



BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2017
AB HÖGKULLEN (PUBL.)





INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning	3
Detta är Högekullen	5
VD ord	6
Finansiella rapporter i sammandrag	8-11
Moderbolagets rapporter	12-13
Våra fastigheter	14-16
Räntebärande skulder	17-18
Andelar i koncernbolag	19
Aktien och ägarförhållanden	20
Övriga upplysningar	21-22
Ordlista	23
Styrelsen	24
Övrig information	25

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2017

Sammanfattning januari-december 2017

- Hyresintäkter uppgick till 118,7 Mkr (90,9)
- Förvaltningsresultat uppgick till 56,8 Mkr (28)
- Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 170,4 Mkr (348,5)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 176,8 Mkr (290,5)
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 2 172,0 Mkr (1 864,5)
- Under året har 14 fastigheter (43) förvärvats till ett värde om 108 Mkr (395)

Viktiga händelser under fjärde kvartalet

- I december förvärvades 12 fastigheter. Fastigheterna ligger i Uppsalaområdet, Kungsbacka, Svalöv, Sandviken och Tingsryd. Den totala uthyrningsbara ytan är 8 302 kvm och fastighetsvärdet 92 Mkr. 100% av fastigheterna hyrs av privata omsorgsföretag.

NYCKELTAL	2017 31-dec	2017 30-sept	2017 30-juni	2017 31-mars	2016 31-dec	2016 30-sep	2016 30-juni	2016 31-mars	2015 31-dec
Akkumulerat Perioden									
Hyresintäkter Tkr	118 702	84 939	56 425	28 137	90 902	66 233	43 071	21 103	37 294
Driftnetto Tkr	98 114	70 579	46 866	23 608	75 971	55 627	35 421	16 732	31 540
Överskottsgrad %	82,5%	83,1%	83,1%	83,9%	83,6%	84,0%	82,2%	79,3%	84,6%
Förvaltningsresultat Tkr	56 798	43 439	28 096	14 160	28 025	36 556	22 432	10 028	20 309
Resultat efter skatt Tkr	176 755	100 617	82 233	52 677	290 491	282 591	126 800	19 514	74 902
Räntabilitet på eget kapital %	22,5%	14,6%	37,4%	54,90%	50,4%	65,9%	40,8%	0	0
Soliditet %	36,9%	33,4%	39,1%	38,0%	37,4%	42,7%	38,8%	34,9%	37,2%
Räntetäckningsgrad ggr	2,9	2,5	2,6	2,8	2,8	4,2	4,2	0	0
Genomsnittlig ränta per bokslutsdatum %	3,43%	3,80%	2,72%	2,40%	2,4%	2,00%	2,00%	1,96%	1,96%
Belåningsgrad %	49,2%	51,6%	52,3%	51,6%	53,2%	47,8%	56,2%	60,8%	57,2%
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	104	95	93	93	93	82	79	74	70
Uthyrningsgrad - yta %	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Antal hus	200	188	187	187	186	161	157	147	143
Redovisat värde Mkr	2 172	1 987	1 958	1 924	1 864	1 615	1 362	1 211	1 142
Värde per kvm	20 885	20 916	21 054	20 684	19 984	19 695	17 227	16 374	16 314



DETTA ÄR HÖGKULLEN

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

Höggkullen grundades 1992 och har idag Sveriges största privatägda portfölj med omsorgsfastigheter LSS och SoL. Beståndet omfattar vid årsskiftet 200 omsorgsfastigheter i 77 kommuner runt om i landet.

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

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

STRATEGI

Strategin för bolagets utveckling 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.

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

AFFÄRSMODELL

Höggkullens affärsmodell är enkel och fokuserar på att hyra ut anpassade fastigheter till kommuner och privata omsorgsföretag. 66% av fastigheterna hyrs idag av offentliga aktörer och resterande 34% av ledande privata omsorgsföretag.

FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

Höggkullen äger idag 200 omsorgsfastigheter i 77 kommuner. Den totala uthyrningsbara ytan är 104070 kvadratmeter. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till olika geografiska kluster.

• Stockholmsregionen	32%
• Värmland/Dalarna	19%
• Småland	17%
• Västra Götaland	15%
• Skåne	11%
• Gotland	4%
• Övrigt	2%

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

Den genomsnittliga kontraktstiden är 5,2 år. Hyresgästerna är i allt väsentligt oförändrade sedan husen byggdes. Den genomsnittliga tiden för förhyrning är dryga 20 år.

MODERBOLAGET

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

KONCERNEN

AB Höggkullen (publ)-koncernen består förutom av moderbolaget av 26 dotterbolag, varav 17 aktiebolag och 9 kommanditbolag.

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB förvärvade samtliga stamaktier i AB Höggkullen 16 januari 2017.



"Högkullen kommer att fortsätta med att hålla en hög investeringstakt under 2018 och tillsammans med SBB fortsatt vara en ledande aktör inom marknaden för LSS/SoL- fastigheter"

VD HAR ORDET

Under fjärde kvartalet 2017 ökade vi förvärvstakten igen genom att investera i 12 nya fastigheter till ett värde av 92 Mkr och genom detta fortsätter Högkullen att vara en attraktiv partner till offentliga och privata aktörer inom LSS/SoL-boende.

Resultat och förvaltningsmässigt blev räkenskapsåret 2017 ytterligare ett framgångsrikt år och bolagets utveckling har motsvarat de högt ställda förväntningar vi hade på bolaget när det blev en del av SBB i början av 2017.

Under året förvärvades 14 fastigheter med ett initialt värde om 108 Mkr och dessa är uthyrda till 100% till privata omsorgsföretag på avtalstider på mellan 10-15 år. Intäkterna om 118,9 Mkr för 2017 var 30,8% högre än motsvarande period förra året.

Förvaltningsresultatet uppgick till 56,8 Mkr, vilket är en dubbling jämfört med 2016. Vårt resultat före skatt för 2017 uppgick till 227,2 Mkr varav 170,4 Mkr kan hänföras till värdeförändring på fastigheterna

Hysesintäkterna för kommande 12-månadersperiod ligger per den 31 december 2017 på 128 Mkr. Det är en ökning med 12 % jämfört med motsvarande tidpunkt 2016 och 59% högre än 2015 . Bolaget följer med andra

ord affärsplanens uppsatta mål för utveckling och expansion. Målet är minst en fördubbling av beståndet inom fem år som en integrerad del av SBB

Under året har SBB stärkt sitt ägande och kontrollerar nu 80,45% av aktiekapitalet och 96,54% av rösterna

Högkullen kommer att fortsätta med att hålla en hög investeringstakt under 2018 och tillsammans med SBB fortsatt vara en ledande aktör inom marknaden för LSS/ SoL- fastigheter.

Ilja Batljan, VD



FINANSIELLA RAPPORTER I SAMMANDRAG

Rapport över resultat och totalresultat för koncernen

Rapport över resultat och totalresultat i sammandrag - belopp i tkr	2017.01.01 - 2017.12.31	2016.01.01 - 2016.12.31	2017.10.01 - 2017.12.31	2016.10.01 - 2016.12.31
Intäkter				
Hysesintäkter	118 702	90 902	33 840	24 669
Övriga intäkter	186	17	109	17
Summa intäkter	118 888	90 919	33 949	24 686
Kostnader				
Driftskostnader	-9 954	-9 048	-2 414	-2 321
Underhållskostnader	-10 767	-5 841	-3 985	-1 981
Fastighetsskatt	-53	-59	-15	-40
Summa fastighetskostnader	-20 774	-14 948	-6 414	-4 342
Driftnetto	98 114	75 971	27 535	20 344
Avskrivningar inventarier	-114	-59	-64	-12
Central administration	-10 565	-32 234	-2 735	-24 441
Finansnetto	-30 637	-15 653	-11 377	-4 422
Förvaltningsresultat	56 798	28 025	13 359	-8 531
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	170 380	348 902	83 908	23 587
Resultat före skatt	227 178	376 927	97 267	15 056
Aktuell skatt	-4 372	-1 292	931	163
Uppskjuten skatt	-46 051	-85 144	-22 060	-7 320
Periodens resultat	176 755	290 491	76 138	7 900
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
Totalt resultat	176 755	290 491	76 138	7 900
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	176 755	290 491	76 138	7 900
Totalt resultat	176 755	290 491	73 138	7 900
Resultat per aktie före och efter utspädning	15,43	26,80	6,75	0,23

Rapport över finansiell ställning för koncernen

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag - belopp i tkr	2017.12.31	2016.12.31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	2 172 040	1 864 553
Inventarier	632	208
Långfristiga fordringar koncernbolag	101 848	-
Andelar i andra företag	25	2
Summa anläggningstillgångar	2 274 545	1 864 763
Omsättningstillgångar	5 835	7 347
Likvida medel	61 039	23 852
Summa omsättningstillgångar	66 874	31 199
Summa tillgångar	2 341 419	1 895 962
Eget kapital & Skulder		
Eget kapital	864 070	709 815
Summa eget kapital	864 070	709 815
Långfristiga räntebärande skulder	1 230 195	1 014 641
Uppskjuten skatteskuld	148 103	102 053
Summa långfristiga skulder	1 378 298	1 116 694
Kortfristiga räntebärande skulder	1 706	1 809
Övriga kortfristiga skulder	97 345	67 644
Summa kortfristiga skulder	99 051	69 453
Summa Eget kapital & Skulder	2 341 419	1 895 962

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital – Koncernen

Koncernens rapport över förändring i eget kapital				
Alla belopp i Tkr	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balaserade vinstmedel inkl. periodens resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare
Ingående eget kapital 2016-01-01	969	354 082	86 776	441 824
Utdelning			-22 500	-22 500
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		1 225	-1 225	-
Periodens resultat			290 491	290 491
Utgående eget kapital 2016-12-31	969	355 307	353 539	709 815
Ingående eget kapital 2017-01-01	969	355 307	353 539	709 815
Utdelning			-22 500	-22 500
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		6 445	- 6 445	-
Periodens resultat			176 755	176 755
Utgående eget kapital 2017-12-31	969	361 752	501 349	864 070

Antal utgivna aktier per 2017-12-31: 19 375 000 st.

Kommentarer till de ekonomiska rapporterna

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna för 2017 uppgår till 118,7 Mkr. Med gjorda förvärv ger det en årstakt på 127,5 Mkr.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgår till 20,8 Mkr och innefattar samtliga kostnader för drift, tillsyn/skötsel och underhåll. I underhållet ingår såväl det löpande som det planerade underhållet.

Stigande efterfrågan på fastighetsmarknaden och fortsatt låga räntor sänker avkastningskraven på fastigheterna.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnader för ledning och administration uppgår till 10,6 Mkr. I beloppet ingår kostnaden för den egna organisationen arvoden för externa tjänster för exempelvis redovisning, IT-system samt förvaltning.

FINANSIELLA KOSTNADER

De finansiella nettokostnaderna uppgår till 30,6 Mkr och består av räntekostnaderna för fastighetskrediterna. Uppläggningskostnaderna för lån periodiseras över låneperioden.

VÄRDEFÖRÄNDRING

Värdering av fastighetsbeståndet har gjorts per balansdagen och medför en (orealiserad) värdeförändring av förvaltningsfastigheterna på 170,4 Mkr. Värderingsprocessen beskrivs i ett separat avsnitt i rapporten.

Stigande efterfrågan på fastighetsmarknaden och fortsatt låga räntor sänker avkastningskraven på fastigheterna. Detta påverkar även värderingen i fastighetsportföljen, vilket resulterade i en positiv värdeutveckling.

SKATT

Uppskjuten skatt på 46,0 Mkr är väsentligen hänförlig till fastigheterna och en effekt av redovisad värdeförändring.

RESULTAT

Resultatet före skatt uppgår till 227,2 Mkr och efter skatt till 176,8 Mkr.

LIKVIDITET

Koncernens likviditet uppgick per balansdagen till 61,0 Mkr.

Rapport över kassaflöde för koncernen

Koncernens kassaflöde - belopp i tkr	2017.01.01-2017.12.31	2016.01.01-2016.12.31	2017.10.01-2017.12.31	2016.10.01 -2016.12.31
Den löpande verksamheten				
Driftsnetto	98 114	75 971	32 784	20 344
Central administration	-10 565	-32 234	-2 735	-24 441
Erhållen ränta	2	19	0	16
Betald ränta	-27 300	-14 581	-10 610	-4 012
Erhållen skatt	852	-188	906	-338
Kassaflöde från den löpande verksamheter före förändring av rörelsekapital	61 103	28 987	20 345	-8 431
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Förändringar rörelsefordringar	1 512	-6 408	267	-5 928
Förändringar rörelseskulder	21 034	34 390	44 033	25 203
Kassaflöde från den löpande verksamheten	83 649	56 969	64 645	10 844
Investeringsverksamheten				
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-137 107	-372 876	-101 412	-225 966
Investeringar i inventarier	-614	-15	-451	9
Erhållit vid försäljning inventarier	76	0	0	0
Investeringar i andra företag	-23	-2	0	0
Förändring långa fordringar	-101 848	0	244 708	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-239 516	-372 893	142 845	-225 957
Finansieringsverksamheten				
Emissioner	0	0	0	397
Utbetalda utdelningar	-22 500	-22 500	-5 625	-5 625
Upptagna lån	344 298	319 353	-31 225	220 147
Amortering av lån	-128 744	-309	-127 972	-103
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	193 054	296 544	-164 822	214 816
Periodens kassaflöde	37 187	-19 380	42 668	-297
Likvida medel vid årets början	23 852	43 232	18 371	24 149
Likvida medel vid periodens slut	61 039	23 852	61 039	23 852

Moderbolagets resultaträkning

Moderbolagets resultaträkning - belopp i Tkr	2017.01.01 - 2017.12.31	2016.01.01 - 2016.12.31	2017.10.01 - 2017.12.31	2016.10.01 - 2016.12.31
Nettoomsättning	4 400	2 268	969	2 268
Central administration	- 8 962	- 28 039	-2 334	-26 060
Avskrivningar enligt plan	-47	0	-47	0
Rörelseresultat	-4 609	- 25 771	-1 412	-23 792
Resultat från finansiella investeringar				
Finansnetto	-1 393	2 525	-3 699	561
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-6 002	- 23 236	-5 111	- 23 231
Avskrivningar över plan	-58	0	-58	0
Erhållna koncernbidrag	34 709	25 995	34 709	25 995
Avsättning till periodiseringsfond	-7 211	- 441	-7 211	-441
Årets skatt	-4 760	- 291	-4 760	-291
Uppskjuten skatt	0	- 3 309	0	-3 309
Årets resultat	16 678	- 1 282	17 569	-1 277

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



Moderbolagets balansräkning

Moderbolagets balansräkning i sammandrag - belopp i tkr	2017.12.31	2016.12.31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	303	0
Andelar koncernbolag	194 526	194 526
Fordringar koncernbolag	349 031	196 945
Summa anläggningstillgångar	543 860	391 471
Omsättningstillgångar	40 514	37 942
Likvida medel	100 547	81
Summa omsättningstillgångar	141 061	38 023
Summa tillgångar	684 921	429 494
Eget kapital & Skulder		
Eget kapital	307 596	313 419
Summa eget kapital	307 596	313 419
Periodiseringsfond	7 653	441
Akkumulerade avskrivningar över plan	58	0
Summa obeskattade reserver	7 711	441
Övriga långfristiga skulder	348 801	80 000
Summa övriga långfristiga skulder	348 801	80 000
Övriga kortfristiga skulder	20 813	35 634
Summa kortfristiga skulder	20 813	35 634
Summa Eget kapital & Skulder	684 921	429 494

VÅRA FASTIGHETER

FASTIGHETER MED OMSORGSVERKSAMHET

Kommun	Beteckning	Yta kvm	Verksamhet
Boden	Sävast 9:21	3054	SoL/HV
Borgholm	Högsrum 5:116	588	LSS
Borgholm	Rödhaken 2	436	LSS
Borgholm	Vitsippan 6	371	LSS
Borgholm	Öland 4	621	LSS
Borlänge	Urberget 3	347	LSS
Borås	Borgstena 5:53	804	LSS *
Borås	Tummarp 1:189	807	LSS
Botkyrka	Akvarellen 10	180	LSS
Botkyrka	Kallblodet 4	312	LSS/HVB
Botkyrka	Skäcklinge Gård 11	216	LSS
Eda	Svanen 1	441	LSS
Eksjö	Åängen 6	400	LSS
Enköping	Gröngarn 1:5	585	LSS
Enköping	Gånsta 60:1	380	LSS
Falköping	Blåhaken 2	482	LSS
Falköping	Friggeråker 27:2	580	LSS
Falun	Bäckehagen 54:386	347	LSS
Falun	Sandsberg 6:67	379	LSS
Filipstad	Björnen 1	403	LSS
Flen	Illern 1	479	LSS
Flen	Kovan 14	465	LSS
Flen	Mellösa-Näs 13:6	443	LSS
Flen	Rådjuret 1	479	LSS
Forshaga	Risätter 5:22	437	Förskola
Forshaga	Östra Dejefors 1:18	432	LSS
Gotland	Othem Kilåkern 3	278	LSS
Gotland	Hemse Storken 11	358	LSS
Gotland	Klinte Odvalds 1:30	367	LSS
Gotland	Klinte Sicklings 5:22	367	LSS
Gotland	Visby Melonen 3	735	LSS *
Gotland	Visby Buntmakaren 6	307	LSS
Gotland	Visby Korgmakaren 5	307	LSS
Grästorp	Örnen 7	330	LSS
Grästorp	Tammstorp 1:17	2035	LSS
Gullspång	Hova 3:95	330	LSS
Götene	Gitarren 2 och 3	355	LSS
Götene	Källby 7:84 och 7:85	395	Förskola
Götene	Sil 18:2	494	LSS
Habo	Brandstorp 1:15	910	LSS/HVB
Hagfors	Löparen 2	444	LSS
Hagfors	Sörby 1:169	278	LSS

Kommun	Beteckning	Yta kvm	Verksamhet
Hammarö	Bråten 1:65	538	LSS
Hammarö	Götetorp 3:180	403	LSS
Hammarö	Götetorp 3:182	441	LSS
Haninge	Hammar 1:92	461	LSS
Haninge	Svartbäcken 2:6	300	LSS
Haninge	Svartbäcken 2:7	218	LSS
Haninge	Ålsta 1:59	401	LSS
Heby	Heby 4:49	475	LSS
Härnösand	Högsjö-Dal 2:38	760	LSS
Hässleholm	Kajan 4	403	LSS
Hässleholm	Länsmansgården 1 & 2	403	LSS
Hässleholm	Pärlemon 1 och 2	405	LSS
Hässleholm	Södergården 1	403	LSS
Hässleholm	Södergården 2	403	LSS
Hässleholm	Vittsjö 117:1	403	LSS
Hässleholm	Vittsjö 118:1	403	LSS
Hörby	Hjularöd 2	456	LSS
Höör	Komministern 15	290	LSS
Höör	Komministern 19	1 326	LSS
Höör	Gunnarp 8:74	0	Tomt till Komministern 15&19
Järfälla	Skälby 77:16	296	LSS
Jönköping	Berget 1:17	381	LSS
Jönköping	Berget 1:252	160	LSS
Jönköping	Berget 1:26	219	LSS
Jönköping	Berget 1:31	460	LSS
Jönköping	Berget 1:355	997	LSS
Jönköping	Berget 1:392	465	LSS
Jönköping	Berget 1:405	160	LSS
Jönköping	Berget 1:6	652	Skola (LSS)
Jönköping	Berget 1:9	381	LSS
Jönköping	Hålan 6:6	661	LSS
Jönköping	Oskar 4	581	LSS
Jönköping	Trånghalla 3:497	366	LSS
Kalmar	Dragkroken 10	316	LSS
Kalmar	Förmannen 1	1 276	LSS-dagcenter
Kalmar	Julgrisen 1	539	LSS
Kalmar	Källstorp 8:6	328	LSS
Kalmar	Råby 3:19	550	LSS
Kalmar	Vallby 8:8 & 8:22	550	LSS
Kalmar	Åby 31:1	460	LSS

Kommun	Beteckning	Yta kvm	Verksamhet
Karlstad	Björknäs 37:3	403	LSS
Karlstad	Moroten 7	403	LSS
Karlstad	Skåre 1:397	451	LSS
Karlstad	Tjärveden 1	457	LSS
Karlstad	Västby 1:117	429	LSS
Katrineholm	Lejonet 21	536	LSS
Katrineholm	Sjöstjärnan 1	479	LSS
Katrineholm	Sköldinge-Ramsta 1:180	479	LSS
Kil	Prästbol 1:76	449	LSS
Kil	Stenåsen 1:316	400	LSS
Knivsta	Stenby 3:1	728	LSS
Kristinehamn	Balder 2	753	LSS
Kristinehamn	Rudsnäset 2:48	614	LSS
Kristinehamn	Vänervik 6:93	521	LSS
Kungsbacka	Strömmen 1	300	LSS/SoL
Kungsbacka	Vinkeln 1	300	LSS/SoL
Laholm	Allarp 2:501	500	LSS
Linköping	Mekanikern 21	340	LSS
Linköping	Norrberga 4:82	345	LSS
Linköping	Raststugan 1	305	LSS
Ljungby	Cedern 2	450	LSS
Ljungby	Granen 6	450	LSS
Ljungby	Gymnasiet 2	1 280	Utbildning
Ljusdal	Kramsta 1:26	2 500	SoL
Lycksele	Kyrkan 4	700	LSS
Malmö	Idrotten 12	540	SoL-boende
Malmö	Tväråkern 16	672	LSS
Malung-Sälen	Lunden 1	392	LSS
Malung-Sälen	Passaren 9	316	LSS
Mariestad	Muggebo 1:19	537	LSS
Mellerud	Vespern 8	364	LSS
Mölnadal	Stretered 1:180	272	LSS
Mölnadal	Stretered 1:186	272	LSS
Mölnadal	Stretered 1:187	210	LSS
Norrtälje	Äggsvampen 1	442	LSS
Nykvarn	Ärtsinglet 4	1 222	LSS
Nyköping	Flockliljan 1	398	LSS
Nyköping	Grindäng 1:13	364	LSS
Nyköping	Grottan 2	429	LSS
Nyköping	Nälberga 1:246	398	LSS
Nyköping	Sandstenen 4	437	LSS
Nynäshamn	Gryt 4:12	436	LSS
Nynäshamn	Torp 5:14	780	LSS
Sandviken	Backberg 1:55	375	LSS/SoL

Kommun	Beteckning	Yta kvm	Verksamhet
Simrishamn	Rabban 3	401	LSS
Simrishamn	Solrosen 11	393	LSS
Simrishamn	Stiby 150:4	401	LSS
Simrishamn	Stiby 150:5	401	LSS
Skara	Häggen 5	2 100	SoL/HVB
Skara	Klostret 22:52	405	LSS
Skövde	Frösve 13:2	449	LSS
Skövde	Kupan 1	358	LSS
Skövde	Ryd 15:69	793	LSS
Skövde	Ryd 15:72	694	LSS
Skövde	Skultorp 2:73	442	LSS
Skövde	Värsås 8:93	594	LSS
Sollentuna	Reflexen 13	376	LSS
Sollentuna	Tidrymden 9	325	LSS
Stockholm	Adeln 22	413	LSS
Stockholm	Bäckaskiftet 10	273	LSS
Stockholm	Fjällglimmen 2	410	LSS
Stockholm	Lönnholmen 1	335	LSS
Stockholm	Rhenguldet 20	280	LSS
Stockholm	Serenaden 17	304	LSS
Stockholm	Siken 24	475	Förskola
Stockholm	Singoalla 45	215	LSS
Stockholm	Sätra Gård 1	2 430	LSS/Förskola
Stockholm	Vägmätaren 1	785	LSS
Stockholm	Älgholmen 1	253	LSS
Sunne	Åmberg 6:232	451	LSS
Sunne	Åmberg 6:251	444	LSS
Svalöv	Norrvinge 23:1	749	LSS/LoS
Säffle	Jätten 1	449	LSS
Säffle	Långseruds-Backa 1:58	563	LSS
Säffle	Skumplogen 1	409	LSS
Säffle	Ökne 3:17	453	LSS
Tibro	Tapetsören 21	403	LSS
Tingsryd	Urshult 1:19	321	LSS/LoS
Tingsryd	Urshult 1:66	3374	LSS/LoS
Tingsryd	Urshult 1:75	464	LSS/LoS
Tomelilla	Eken 22	620	LSS
Tomelilla	Tomelilla 237:116	1 058	LSS
Torsby	Västanvik 1:672	441	LSS
Torsby	Västanvik 1:690 & 1:673	395	LSS
Trelleborg	Haglösa 19:1	501	LSS
Täby	Stilgjutaren 1	558	LSS
Täby	Löttinge 9:27	383	LSS
Upplands-Bro	Ekhammar 4:405	219	Förskola
Upplands-Bro	Ekhammar 4:408	219	LSS

Kommun	Beteckning	Yta kvm	Verksamhet
Upplands-Väsby	Eds Prästgård 1:81	200	LSS
Upplands-Väsby	Eds Prästgård 1:92	302	LSS
Uppsala	Berthåga 28:5 och 28:6	380	LSS
Uppsala	Sunnersta 152:6	240	LSS/LoS
Uppsala	Sunnersta 171:6	380	LSS
Uppsala	Sunnersta 177:12-15	2179	LSS/LoS **
Uppsala	Sunnersta 185:7	380	LSS
Uppsala	Sävja 5:51	380	LSS
Vaggeryd	Älgåsen 4	352	LSS
Vallentuna	Bällsta 2:827	244	LSS
Vallentuna	Solsta 1:7	385	LSS
Värnamo	Västhörja 12:68	381	LSS
Västervik	Lingonet 18	480	LSS
Västerås	Brottberga 6:30	1 568	LSS/SoL
Västerås	Martinprocessen 9	510	LSS
Västerås	Skyttegillet 7	668	LSS
Växjö	Betesvallen 1	479	LSS
Växjö	Saxofonen 4	228	LSS
Växjö	Tätörten 1	663	LSS/förskola
Årjäng	Silbodals Prästgård 1:173 och 1:174	403	LSS
Åstorp	Björken 9	403	LSS
Östersund	Ponnyn 1 och 2	350	LSS
Östersund	Pärilspridaren 1	350	LSS
Österåker	Berga 6:76	510	LSS

* Fastigheten innehåller två gruppbestäder

** Fastigheten innehåller fyra gruppbestäder

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

Räntebärande skulder

Alla belopp i Tkr	2017.12.31 Koncernen	2016.12.31 Koncernen	2017.12.31 Moderbolaget	2016.12.31 Moderbolaget
Skulder till kreditinstitut	1 233 504	937 015	348 801	0
Skulder till övriga	0	80 000	0	80 000
Summa	1 233 504	1 017 015	348 801	80 000

Bolagets policy är att i allt väsentligt binda räntan för nyupptagna lån i fem år. På balansdagen finns externa lån uppgående till 1 233,5 Mkr. Förutbetalda lånekostnader om 1,6 Mkr har minskat den utgående skulden till kreditinstitut. Den genomsnittliga räntan uppgår till 3,4%. Lånen löper med fast ränta under låneperioden. Inga ränteswappar eller andra derivatinstrument finns. 34% av lånen har en återstående löptid

på mellan 0-2 år, 62,6% av lånen har en löptid på mellan 2-4 år och 3,4% har en löptid på längre än 4 år. Av sammanställningen nedan framgår hur många år som är amorteringsfria. Den sammanlagda belåningsgraden uppgår på balansdagen till 49,2% 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	0	2,44%	2017-12-28	2017-04-10
Lån 6	17 200	2,28%	2021-02-23	2019-04-10
Lån 7	9 835	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	2,05%	2021-07-01	2019-10-10
Lån 12	3 003	1,98%	2021-07-01	2019-10-10
Lån 13	9 625	1,60%	2018-03-12	2018-03-11
Lån 14	6 750	2,12%	2021-09-09	2019-10-10
Lån 15	5 725	2,12%	2021-09-09	2019-10-10
Lån 16	32 092	2,33%	2022-01-21	2017-04-10
Lån 17	60 033	2,33%	2018-03-15	2017-04-10
Lån 18	25 000	7,00%	2018-12-31	2018-12-31
Lån 19	325 000	7,00%	2018-12-31	2018-12-31
Lån 20	9 830	2,05%	2032-12-30	2018-11-30
Totalt	1 233 504			

Räntebetalningar per år – alla belopp i Tkr						
	Lånebelopp	2017	2018	2019	2020	2021
Lån 1	605 000	11 616	11 596	11 489	11 372	11 256
Lån 2	19 500	423	423	420	415	411
Lån 3	44 614	946	946	946	946	946
Lån 4	13 275	335	335	334	331	327
Lån 5	0	381	0	0	0	0
Lån 6	17 200	392	392	391	387	383
Lån 7	9 835	331	327	324	321	317
Lån 8	11 823	270	270	269	264	262
Lån 9	5 427	132	132	132	131	130
Lån 10	13 275	300	300	300	298	295
Lån 11	16 497	338	338	338	335	334
Lån 12	3 003	59	59	59	59	58
Lån 13	9 625	167	154	154	153	151
Lån 14	6 750	143	143	143	142	140
Lån 15	5 725	121	121	121	120	119
Lån 16	32 092	749	741	734	726	719
Lån 17	60 033	1 462	1 387	1 373	1 359	1 345
Lån 18	25 000	791	1 750	-	-	-
Lån 19	325 000	10 284	22 750	-	-	-
Lån 20	9 830	60	195	181	167	153
Totalt	1 233 504	29 300	42 361	17 707	17 525	17 346

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

Amortering per år – alla belopp i Tkr						
	Lånebelopp	2017	2018	2019	2020	2021
Lån 1	605 000	-	3 025	6 050	6 050	6 050
Lån 2	19 500	-	49	195	195	195
Lån 3	44 614	-	-	-	-	-
Lån 4	13 275	-	-	100	133	133
Lån 5	0	15 600	-	-	-	-
Lån 6	17 200	-	-	129	172	172
Lån 7	9 835	100	100	100	100	100
Lån 8	11 823	-	-	59	118	118
Lån 9	5 427	-	-	27	54	54
Lån 10	13 275	-	-	33	133	133
Lån 11	16 497	-	-	41	165	165
Lån 12	3 003	-	-	8	30	30
Lån 13	9 625	-	72	96	96	96
Lån 14	6 750	-	-	17	68	68
Lån 15	5 725	-	-	14	57	57
Lån 16	32 092	321	321	321	321	321
Lån 17	60 033	605	605	605	605	605
Lån 18	25 000	-	25 000	-	-	-
Lån 19	325 000	-	325 000	-	-	-
Lån 20	9 830	170	680	680	680	680
Totalt	1 233 504	16 796	354 852	8 475	8 977	8 977

Andelar i koncernbolag

Alla belopp i Tkr	2017.12.31 Moderbolaget	2016.12.31 Moderbolaget
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående balans	194 526	-
Årets investeringar	-	194 526
Utgående balans	194 526	194 526

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

AB Högekullen (publ.) äger indirekt via Högekullen Omsorgsfastigheter AB med dotterbolag andelar i nedanstående bolag – alla belopp i Tkr					
	Org.nummer	Säte	Andel %	Antal andelar	Redovisat värde
Seniorbostäder i Sverige AB	556325-5255	Göteborg	100%	5 010	65 904
Gruppbostädér i Sverige Förvaltning AB	556342-1642	Göteborg	100%	1 000	4 969
Gruppbostädér i Sverige AB	556236-6293	Göteborg	100%	1 000	3 910
Småland LSS AB	559033-4230	Ljungby	100%	500	15 452
Fjölébro Fastighetsförvaltning AB	556582-8042	Göteborg	100%	1 000	13 760
LSS Bostäder Sverige AB	559059-2241	Göteborg	100%	500	50
Högekullen LSS Gotland AB	556933-1589	Göteborg	100%	50 000	13 089
Högekullen Sättra AB	556286-6086	Göteborg	100%	1 000	47 627
Högekullen Singoalla AB	559083-6093	Göteborg	100%	500	19 300
Högekullen Oldco AB	559003-2339	Göteborg	100%	500	3 010
Fastighetsbolaget Thamstorp AB	559069-9152	Göteborg	100%	500	2 065
Högekullen LSS Svalöv AB	559103-6610	Stockholm	100%	50 000	5 282
Högekullen LSS Tingsryd AB	559024-6889	Stockholm	100%	500	20 579
Högekullen LSS Sandviken AB	559108-3687	Stockholm	100%	50 000	2 946
Högekullen LSS Kungsbacka AB	559077-0805	Stockholm	100%	50 000	10 133
Sunnersta Vård Fast AB	559135-5424	Stockholm	100%	50 000	34 668
KB Borgstena Gruppbostädér	916894-3836	Borås	100%	-	6 106
Gruppbostädér i Sverige AB & Co KB nr 1	916894-0238	Göteborg	100%	-	7 704
Gruppbostädér i Sverige AB & Co KB nr 2	916894-0246	Göteborg	100%	-	3 643
Gruppbostädér i Sverige AB & Co KB nr 3	916894-0253	Göteborg	100%	-	4 430
Gruppbostädér i Sverige AB & Co KB nr 4	916894-0261	Göteborg	100%	-	7 031
Gruppbostädér nr 6 KB	916895-5517	Göteborg	100%	-	6 344
Gruppbostädér nr 7 KB	916895-5525	Göteborg	100%	-	1 448
Gruppbostädér nr 8 KB	916895-5533	Göteborg	100%	-	1 391
Gruppbostädér nr 9 KB	916895-5541	Göteborg	100%	-	6 438
					307 279

Aktien och ägarförhållanden

Per den 31 december 2017 uppgick det totala antalet registrerade aktier i bolaget till 19 375 000, varav 10 000 000 stamaktier och 9 375 000 preferensaktier. Varje stamaktie berättigar till en röst och varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst på bolagsstämma.

Preferensaktien är sedan 1 juli 2015 noterad på NASDAQ First North. Av tabellen nedan framgår bolagets största aktieägare per den 31 dec 2017.

NÄRSTÅENDE-TRANSAKTIONER

Som närstående räknas styrelse, VD samt huvudägare (stamaktier). De enda transaktionerna gjorda är lån mellan koncernbolag. Samtliga transaktioner har skett till marknads-
mässiga villkor.

Koncernens likviditet hanteras gemensamt, varför det löpande finns mellanhavanden.

Aktieägare				
Ägare	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Andel aktiekapital %	Andel röster %
SBB i Norden AB	10 000 000	5 588 636	80,45%	96,54%
Försäkringsbolaget Avanza Pension	0	863 988	4,46%	0,79%
Dunross & CO AB	0	807 610	4,17%	0,74%
JRS Asset Management	0	790 972	4,08%	0,72%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	0	444 777	2,09%	0,37%
SEB Life International	0	205 000	1,06%	0,19%
Irestig, Johan Magnus	0	120 675	0,62%	0,11%
Övriga	0	539 332	3,07%	0,54%
Totalt	10 000 000	9 375 000	100,00%	100,00%

Villkor för utdelning och för inlösen av preferensaktien framgår av information tillgänglig på bolagets hemsida.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Högkullen per 31 december 2017 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.

Ett antal nya eller ändrade IFRS träder i kraft först under kommande räkenskapsår och har inte förtidstillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter. Nedan beskrivs kortfattat de nya IFRS som vi bedömer kan komma att påverka de finansiella rapporterna i framtiden.

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. Standarden bedöms få begränsad effekt på Högkullens redovisning då säkringsredovisning ej tillämpas. 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 innehåller en ny och generell modell för bedömning av avtal avseende intäktsredovisningen. Eftersom koncernens intäkter i allt väsentligt utgörs av hyresintäkter som faller utanför denna standard är bedömningen att övergången till den nya standarden kommer att få begränsad effekt på Högkullens redovisning men innebär utökade upplysningsskyldigheter. 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. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Då bolaget har ett begränsat antal avtal av mindre värde kopplade till tomträttsavgälder och leasing är bedömningen att övergången till den nya standarden kommer att få begränsad effekt på Högkullens redovisning. Ikraftträdandet för IFRS 16 är 1 januari 2019.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av rapporten 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 innehåller 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 d.v.s. enskild fastighet. 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. Avkastningskrav som använts i värderingen ligger i intervallet 4,14 till 5,22 med 5,08 i genomsnitt. 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, realiserade.

Per 31 december 2017 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.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Högekullen 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 säsongseffekter såsom väder och klimat. Vi bygger och renoverar med fokus på energieffektivitet. Koncernen strävar efter att minska oförutsägbara insatser genom ett strukturerat planerat underhåll.

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 med hänsyn till fastighetsbeståndets struktur, attraktiva lägen och en hög uthyrningsgrad ger 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 fastighetsskatten. En förändring av skattelagstiftningen eller praxis, innebärande exempelvis förändrade möjligheter avseende skattemässig avdragsrätt eller möjligheten att nyttja underskottsavdrag, kan medföra att koncernens framtida skattesituation förändras och därigenom påverkar resultatet. Ett sådant förslag som väntas är begränsning av ränteadragen.

FINANSIERING

Med finansieringsrisk avses risken att inte kunna tillgodosätta 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. Den svenska räntemarknaden påverkas främst av den förväntade inflationstakten och reporäntan från Riksbanken. Koncernens har idag en räntetäckningsgrad på 2,9.

REVISORERNAS GRANSKNING

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Närstående transaktioner

Koncernens närstående utgörs främst av koncernbolag, styrelseledamöter, och företagsledning. De enda transaktionerna gjorda är lån mellan koncernbolagen. Samtliga transaktioner har skett till marknadsmässiga villkor.

ORDLISTA

ANTALET AKTIER

Antalet registrerade aktier vid viss tidpunkt.

BELÅNINGSGRAD

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

DRIFTNETTO

Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader, tomträttsavgälder och fastighetsskatt.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Resultat före värdeförändringar och skatt

HYRESINTÄKTER

Hyresvärde med avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster.

MEDELANTAL ANSTÄLLDA

Summa arbetade timmar dividerat med normal årsarbetstid.

OREALISERAD VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Resultat av förändring av marknadsvärdeför förvaltningsfastigheter jämfört med närmast föregående rapportperiod, justerat för investeringar och försäljningar.

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 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.

STYRELSEN



Lennart Schuss

Styrelseordförande

Nuvarande befattning: Senior rådgivare för Genesta

Bakgrund: Grundare och partner av Catella Corporate Finance Sweden

Utbildning: Master in Business Administration (MBA) från Handelshögskolan



Ilija Batljan

Styrelseledamot och VD

Nuvarande befattning: VD för Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB

Bakgrund: Ordf. Cryptzone Group AB och Södertorns högskola, styrelseuppdrag i Phoniro, Caretech, Teligent, uppdrag för Inter-Amerikanska utvecklingsbanken, kommunstyrelsens ordförande och landstingsråd, Senaste befattning: vVD samt chef för affärsutveckling, Rikshem AB 2011 –2016.

Utbildning: Ph.D. in Social Work (demographics, health care and long term care for the elderly), Stockholms universitet. BA Economics, Stockholms universitet



Oscar Lekander

Styrelseledamot

Nuvarande befattning: Affärsutvecklingschef för Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB

Bakgrund: Transaktionschef på Rikshem AB 2014-2016, analytiker på NAI Svefa

Utbildning: MSc Real Estate Investment and Finance, från The University of Hong Kong, BSc, Real Estate and Finance från KTH, Stockholm

KALENDARIUM

Delårsbokslut jan-mars 2018	24 maj 2018
Årsstämma	15 juni 2018
Delårsbokslut jan-juni 2018	24 aug 2018
Delårsbokslut jan-sept 2018	4 nov 2018

Preferensaktieutdelningar 2018 (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

Ilja Batljan, VD
+46 70 518 39 67

Denna information är sådan information som AB Högkullen (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknads missbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 28 februari 2018 kl. 08.00 CET.

Göteborg den 28 februari 2018



*Ilja Batljan
VD och styrelseledamot*

ADRESSER

Certified Advisor

Avanza
Regeringsgatan 103
111 39 Stockholm
08-562 250 00

Revisor

EY
Ingemar Rindstig
Jakobsbergsgatan 24
111 44 Stockholm





