren 5	307	LSS	Kalmar	Källstorp 8:1	328	LSS
Grästorps	Örnen 7	330	LSS	Kalmar	Råby 3:19	550	LSS
Gullspång	Hova 3:95	330	LSS	Kalmar	Vallby 8:8 & 8:22	549	LSS
Götene	Gitarren 2 och 3	355	LSS	Kalmar	Åby 31:1	460	LSS
Götene	Källby 7:84 och 7:85	395	Förskola	Karlstad	Björknäs 37:3	403	LSS
Götene	Sil 18:2	494	LSS	Karlstad	Moroten 7	403	LSS
Habo	Brandstorp 1:15	910	LSS/HVB	Karlstad	Skåre 1:397	451	LSS
Hagfors	Löparen 2	444	LSS	Karlstad	Tjärveden 1	457	LSS
Hagfors	Sörby 1:169	278	LSS	Karlstad	Västby 1:117	429	LSS
Hammarö	Bråten 1:65	538	LSS				
Hammarö	Götetorp 3:180	403	LSS				
Hammarö	Götetorp 3:182	441	LSS				

¹ Utredningscenter ² Dagcenter ³ Skola
⁴ Under uppförande ⁵ Består av två gruppboheter

Kommun	Beteckning	Yta kvm	Verksamhet	Kommun	Beteckning	Yta kvm	Verksamhet
Katrineholm	Lejonet 21	536	LSS	Skövde	Frösve 13:2	449	LSS
Katrineholm	Sjöstjärnan 1	479	LSS	Skövde	Kupan 1	358	LSS
Katrineholm	Sköldinge-Ramsta 1:180	479	LSS	Skövde	Ryd 15:69	793	LSS
Kil	Prästbol 1:76	449	LSS	Skövde	Ryd 15:72	694	LSS
Kil	Stensåsen 1:316	400	LSS	Skövde	Skultorp 2:73	442	LSS
Knivsta	Stenby 3:1	728	LSS ¹	Skövde	Värsås 8:93	482	LSS
Kristinehamn	Balder 2	753	LSS	Sunne	Åmberg 6:232	451	LSS
Kristinehamn	Rudsnäset 2:48	614	LSS	Sunne	Åmberg 6:251	444	LSS
Kristinehamn	Vänersvik 6:93	521	LSS	Säffle	Jätten 1	449	LSS
Laholm	Allarp 2:468		LSS ⁴	Säffle	Långseruds-Backa 1:58	563	LSS
Linköping	Mekanikern 21	340	LSS	Säffle	Skumplogen 1	409	LSS
Linköping	Norrberga 4:82	345	LSS	Säffle	Ökne 3:17	453	LSS
Linköping	Raststugan 1	305	LSS	Tibro	Tapetsören 21	403	LSS
Ljungby	Cedern 2	450	LSS	Tomelilla	Eken 22	620	LSS
Ljungby	Granen 6	450	LSS	Tomelilla	Tomelilla 237:116	1058	LSS
Ljungby	Gymnasiet 2	1280	Skola	Torsby	Västankvik 1:672	441	LSS
Ljusdal	Kramsta 1:26	2500	SoL	Torsby	Västankvik 1:690	395	LSS
Lycksele	Kyrkan 4	700	LSS	Trelleborg	Haglösa 19:1	501	LSS
Malmö	Idrotten 12	540	SoL	Täby	Stilgutaren 1	558	LSS
Malmö	Tväråkern 16	672	LSS	Täby	Löttinge 9:27	383	LSS
Malung	Lunden 1	392	LSS ²	Uppsala	Berthåga 28:5 och 28:6	380	LSS
Malung	Passaren 9	316	LSS	Uppsala	Sunnersta 171:6	380	LSS
Mariestad	Muggebo 1:19	537	LSS	Uppsala	Sunnersta 185:7	380	LSS
Mellerud	Vespern 8	364	LSS	Uppsala	Sävja 5:51	380	LSS
Mölnadal	Stretered 1:180	272	LSS	Vaggeryd	Älgåsen 4	352	LSS
Mölnadal	Stretered 1:186	272	LSS	Vallentuna	Solsta 1:7	385	LSS
Mölnadal	Stretered 1:187	210	LSS ²	Värnamo	Västhorja 12:68	381	LSS
Nyköping	Flockliljan 1	398	LSS	Västervik	Lingonet 18	560	LSS
Nyköping	Grindäng 1:13	364	LSS	Västerås	Brottberga 6:30	1418	LSS/SoL
Nyköping	Grottan 2	429	LSS	Västerås	Martinprocessen 9	510	LSS
Nyköping	Nälberga 1:246	398	LSS	Västerås	Skyttegillet 7	668	LSS
Nyköping	Sandstenen 4	437	LSS	Växjö	Betesvallen 1	479	LSS
Nynäshamn	Gryt 4:12	436	LSS	Växjö	Saxofonen 4	228	LSS
Nynäshamn	Torp 5:14	780	LSS	Växjö	Tätörten 1	663	LSS/förskola
Simrishamn	Rabban 3	401	LSS	Årjäng	Silbodals Prästgård 1:173 och 1:174	403	LSS
Simrishamn	Solrosen 11	393	LSS	Åstorp	Björken 9	403	LSS
Simrishamn	Stiby 150:4	401	LSS	Östersund	Ponnyn 1 och 2	350	LSS
Simrishamn	Stiby 150:5	401	LSS	Östersund	Pärilspridaren 1	350	LSS
Skara	Häggen 5	2100	SoL/HVB				
Skara	Klostret 22:52	405	LSS				

¹ Utredningscenter² Dagcenter³ Skola⁴ Under uppförande⁵ Består av två gruppboheter

STYRELSEN

26 (30)



Thomas Kjessler



Per-Olof Persson



Per Granath



Kristina Alvendal



Pär-Ola Mannefred

KALENDARIUM

Bokslutskommuniké 2016

25 februari 2017

Preferensaktieutdelningar 2016 (se Informationsmemorandum som återfinns på www.hogkullen.se)

INFORMATION

Ytterligare information om AB Högkullen (publ) finns i det Informationsmemorandum som återfinns på bolagets hemsida www.hogkullen.se.

För ytterligare information vänligen kontakta

Pär-Ola Mannefred, VD
0705-127017

Göteborg den 25 oktober 2016



Thomas Kjessler
Styrelserdförande



Per-Olof Persson
Styrelseledamot



Per Granath
Styrelseledamot



Kristina Alvendal
Styrelseledamot



Pär-Ola Mannefred
VD och styrelseledamot

ADRESSER

Certified Advisor

Avanza
Regeringsgatan 103
111 39 Stockholm
08-562 250 00

Revisor

KPMG
Mathias Arvidsson
Norra Hamngatan 22
411 06 Göteborg
031-614800



GRANSKNINGSRAPPORT

TILL STYRELSEN I AB HÖGKULLEN (PUBL)

ORG NR 556002-5465

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för AB Högkullen (publ) per den 30 september 2016 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum med undantag för aktuell intjäningsförmåga på sidan 15. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

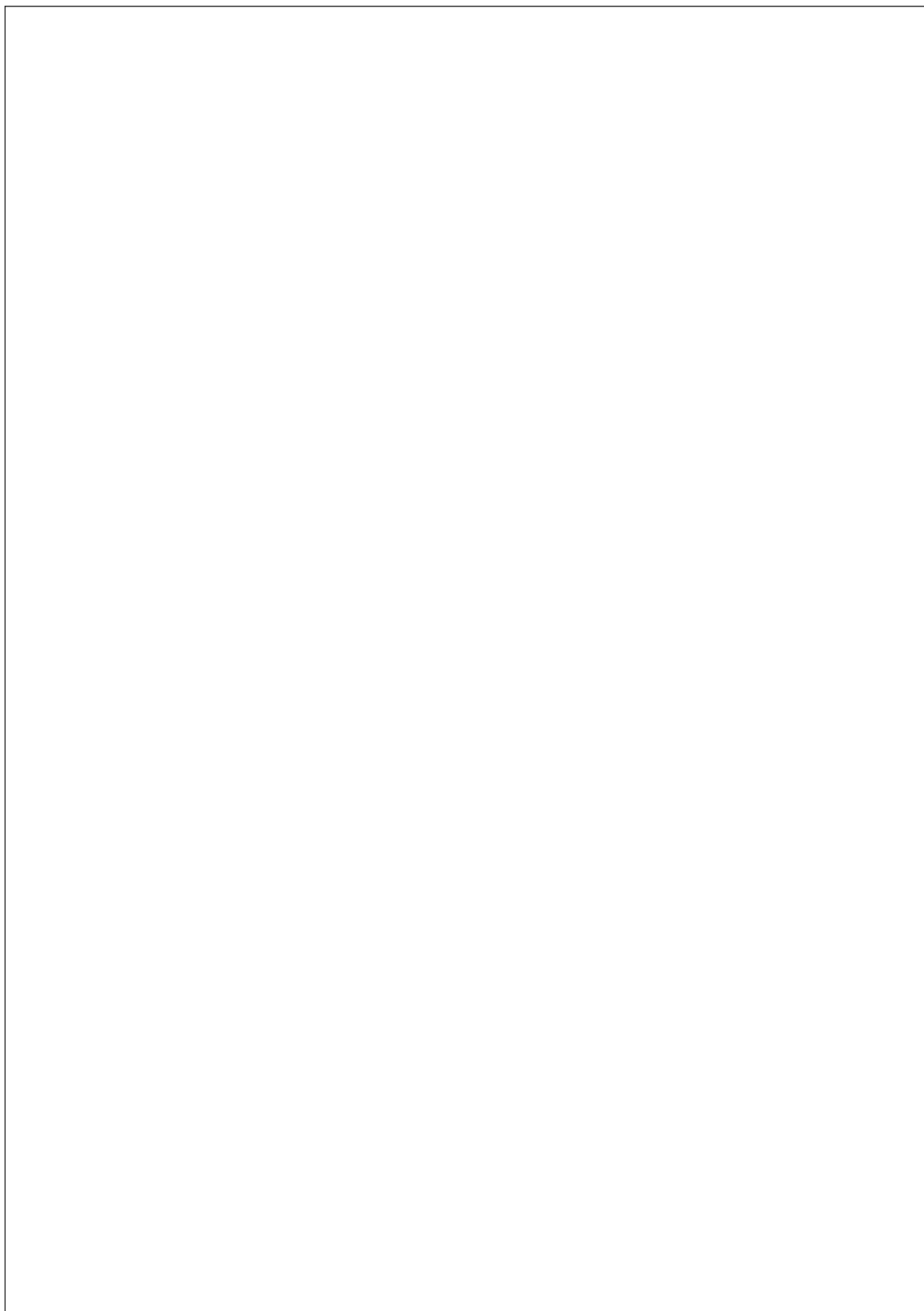
Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionsd i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Göteborg den 25 oktober 2016
KPMG AB

Mathias Arvidsson
Auktoriserad revisor



zyrkse



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

HISTORISK FINANSIELL INFORMATION

BESKRIVNING AV VERKSAMHETEN

Högkullen bildades den 2 december 2014 och registrerades den 2 februari 2015 som ett holdingbolag inför förvärv av en portfölj av omsorgsfastigheter. Den 11 maj 2015 förvärvade Bolaget samtliga aktier i Högkullen Omsorgsfastigheter AB, varvid en koncern bildades. Efter förvärvet fortsatte Högkullen Omsorgsfastigheter AB som ett helägt dotterbolag till Högkullen. Fastigheterna i Koncernen ägs alljämt av Högkullen Omsorgsfastigheter AB och dess dotterbolag. Sedan dess har Koncernen vuxit fram till dess nuvarande form genom ett antal förvärv under både 2015 och 2016.

Räkenskaper för Koncernen saknas före 2 februari 2015, eftersom Bolaget då var nybildat och ännu inte påbörjat någon verksamhet. Reviderad historisk finansiell information för Koncernen presenteras för perioden 2 februari 2015–30 juni 2015 som är Högkullens första räkenskapsår. Bolagets andra räkenskapsår omfattar perioden 1 juli 2015–31 december 2015. Den presenterade historiska

finansiella informationen för Koncernen för dessa räkenskapsår har upprättats i enlighet med IFRS och den presenterade historiska finansiella informationen för moderbolaget för dessa räkenskapsår har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR för juridiska personer. Perioderna som återges nedan är inte jämförbara då perioden 2 februari 2015–30 juni 2015 endast utgörs av fem månader samt att den underliggande verksamheten förvärvades först under maj månad.

Övrig information

Koncernens rapport över kassaflöde för räkenskapsåret 2015-02-02–2015-06-30 som framgår nedan avviker från jämförelseåret i årsredovisningen för räkenskapsåret 2015-07-01–2015-12-31 som avlämnats och registrerats hos Bolagsverket. För ytterligare information se not 23.

Rapport över resultat och totalresultat för Koncernen

Koncernens resultaträkning, TSEK	Not	2015-07-01–2015-12-31	2015-02-02–2015-06-30
INTÄKTER			
Hyresintäkter		37 294	9 523
Övriga intäkter		13	6
Summa intäkter		37 307	9 529
KOSTNADER			
Driftskostnader		–3 598	–858
Underhållskostnader		–2 162	–639
Fastighetsskatt		–7	0
Summa fastighetskostnader		–5 767	–1 497
Driftsnetto		31 540	8 032
Avskrivningar inventarier		–30	–8
Central administration	2, 3, 4	–4 931	–589
Finansiella intäkter	5	4	0
Finansiella kostnader	5	–6 274	–1 640
Förvaltningsresultat		20 309	5 795
VÄRDEFÖRÄNDRINGAR			
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	8	67 485	31 011
Resultat före skatt		87 794	36 806
Aktuell skatt	6	37	0
Uppskjuten skatt	6	–12 929	–3 869
Årets resultat		74 902	32 937
Övrigt totalresultat		–	–
Totalt resultat		74 902	32 937
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		74 902	32 937
Totalt resultat		74 902	32 937
Resultat per aktie före och efter utspädning	7	6,4	4,1

Rapport över finansiell ställning i Koncernen

Koncernens balansräkning, TSEK	Not	2015-12-31	2015-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8	1 142 775	935 000
Inventarier	9	252	53
Summa anläggningstillgångar		1 143 027	935 053
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	10	287	149
Aktuell skattefordran		–	486
Övriga fordringar	11	68	5 744
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	584	263
Likvida medel	13	43 232	77 686
Summa omsättningstillgångar		44 171	84 328
SUMMA TILLGÅNGAR		1 187 198	1 019 381
EGET KAPITAL & SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		969	969
Övrigt tillskjutet kapital		354 082	354 182
Balanserat resultat		11 872	0
Årets totalresultat		74 902	32 937
Totalt eget kapital		441 825	388 088
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	15	697 171	604 412
Uppskjuten skatteskuld	6	16 908	3 980
Summa långfristiga skulder		714 079	608 392
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	15	234	0
Leverantörsskulder		1 024	1 048
Aktuella skatteskulder		125	0
Övriga kortfristiga skulder	16	14 866	3 931
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	15 045	17 922
Summa kortfristiga skulder		31 294	22 901
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER		1 187 198	1 019 381
Ställda panter	18	891 116	668 496
Eventualförpliktelser	18	697 989	605 000

Rapport över förändringar i eget kapital i Koncernen

TSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balaserade vinstmedel inkl. periodens resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare
Inbetalt aktiekapital 2015-02-02	500			500
Erhållet aktieägartillskott		69 500		69 500
Nyemission	469	284 682		285 151
Periodens resultat			32 937	32 937
Utgående eget kapital 2015-06-30	969	354 182	32 937	388 088
Ingående eget kapital 2015-07-01	969	354 182	32 937	388 088
Utdelning			-21 065	-21 065
Emissionskostnad		-100		-100
Periodens resultat			74 902	74 902
Utgående eget kapital 2015-12-31	969	354 082	86 774	441 825

Jämförelse mellan tidigare¹⁾ och nya redovisningsprinciper

Eget kapital, TSEK

Utgående balans tidigare redovisningsprinciper, 30 juni 2015	362 814
Återbokning avskrivning fastigheter	1 360
Förvaltningsfastigheter, redovisning till verkligt värde	31 011
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	-7 097
Utgående balans enligt IFRS-redovisning, 30 juni 2015	388 088

¹⁾ Redovisningsprinciper tillämpade i avgivna delårsrapporter.

Kassaflödesanalys Koncernen

TSEK	Not	2015-07-01–2015-12-31	2015-02-02–2015-06-30
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftsnetto		31 540	8 032
Central administration		-4 931	-589
Erhållen ränta		4	0
Betald ränta		-3 437	-1 529
Betald skatt		574	0
Kassaflöde från den löpande verksamheter före förändring av rörelsekapital		23 750	5 914
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändringar rörelsefordringar		65	-6 642
Förändringar rörelseskulder		-5 745	22 901
Kassaflöde från den löpande verksamheten		18 070	22 173
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-135 137	-903 989
Investeringar i inventarier		-230	-61
Investeringar i andra företag		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-135 367	-904 050
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Nybildning		0	500
Aktieägartillskott		0	69 500
Emissioner		-100	285 151
Utbetalda utdelningar		-9 816	0
Upptagna lån		92 759	604 412
Amortering av lån		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		82 843	959 563
Årets kassaflöde		-34 454	77 686
Likvida medel vid årets början		77 686	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	23	43 232	77 686

Resultaträkning moderbolaget

TSEK	Not	2015-07-01–2015-12-31	2015-02-02–2015-06-30
Central administration	2, 3, 4	-1 322	-92
Summa fastighetskostnader		-1 322	-92
Resultat från finansiella investeringar			
Finansiella intäkter	5	1 049	272
Resultat före skatt		-273	180
Uppskjuten skatt	6	82	3 227
Årets resultat		-191	3 407

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

Moderbolagets Balansräkning

TSEK	Not	2015-12-31	2015-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar – Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterbolag	19	194 526	194 526
Långfristiga fordringar hos koncernbolag	20	129 504	103 332
Uppskjuten skattefordran		3 309	3 227
Summa anläggningstillgångar – finansiella anläggningstillgångar		327 339	301 085
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernbolag	21	6 480	272
Övriga fordringar	11	0	5 154
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34	0
Summa kortfristiga fordringar		6 514	5 426
Kassa och bank	13	14 879	52 796
Summa omsättningstillgångar		21 393	58 222
SUMMA TILLGÅNGAR		348 732	359 307
EGET KAPITAL & SKULDER			
Eget kapital	14		
Aktiekapital		969	969
Överkursfond		284 581	284 682
Balanserade vinstmedel		51 841	69 500
Årets resultat		-191	3 407
Totalt eget kapital		337 200	358 558
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		131	258
Övriga kortfristiga skulder	16	11 250	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	151	491
Summa kortfristiga skulder		11 532	749
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER		348 732	359 307
Ställda panter	18	194 526	194 526
Eventualförpliktelser	18	697 989	605 000

Moderbolagets eget kapital

Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital, TSEK	Aktiekapital	Överkursfond	Balaserade vinstmedel inkl. periodens resultat	Totalt eget kapital
Inbetalt aktiekapital 2015-02-02	500			500
Erhållet aktieägartillskott			69 500	69 500
Nyemission	469	284 682		285 151
Periodens resultat			3 407	3 407
Utgående eget kapital 2015-06-30	969	284 682	72 907	358 558
Ingående eget kapital 2015-07-01	969	284 682	72 907	358 558
Utdelning			-21 066	-21 066
Emissionskostnad		-101		-101
Periodens resultat			-191	-191
Utgående eget kapital 2015-12-31	969	284 581	51 650	337 200

Moderbolagets kassaflöde

TSEK	Not	2015-07-01–2015-12-31	2015-02-02–2015-06-30
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Central administration		-1 322	-92
Erhållen ränta		549	0
Kassaflöde från den löpande verksamheter före förändring av rörelsekapital		-773	-92
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändringar rörelsefordringar		-589	-5 154
Förändringar rörelseskulder		-467	750
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 829	-4 496
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i dotterbolag		0	-297 858
Förändring av långa fordringar		-26 172	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-26 172	-297 858
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Nybildning		0	969
Aktieägartillskott		0	69 500
Emissioner		0	284 681
Förändring överkursfond		-100	0
Utbetalda utdelningar		-9 816	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-9 916	355 150
Årets kassaflöde		-37 917	52 796
Likvida medel vid årets början		52 796	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	13	14 879	52 796

Noter till de finansiella rapporterna

Not 1 – Redovisningsprinciper

Allmän information

Koncernredovisningen för Högkullen är upprättad enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), vilka även innefattar gällande International Accounting Standards (IAS) och IFRS IC-tolkningar sådana de antagits av EU samt RFR1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner". Koncernredovisningen har vidare upprättats enligt anskaffningsvärdeметoden förutom vad beträffar värdering av förvaltningsfastigheter, vilka är värderade till verkligt värde.

Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats. Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter i enlighet med årsredovisningslagen, lagen om värdepappersmarknaden och RFR Redovisning för juridiska personer.

Tidigare delårsrapporter som avgivits är redovisade enligt K3. Tabellen nedan avser jämförelse med dessa. Dessa rapporter är ej fullständiga finansiella rapporter.

Vid tillämpning av IFRS krävs användning av flera viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Ledningen har också att göra vissa bedömningar av tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De finansiella rapporterna har godkänts för utfärdande av styrelse och verkställande direktören den 24 november 2016.

Uppskattningar och bedömningar

Bedömningen inför fastighetsförvärv och värderingen av koncernens förvaltningsfastigheter är de mest centrala frågorna styrelse och ledning har att göra.

Värdering av förvaltningsfastigheter är en särskild process och berörs nedan i rapporten.

Vid tillämpning av IFRS krävs att styrelse och ledning använder flera viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Ledningen har att göra vissa bedömningar av tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper.

Bedömningen vid förvärv av fastighet, vilket kan ske genom direkt fastighetsförvärv eller genom förvärv av bolag, görs utifrån en rad faktorer. Dessa kan vara; hyresnivå, hyresgäst, drifts-ekonomi, fastighetens tekniska skick och fysiska beskaffenhet, geografisk belägenhet m.m. Erfarenheten av att äga LSS/SoL-fastigheter gör bedömningen vid förvärv relativt enkel, då faktorerna ovan i allt väsentligt är samma för Högkullens typ av fastigheter.

I balansräkningen betraktas preferensaktierna som eget kapital. Det främsta skälet för detta är att bolaget inte något åtagande att lämna utdelning till preferensaktieägarna, ej heller att inlösa aktierna, så länge inte bolagsstämman beslutar om utdelning eller inlösen. De fullständiga villkoren för preferensaktierna framgår av det Informationsmemorandum som finns tillgängligt på bolagets hemsida.

Utöver värdering måste även en bedömning huruvida ett fastighetsförvärv är ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv. Kriterier för klassificering av förvärv är bland annat; typ av tillgångar, förekomst av anställda, förekomst av organisatoriska processer, förekomst av antal avseende organisatoriska processer. Om flertalet av dessa kriterier uppfylls innebär det hög sannolikhet för att förvärvet klassificeras som rörelseförvärv, annars tillgångsförvärv.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som väntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

Koncernredovisning

Dotterföretag är samtliga de företag där koncernen har att utforma finansiella och operativa strategier på det sätt som följer med ett

aktieinnehav som överstiger mer än hälften av rösträtterna. Dotterbolagen inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag det bestämmande inflytandet överförts till koncernen. När ett sådant bestämmande upphör exkluderas dotterbolaget från redovisningen.

Förvärvsmetoden används för redovisningen av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för ett förvärv av dotterbolag utgörs av verkligt värde på överlätna tillgångar och skulder. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning.

Då förvärv av dotterföretag ej avser förvärv av rörelse utan förvärv av nettotillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen.

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Intäktsredovisning

Hysesintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. Ränteintäkter periodiseras över löptiden. Under perioden har inga hyresrabatter eller s.k. hyrestrappor förekommit.

Segmentsrapportering

Enligt IFRS 8 Rörelsesegment ska rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapporteringen som lämnas till ledningen och verkställande direktören. Fastigheterna är allt väsentligt lika till sin karaktär. Högkullens interna rapportering är därför uppbyggd för uppföljning av varje fastighet. Det föreligger således ingen uppdelning i särskilda segment.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på i förekommande fall finansiella placeringar. Koncernen har under perioden endast haft mindre ränteintäkter. Finansiella kostnader består av räntekostnader på låneskulder, bankavgifter samt uppläggningskostnader för lån. De finansiella skulder som AB Högkullen (publ.) har redovisas initialt till verkligt värde justerat för transaktionsutgifter och där efter till upplupet anskaffningsvärde enligt den så kallade effektivitetsräntemetoden i IAS 39.

Förvaltningsfastigheter

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 har anlåtats 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 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.

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 funktionshindrade m.fl. grupper långtgående rättigheter m.m. Eftersom beståndet är unikt i sin karaktär görs bedömningen att värdet på fastigheterna ska ses sammanslaget.

IFRS 13 uttrycker att verkligt värde ska bedömas utifrån att en tillgång avyttras som en solitär och bedömningen ska 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 innehåller i syfte att utgöra en strategiskt sammanhållen volym av omsorgsfastigheter varför beståndet klassificeras som en enhet.

Operationella leasingavtal

Koncernens samtliga hyresavtal för uthyrning av lokaler och bostäder är klassificerade som operationella leasingavtal med koncernen som leasegivare. Samtliga hyres-, tomträtts- och arrendeavtal som koncernen ingått som leasetagare är klassificerade som operationella leasingavtal. Kostnaderna för dessa kostnadsförs löpande.

Skatter

Skatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli realiserade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skat-

temässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat såsom vid s.k. tillgångsförvärv.

Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

När förvärv sker av andelar i dotterföretag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgångar. Vid rörelseförvärv redovisas uppskjuten skatt till nominellt gällande skattesats utan diskontering enligt principerna ovan. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde för rabatt för uppskjuten skatt.

Finansiella instrument

Koncernen klassificerar de finansiella tillgångarna i följande kategorier:

- Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen, kundfordringar och övriga fordringar.

De finansiella skulderna klassificeras i följande kategorier:

- Räntebärande skulder och övriga skulder Klassificeringen är beroende av för vilket syfte den finansiella tillgången eller skulden förvärvades.

Ett finansiellt instrument värderas initialt till det verkliga värdet med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorierna finansiell tillgång eller finansiell skuld värderade till verkligt värde via resultaträkningen, vilka redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. Finansiella tillgångar och skulder redovisas med tillämpning av affärsdagsprincipen. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part i ett avtal.

Kundfordran tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Hyresfordran tas dock upp då respektive hyresperiod påbörjats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits.

En finansiell tillgång (eller del därav) tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget överför i allt väsentligt de risker och fördelar som är förknippade med ägande. En finansiell skuld (eller del därav) tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett netto belopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppet samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Nya standarder

Ett antal nya eller ändrade IFRS träder i kraft först under kommande räkenskapsår och har inte förtidstillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter. Nyheter eller ändringar med framtida tillämpning planeras inte att förtidstillämpas. Nedan beskrivs kortfattat de nya IFRS som vi bedömer kan komma att påverka de finansiella rapporterna i framtiden. Några kvantitativa utvärderingar av de nya standardernas påverkan har ännu inte genomförts.

IFRS 9 Finansiella instrument kommer att ersätta IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. IFRS 9 innebär bland annat att en ny kategoriindelning avseende värdering där indelningen görs utifrån företagets affärsmodell. Den innebär också en ny modell för nedskrivning av finansiella tillgångar där hänsyn ska tas till förväntade förluster redan vid den initiala redovisningen. Ikraftträdandet för IFRS 9 är 1 januari 2018.

IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers kommer att ersätta nuvarande standarder, IAS 11 Entreprenadavtal och IAS 18 Intäkter, och uttalanden avseende intäktsredovisning och innehåll-

ler en ny och generell modell för bedömning av avtal avseende intäktsredovisningen. Ikraftträdandet för IFRS 15 är 1 januari 2018.

IFRS 16 Leases ersätter nuvarande standard avseende leasingkontrakt, IAS 17 Leasingavtal. Den nya standarden innebär främst förändringar i redovisningen hos leasetagare, där leasingåtaganden, med några undantag, alltid ska redovisas i balansräkningen. Ikraftträdandet för IFRS 18 är 1 januari 2019.

Ersättning till anställda

Koncernens medarbetare är anställda i Högekullen Omsorgsfastigheter AB. Ersättning till anställda såsom löner, betald semester och sociala kostnader med mera redovisas i takt med att de anställda utför tjänster i utbyte mot ersättningen.

Beträffande koncernens åtagande för pensioner görs avgiftsbaserade pensionsinbetalningar utifrån individuella pensionsplaner. De redovisas som en kostnad i resultaträkningen när de uppstår.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Även av Rådet för finansiell rapporterings utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Klassificering och uppställningsformer

Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan koncernens resultaträkning och balansräkning, rapporten över koncernens eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden. Den mest väsentliga skillnaden avser indelningen av Eget kapital som görs från olika utgångspunkter i årsredovisningslagen och IAS 1.

Aktier i dotterbolag

Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar.

Not 2 – Antalet anställda och personalkostnader

	2015-07-01–2015-12-31	
	Koncernen	Moderbolaget
Medelantalet anställda		
Män	1	0
Kvinnor	1	0
Antal anställda totalt	2	0
TSEK	2015-07-01–2015-12-31	
	Koncernen	Moderbolaget
Löner och andra ersättningar		
Verkställande direktör	483	0
Övriga anställda	266	0
Totala löner och andra ersättningar	749	0
Lagstadgade sociala avgifter inkl. löneskatt		
Verkställande direktör	170	0
Övriga anställda	91	0
Totala lagstadgade sociala avgifter inkl. löneskatt	261	0
Pensionskostnader		
Verkställande direktör	77	0
Övriga anställda	37	0
Totala pensionskostnader	114	0

Ersättning till styrelse, ledande befattningshavare och anställda

På balansdagen består styrelsen av tre ledamöter, varav samtliga är män. Varken arvode, lön eller andra ersättningar har utgått till styrelseledamöterna förutom VD under året. Ersättning till anställda och verkställande direktören i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Ett tjänstepensionavtal är tecknat för VD. I VD-avtalet stadgas om en ömsesidig uppsägning på 6 månader. Det finns ingen särskild överenskommelse om avgångsvederlag.

Övriga upplysningar

Personalen anställdes först den 1 juli 2015 varför inga siffror redovisas för föregående period. Personalen är anställda i Högkullen Omsorgsfastigheter AB.

Not 3 – Arvode och kostnadsersättningar till revisorer

KPMG

TSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-07-01 –2015-12-31	2015-02-02 –2015-06-30	2015-07-01 –2015-12-31	2015-02-02 –2015-06-30
Revisionsuppdrag	495	20	150	112
Skatterådgivning	0	0	0	10
Övriga uppdrag	112	0	0	24
Totalt	607	20	150	146

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranletts av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 4 – Specifikation av kostnader för central administration

TSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-07-01 –2015-12-31	2015-02-02 –2015-06-30	2015-07-01 –2015-12-31	2015-02-02 –2015-06-30
Personalkostnader	1 323	0	0	0
Kontors- och lokalkostnader	660	135	0	0
Revision	607	20	150	0
Ekonomisk förvaltning	1 356	329	113	0
Övriga kostnader	985	105	1 059	92
Summa kostnader för central administration	4 931	589	1 322	92

Not 5 – Finansiella intäkter och kostnader

TSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-07-01 –2015-12-31	2015-02-02 –2015-06-30	2015-07-01 –2015-12-31	2015-02-02 –2015-06-30
Ränteintäkter	4	0	1 049	272
Räntekostnader	–6 178	–1 623	0	0
Övriga finansiella kostnader	–96	–17	0	0
Summa räntenetto	–6 270	–1 640	1 049	272

Not 6 – Skatter

Redovisad i resultaträkningen

TSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-07-01 –2015-12-31	2015-02-02 –2015-06-30	2015-07-01 –2015-12-31	2015-02-02 –2015-06-30
Aktuell skattekostnad (-)/ skatteintäkt (+)				
Aktuell skattekostnad	37	0	0	0
Uppskjuten skattekostnad				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-15 417	-7 096	0	0
Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavdrag	2 378	3 227	82	3 227
Förändring övrigt	110	0	0	0
Totalt redovisad skatt	-12 892	-3 869	82	3 227

Skillnaden mellan redovisad skatt och skatt baserad på gällande skattesats, 22% (22%)

TSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-07-01 –2015-12-31	2015-02-02 –2015-06-30	2015-07-01 –2015-12-31	2015-02-02 –2015-06-30
Resultat före skatt	87 794	36 806	-273	180
Skatt enligt gällande skattesats	-19 315	-8 097	60	-40
Skatteeffekter av;				
Skatt hänförlig till föregående år	37	0	0	0
Ej skattepliktiga intäkter/ ej avdragsgilla kostnader	28	0	0	0
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	2 295	0	0	0
Skattemässiga justeringar av resultatet	22	4 228	22	3 267
Skattemässiga justeringar av temporära skillnader	1 301	0	0	0
Övrigt	2 740	0	0	0
Skatt på årets resultat i resultaträkningen	-12 892	-3 869	82	3 227

Redovisad i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran (+) och skatteskuld (-)

TSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2015-06-30	2015-12-31	2015-06-30
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:				
Fastigheter	-22 513	-7 097	0	0
Underskottsavdrag	5 605	3 227	3 309	3 227
Övrigt	0	-110	0	0
Summa	-16 908	-3 980	3 309	3 227

Gällande skattesats för aktiebolag i Sverige är 22% (22). Skatten i resultaträkningen fördelas på två poster, aktuell samt uppskjuten skatt. Aktuell skatt beräknas på bolagens skattepliktiga resultat, vilket skiljer sig från det redovisade resultatet. Detta beror främst på möjligheten att nyttja skattemässiga avskrivningar och koncernens befintliga skattemässiga underskottsavdrag.

Den aktuella skatteintäkten avser justering av föregående års skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skattefordran avser värdet av underskottsavdrag i koncernbolag. Uppskjuten skatteskuld avser skillnader mellan redovisade värden respektive skattemässiga restvärden på koncernens fastigheter.

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder värderas i balansräkningen till nominella belopp enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade. Summan av den redovisade skatten i resultaträkningen avviker från nominell skatt i de fall det finns redovisade intäkter och kostnader som inte är skattepliktiga alternativt ej avdragsgilla eller p g a skattemässiga underskott.

Moderbolaget redovisar uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag då det är sannolikt att den kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden p g a koncernbidragsmöjligheter.

Not 7 – Resultat per aktie

Beräkningen av resultat per stamaktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare efter att hänsyn tagits till preferensaktiernas del av periodens resultat. Då bolaget per 17 juni 2016 genomförde en split 1:10 har, enligt IAS 33, retroaktiv justering av antal aktier och nyckeltal per aktie genomförts.

Före utspädning

	2015-07-01 –2015-12-31	2015-02-02 –2015-06-30
Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets ägare	74 902	32 937
Preferensutdelning hänförlig till perioden	-10 590	-2 475
Resultat före utspädning	64 312	30 462
Antal stamaktier utestående vid periodens utgång	10 000 000	10 000 000
Resultat per aktie före utspädning	6,4	4,1
Årlig A-preferensutdelning till och med 30 juni 2020	22 500	22 500
Startdatum	2015-07-01	2015-05-19
Preferensutdelningsdagar i perioden	184	43
Preferensaktieutdelning till perioden	10 590	2 475
Genomsnittligt antal aktier	19 375 000	10 088 090
Antal stamaktier utestående vid periodens utgång	10 000 000	10 000 000

Efter utspädning

Det finns instrument, teckningsoptioner, som kan ge utspädnings-effekt i framtiden. Utspädning med hänsyn till utnyttjande av utställda optioner som ger rätt till tecknande av nya stamaktier har ej beaktats i ovanstående beräkning.

Utnyttjande av optionerna tillför bolaget 93 750 TSEK och medför att 9 375 000 nya stamaktier emitteras.

Not 8 – Förvaltningsfastigheter

Värdeförändringar av förvaltningsfastigheter

TSEK	Koncernen	
	2015-07-01 –2015-12-31	2015-02-02 –2015-06-30
Orealiserade värdeförändringar	67 485	31 011

Värdeförändringar av förvaltningsfastigheter

TSEK	Koncernen	
	2015-12-31	2015-06-30
Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter	20 151 231	20 150 630
Ingående balans	935 000	0
Förvärv	139 815	903 989
Aktivisering av tillkommande utgifter	475	0
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet	67 485	31 011
Utgående verkligt värde	1 142 775	935 000

Värderingen baseras på uppgifter i våra orts- och databaser, faktiska hyresavtal och egna erfarenheter av marknadshyror jämte normaliserade drift- och underhållskostnader för jämförbara fastigheter och tomträtter. Uppgifter om ortspriser utgörs av lagfarna köp som hämtats ur ortsprisregistret samt analyser av de transaktioner vi har kännedom om.

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastigheternas värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden under kalkylperioden jämte restvärde.

Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- Nuvarande och historiska hyror och kostnader
- Fastigheternas marknadsförutsättningar och marknadsposition
- Befintliga hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i de aktuella fastigheterna
- Beslutade investeringar och hyresgästanpassningar

Not 9 – Inventarier

TSEK	Koncernen	
	2015-12-31	2015-06-30
Ingående anskaffningsvärden	61	–
Årets investeringar	230	61
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	291	61
Ingående avskrivningar	–8	–
Årets avskrivningar	–31	–8
Utgående ackumulerade avskrivningar	–39	–8
Utgående redovisat värde	252	53

Not 10 – Kundfordringar

TSEK	Koncernen	
	2015-12-31	2015-06-30
Åldersfördelning av kundfordringar		
–30 dgr	184	45
30–60 dgr	103	104
	287	149

Kund- och hyresfordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde, vilket normalt innebär nominellt värde.

Hyresfordringar aviseras i förskott varav merparten kvartalsvis. Kundfordringar faktureras med 30 dagars betalningsvillkor.

Årets kundförluster uppgick till 0 SEK (0). Förfallna men ej nedskrivna kundfordringar uppgick till 103 TSEK (107).

Not 11 – Övriga fordringar

TSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2015-06-30	2015-12-31	2015-06-30
Momsfordran	68	0	0	0
Fordran tilläggsköpeskilling	0	5 744	0	5 154
Summa	68	5 744	0	5 154

Not 12 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

TSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2015-06-30	2015-12-31	2015-06-30
Försäkringar	115	107	15	0
Fastighetsförvaltning	177	0	0	0
Hyra	101	87	0	0
El	57	7	0	0
Larm/bevakning	79	45	0	0
Övriga poster	55	17	19	0
Summa	584	263	34	0

Not 13 – Likvida medel

TSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2015-06-30	2015-12-31	2015-06-30
Banktillgodohavande	43 232	77 686	14 879	52 796
Summa	43 232	77 686	14 879	52 796

Not 14 – Eget kapital och aktiekapitalets utveckling

Datum	Transaktion	Antal aktier	Totalt aktiekapital
2015-02-02	Nybildning, utgivande av stamaktier	500 000	500 000
2015-04-21	Split av bolagets stamaktier 1:2	500 000	–
2015-05-19	Utgivande av preferensaktier	937 500	468 750
		1 937 500	968 750

Per 30 juni 2015 och 31 december 2015 omfattade det registrerade aktiekapitalet 1 000 000 stamaktier samt 937 500 preferensaktier. Varje stamaktie berättigar till en röst och varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst.

Övrigt tillskjutet kapital avser eget kapital som är tillskjutet från ägarna. Här ingår överkurser som betalats i samband med emissioner.

En split om 1:10 har skett per 2016-06-17.

Utdelning

Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning ska preferensaktierna medföra företrädesrätt framför stamaktierna till utdelning enligt nedan.

- Från och med första avstämningsdagen som infaller närmast efter det att preferensaktierna registrerats hos Bolagsverket till och med den första avstämningsdagen för vinstutdelning på preferensaktierna som infaller efter den 30 juni 2020 med ett årligt belopp om 2 SEK och 40 öre med kvartalsvis utbetalning av en fjärdedel av detta belopp.
- Från och med första avstämningsdagen för vinstutdelning på preferensaktierna som infaller närmast efter den 30 juni 2020 till och med den första avstämningsdagen för vinstutdelning på preferensaktierna som infaller efter den 30 juni 2021 med ett årligt belopp om 2 SEK och 72 öre med kvartalsvis utbetalning av en fjärdedel av detta belopp.
- Från och med första avstämningsdagen för vinstutdelning på preferensaktierna som infaller närmast efter den 30 juni 2021 till och med den första avstämningsdagen för vinstutdelning på preferensaktierna som infaller efter den 30 juni 2022 med ett årligt belopp om 3 SEK och 4 öre med kvartalsvis utbetalning av en fjärdedel av detta belopp.
- Från och med första avstämningsdagen för vinstutdelning på preferensaktierna som infaller närmast efter den 30 juni 2022 till och med den första avstämningsdagen för vinstutdelning på preferensaktierna som infaller efter den 30 juni 2023 med ett årligt belopp om 3 SEK och 36 öre med kvartalsvis utbetalning av en fjärdedel av detta belopp.
- Från och med första avstämningsdagen för vinstutdelning på preferensaktierna som infaller närmast före den 30 juni 2023 och för tiden därefter med ett årligt belopp om 3 SEK och 68 öre med kvartalsvis utbetalning av en fjärdedel av detta belopp.

Utbetalning

Avstämningsdagar för vinstutdelning på preferensaktierna ska vara den 25 januari, 25 april, 25 juli och 25 oktober.

Beräkning av Innestående Belopp

Om ingen utdelning har lämnats på preferensaktier, eller om endast vinstutdelning understiger Preferensutdelningen lämnats, ska preferensaktierna medföra rätt att i tillägg till framtida Preferensutdelning erhålla ett belopp, jämnt fördelat på varje preferensaktie, motsvarande skillnaden mellan det som skulle utbetalats enligt ovan och utbetalat belopp ("Innestående Belopp") innan utdelning till stamaktier får ske.

Innestående Belopp ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om 7,5%, varvid uppräknings ska ske med en början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av del av vinstutdelning skett (eller skulle ha skett, i fall det inte skett någon utdelning alls). Även vinstutdelning av Innestående Belopp förutsätter att bolagsstämman beslutar om utdelning.

På bolagsstämman den 14 oktober 2015 beslutades om utdelning med 21 065 625 SEK. Den första utbetalningen gjordes i oktober 2015 med 9 815 625 SEK, dvs med 1,0 SEK per preferensaktie justerat för genomförd split genomförd 2016. Den andra utbetalningen gjordes i januari 2016 med 5 625 000 SEK, dvs 0,6 SEK per preferensaktie justerat för genomförd split genomförd 2016.

Not 15 – Räntebärande skulder

TSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2015-06-30	2015-12-31	2015-06-30
Skulder till kreditinstitut	697 171	604 412	0	0
Summa	697 171	604 412	0	0

Bolagets policy är att i allt väsentligt binda räntan för nyupptagna lån i fem år. På balansdagen finns externa lån uppgående till 697 755 TSEK. Förutbetalda lånekostnader om 584 TSEK 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 59% utifrån befintlig finansiering och aktuell värdering. Belåningsgraden beräknas på externa lån i relation till verkligt värde på fastigheterna.

Lån	TSEK	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
Totalt	697 755			

Ränteutbetalningar per år

TSEK	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
Totalt	697 755	13 732	13 724	13 695	13 575	13 443

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

Amortering per år

TSEK	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
Totalt	697 755	234	312	3 386	6 657	6 690

Per 2015-06-30 fanns endast lån 1 på 605 000 TSEK. Villkoren för detta lån är oförändrat.

Not 16 – Övriga kortfristiga skulder

TSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2015-06-30	2015-12-31	2015-06-30
Mervärdesskatt	0	483	0	0
Lagfartskostnader	2 117	0	0	0
Tilläggsköpeskilling	0	3 121	0	0
Beslutad ej verkställd utdelning	11 250	0	11 250	0
Övriga poster	1 499	327	0	0
Summa	14 866	3 931	11 250	0

Not 17 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

TSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2015-06-30	2015-12-31	2015-06-30
Personalkostnader	206	0	0	0
Räntekostnader	2 837	1 703	0	0
Hysesintäkter	10 772	14 816	0	0
Revisionskostnader	391	40	150	0
Förvaltningskostnader	351	433	0	0
Emissionskostnader	0	491	0	491
Övriga poster	488	439	1	0
Summa	15 045	17 922	151	491

Not 18 – Ställda panter och eventalförpliktelser

TSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2015-06-30	2015-12-31	2015-06-30
Ställda panter				
Fastighetsinteckningar	749 127	644 120	0	0
Aktier i dotterbolag	141 989	24 376	194 526	194 526
Summa	891 116	668 496	194 526	194 526
Eventalförpliktelser				
Borgensförbindelser	697 989	605 000	697 989	605 000

Not 19 – Andel i koncernbolag

TSEK	Moderbolaget	
	2015-12-31	2015-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående balans	194 526	–
Årets investeringar	–	194 526
Utgående balans	194 526	194 526

► Not 19 – forts.

Specifikation över moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterbolag

	Org.nummer	Säte	Andel, %	Antal andelar	Redovisat värde, TSEK
Högkullen Omsorgsfastigheter AB	556763-0651	Göteborg	100%	11 000	194 526

AB Högkullen (publ.) äger indirekt via Högkullen Omsorgsfastigheter AB med dotterbolag andelar i nedanstående bolag

	Org.nummer	Säte	Andel, %	Antal andelar	Redovisat värde, TSEK
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
Tulebo Fastighets AB	556898-8322	Göteborg	100%	500	23
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

118 788

Not 20 – Långfristiga fordringar dotterbolag

TSEK	Moderbolaget	
	2015-12-31	2015-06-30
Ingående balans	103 332	0
Förändring av utlåning till dotterbolag	26 172	103 332
Utgående balans	129 504	103 332

Not 21 – Kortfristiga fordringar dotterbolag

TSEK	Moderbolaget	
	2015-12-31	2015-06-30
Fordran Högkullen Omsorgsfastigheter AB	5 980	0
Upplupen ränteintäkt	500	272
Summa	6 480	272

Både fordran och räntan är återbetalda under januari 2016.

Not 22 – Närstående

Koncernen

Koncernen står under bestämmande inflytande från Basildon Intressenter ETT AB, org.nr 559035-7421, som innehar 90,9 procent av stamaktierna och 83,11 procent av rösterna i moderbolaget AB Högkullen (publ.). Moderbolaget i den största koncernen där AB Högkullen (publ.) ingår är AB Högkullen (publ.)

Moderbolaget

Utöver de närståenderelationer som anges för koncernen har moderbolaget bestämmande inflytande över dotterbolag enligt not 19, Andelar i koncernbolag.

AB Högkullens dotterdotterbolaget Seniorbostäder i Sverige AB fungerar som internbank för dess underliggande dotterbolag. Detta har skett på marknadsmässiga villkor.

Övriga transaktioner mellan bolag inom koncernen

Det finns låne- samt räntetransaktioner mellan koncernbolag, vilka sker på marknadsmässiga villkor.

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Beträffande styrelsens och VDs löner och andra ersättningar, kostnader och avtal som avser pensioner, se not 2, Anställda och personalkostnader.

Not 23 – Händelser efter balansdagen

Den 23 februari tillträdde Högkullen Omsorgsfastigheter AB fastigheten Skara Häggen 5 som förvärvades av ett dotterbolag till Ambea. Fastigheten, som består av tre separata byggnader, ligger i centrala Skara och inrymmer bostäder, lokaler för omsorg och terapi samt personalutrymmen. Den 23 mars förvärvades bolaget Fjöllebro Fastighetsförvaltning AB. Bolaget äger 4 fastigheter i Kalmarområdet.

Koncernens rapport över kassaflöde för räkenskapsåret 2015-02-02–2015-06-30 som framgår nedan avviker från jämförelseåret i årsredovisningen för räkenskapsåret 2015-07-01–2015-12-31 som avlämnats och registrerats hos Bolagsverket.

Koncernens kassaflöde

TSEK	2015-07-01 –2015-12-31	2015-02-02 –2015-06-30
Den löpande verksamheten		
Driftsnetto	31 540	8 032
Central administration	–4 931	–589
Erhållen ränta	4	0
Betald ränta	–3 437	–1 529
Betald skatt	574	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	23 750	5 914
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Förändringar rörelsefordringar	65	–6 642
Förändringar rörelseskulder	–5 745	22 901
Kassaflöde från den löpande verksamheten	18 070	22 173
Investeringsverksamheten		
Investeringar i förvaltningsfastigheter	–135 137	–903 989
Investeringar i inventarier	–230	–61
Investeringar i andra företag	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–135 367	–904 050
Finansieringsverksamheten		
Nybildning		500
Aktieägartillskott		69 500
Emissioner	–100	285 151
Utbetalda utdelningar	–9 816	0
Upptagna lån	92 759	604 412
Amortering av lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	82 843	959 563
Årets kassaflöde	–34 454	77 686
Likvida medel vid årets början	77 686	0
Likvida medel vid årets slut	43 232	77 686

De justeringar som har gjorts innefattar ökning av Betald ränta om 1 592 vilket påverkar Årets kassaflöde negativt, ökning av förändringar rörelsefordringar om 6 531 vilket påverkar Årets kassaflöde negativt, minskning av Förändringar rörelseskulder om 8 324 vilket påverkar Årets kassaflöde positivt, ökning av Investeringar i förvaltningsfastigheter om 903 989 vilket påverkar Årets kassaflöde negativt, ökning av Nybildning om 500 vilket påverkar Årets kassaflöde positivt, ökning av Aktieägartillskott om 69 500 vilket påverkar Årets kassaflöde positivt, ökning av Emissioner om 285 151 vilket påverkar Årets kassaflöde positivt, minskning av Amortering av lån om 583 091 vilket påverkar årets kassaflöde positivt samt en minskning av Likvida medel vid årets början om 77 686.

Not 24 – Finansiella tillgångar och skulder

TSEK	Lånefordringar Kundfordringar		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Summa redovisade värden	
	2015-12-31	2015-06-30	2015-12-31	2015-06-30	2015-12-31	2015-06-30
Koncernen						
Kortfristiga fordringar	355	5 893	0	0	355	5 893
Likvida medel	43 232	77 686	0	0	43 232	77 686
Långfristiga skulder	0	0	697 171	604 412	697 171	604 412
Kortfristiga skulder	0	0	20 397	8 085	20 397	8 085
Moderbolaget						
Långfristiga fordringar	129 504	103 332	0	0	129 504	103 332
Kortfristiga fordringar	6 480	5 426	0	0	6 480	5 426
Likvida medel	14 879	52 796	0	0	14 879	52 796
Kortfristiga skulder	0	0	11 532	749	11 532	749

Verkligt värde överensstämmer med redovisat värde.

Not 25 – Segmentsrapportering

Fastigheterna är i allt väsentligt lika till sin karaktär och den interna rapporteringen är uppbyggd för uppföljning av varje enskild fastighet. Det finns ingen särskild segmentsrapportering. Bolaget har inte heller större kunder, d.v.s. ingen kund står för mer än 10% av den totala omsättningen.

Not 26 – 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 cirka 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. Risker för framtida hyresförluster bedöms därför som nästintill obefintlig eller marginell.

Not 27 – 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 lokaldel och bostadsdel alternativt för lokal för de fastigheter som enbart har lokaldel. 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 5,7 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

TSEK	2016	2017	2018	2019	2020
Årshyra	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.

REVISORSRAPPORT AVSEENDE HISTORISK FINANSIELL INFORMATION

Till styrelsen i Aktiebolaget Högcullen (publ), org. nr 559002-5465

Vi har utfört en revision av de finansiella rapporterna för AB Högcullen (publ) på sidorna F-31 till F-46, som omfattar koncernens rapport över finansiell ställning och moderbolagets balansräkning per den 30 juni 2015 och per den 31 december 2015 och koncernens totalresultat och moderbolagets resultaträkningar samt koncernens och moderbolagets kassaflödesanalyser och redogörelser för förändringar i eget kapital för räkenskapsåren 2 februari 2015 – 30 juni 2015 respektive 1 juli 2015 – 31 december 2015 samt ett sammandrag av väsentliga redovisningsprinciper och andra tilläggsupplysningar.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR FÖR DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att de finansiella rapporterna tas fram och presenteras på ett sådant sätt att de ger en rättvisande bild av finansiell ställning, resultat, förändringar i eget kapital och kassaflöde i enlighet med International Financial Reporting Standards så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen och kompletterande tillämplig normgivning. Denna skyldighet innefattar utformning, införande och upprätthållande av intern kontroll som är relevant för att ta fram och på rättvisande sätt presentera de finansiella rapporterna utan väsentliga felaktigheter, oavsett om de beror på oegentligheter eller fel. Styrelsen ansvarar även för att de finansiella rapporterna tas fram och presenteras enligt kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

REVISORNS ANSVAR

Vårt ansvar är att uttala oss om de finansiella rapporterna på grundval av vår revision. Vi har utfört vår revision i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 Granskning av finansiell information i prospekt. Det innebär att vi följer FARs etiska regler och har planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att de finansiella rapporterna inte innehåller några väsentliga felaktigheter. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

En revision i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 Granskning av finansiell information i prospekt innebär att utföra granskningsåtgärder för att få revisionsbevis som bestyrker belopp och upplysningar i de finansiella rapporterna. De valda granskningsåtgärderna baseras på vår bedömning av risk för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna oavsett om de beror på oegentligheter eller fel. Vid riskbedömningen överväger vi den interna kontroll som är relevant för bolagets framtagande och rättvisande presentation av de finansiella rapporterna som en grund för att utforma de revisionsåtgärder som är tillämpliga under dessa omständigheter men inte för att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innebär också att utvärdera tillämpligheten av använda redovisningsprinciper och rimligheten i de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort samt att utvärdera den samlade presentationen i de finansiella rapporterna.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som underlag för vårt uttalande.

UTTALANDE

Enligt vår uppfattning har moderbolagets finansiella rapporter upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 30 juni 2015 och per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för dessa räkenskapsår enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 30 juni 2015 och per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för dessa räkenskapsår enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och enligt årsredovisningslagen.

Göteborg den 24 november 2016

KPMG AB
Mathias Arvidsson
Auktoriserad revisor

ADRESSER

AKTIEBOLAGET HÖGKULLEN (PUBL)

Telefon: 031 778 9600
Viktor Rydbergsgatan 14
411 32 Göteborg

HUVUDAKTIEÄGARE

Highhill Intressenter AB
Viktor Rydbergsgatan 14
411 32 Göteborg

GLOBAL COORDINATOR

ABG Sundal Collier AB
Regeringsgatan 65
Box 7269
103 89 Stockholm

LEGAL RÅDGIVARE TILL BOLAGET OCH HUVUDAKTIEÄGAREN

Wigge & Partners Advokat AB
Birger Jarlsgatan 25
111 45 Stockholm

LEGAL RÅDGIVARE TILL GLOBAL COORDINATOR

Baker & McKenzie Advokatbyrå Kommanditbolag
Vasagatan 7
Box 180
101 23 Stockholm

REVISOR

KPMG AB
Evenemangsgatan 17
169 03 Solna

CERTIFIED ADVISER

Avanza Bank AB
Regeringsgatan 103
Box 1339
111 93 Stockholm

CENTRAL VÄRDEPAPPERSFÖRVARARE

Euroclear Sweden AB
Klarabergsviadukten 63
Box 191
101 23 Stockholm

Denna sida har avsiktligen lämnats blank.

Denna sida har avsiktligen lämnats blank.



AB Högekullen (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