

INFORMATIONSMEMORANDUM

Aktiebolaget Högekullen (publ)

Upprättad med anledning av ansökan om upptagande till handel av preferensaktier av serie A i Aktiebolaget Högekullen (publ) på Nasdaq First North, Stockholm.

3 juni 2015 Stockholm



VIKTIG INFORMATION OM FIRST NORTH

First North är en alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna som ingår i NASDAQ OMX. Den har inte samma juridiska status som en reglerad marknad. Bolag på First North regleras av First Norths regler och inte av de juridiska krav som ställs för handel på en reglerad marknad. En placering i ett bolag som handlas på First North är mer riskfylld än en placering i ett bolag som handlas på en reglerad marknad. Alla bolag vars aktier är upptagna till handel på First North har en Certified Adviser som övervakar att reglerna efterlevs. NASDAQ OMX Stockholm godkänner ansökan om upptagande till handel på First North.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Högcullen i korthet	3
Historik	4
Bakgrund och motiv	6
Kortfattat om LSS-marknaden i Sverige	6
Finansiell översikt	10
Kommentarer till den finansiella utvecklingen	13
Risikfaktorer	14
Styrelse och ledande befattningshavare	17-18
Övrig information	18
Legala frågor och kompletterande information	21
Handlingar införlivade genom hänvisning	21
Bolagsordning	22
Skattefrågor i Sverige	26



VIKTIGA DATUM

Första handelsdag på First North	1 juli 2015
----------------------------------	-------------

INFORMATION OM AKTIEN

Kortnamn Preferensaktien	HOGK
ISINKod Preferensaktien	SE0007045323
ISINKod Teckningsoption	SE0007045315
Tidpunkter för ekonomisk information	

TIDPUNKTER FÖR EKONOMISK INFORMATION

Årsredovisning för perioden 1 juli 2014 30 juni 2015	25 augusti 2015
Årsstämma avseende ovanstående period	14 oktober 2015
Kvartalsrapport för perioden 1 juli – 30 september 2015	12 november 2015
Årsredovisning för perioden 1 juli 2015 – 31 december 2015	25 februari 2016

DEFINITIONER

Bolaget	Aktiebolaget Högkullen (publ), 5590025465
Bolagsbeskrivningen	Detta dokument
Euroclear	Euroclear Sweden AB
First North	NASDAQ First North Stockholm
Högkullen	Högkullen Omsorgsfastigheter AB, 5567630651
LSS	Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade
Preferensaktien	Preferensaktie serie A utgiven av Bolaget
Teckningsoptionen	Av Bolaget utgiven Teckningsoption som ger innehavaren rätt att för varje innehavd Teckningsoption teckna en Stamaktie i Bolaget
Unit	En Preferensaktie och en Teckningsoption

HISTORIK

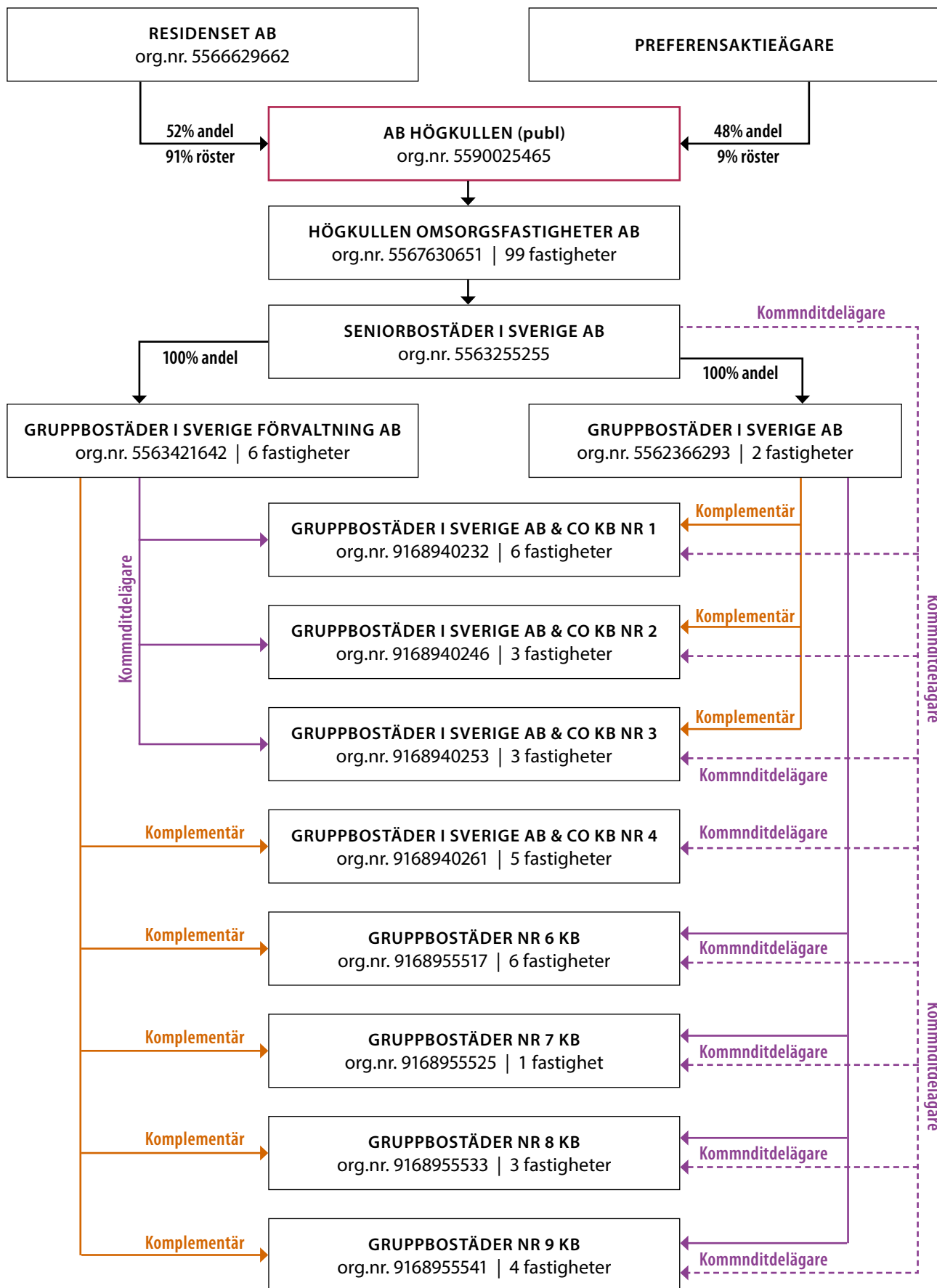
ÅR	HÄNDELSE
1991	AB Högkullen med rötter i Götenehus bildades.
2004	Residenset AB förvärvar AB Högkullen. Antalet fastigheter uppgår till 33 stycken.
2008	Förvärv av Kalmarsunds Gruppbeståder bestående av 9 fastigheter i Kalmar och på Öland.
2010	Förvärv av 5 fastighetsenheter. Förvärv av Stretereds Omsorgshus bestående av 3 fastigheter i Mölndal.
2011	Förvärv av Dala Omsorgshus bestående av 5 fastigheter i Dalarna.
2012	Sveafastigheter inleder ett partnerskap med Residenset AB och bildar Högkullen Omsorgsfastigheter AB. Sveafastigheter blir huvudaktieägare med ett ägande om 75%. AB Högkullen fusioneras in i Högkullen Omsorgsfastigheter AB.
2013	Förvärv av Tafira bestående av 10 fastigheter i Jönköping. Förvärv av LSS Hus Sverige bestående av sex fastigheter i Skåne. Förvärv av Hemsö bestående av 16 fastigheter i Skåne, Östergötland, Mälardalen och Värmland.
2014	Förvärv av Seniorbostäder bestående av 34 fastigheter i 20 kommuner. Sveafastigheter inleder en strukturerad process för att avyttra Högkullen Omsorgsfastigheter AB.
2015	Sveafastigheter och Residenset AB överenskommer att avyttra Högkullen Omsorgsfastigheter AB, som förvärvas av Bolaget.

FASTIGHETSINNEHAV

Fastigheternas geografiska läge

GEOGRAFISKT LÄGE	ANTAL FASTIGHETER	YTA	ANDEL AV TOTALYTA	ANDEL AV HYRESINTÄKTER
Mälardalen	30	15 116 m ²	27%	30%
Västra Götaland	31	13 770 m ²	24%	24%
Värmland	27	12 155 m ²	21%	20%
Skåne	17	8 213 m ²	14%	13%
Kalmar	10	4 485 m ²	8%	8%
Övriga landet	9	3 226 m ²	6%	5%
Totalt	124	56 965 m²	100%	100%

LEGAL STRUKTUR



BAKGRUND OCH MOTIV

Bolaget är ett nybildat publikt svenskt aktiebolag och är ett holdingbolag för Högekullen koncernen som via dotterbolag äger, förvaltar, bygger samt förvärvar omsorgsfastigheter.

Högekullen har som mål att fördubbla sitt fastighetsbestånd de närmaste fem åren. Det skall ske genom förvärv och nybyggnation. Företaget strävar efter att skapa moderna omsorgsfastigheter i nära samarbete med verksamheternas huvudmän och utifrån kundens önskemål och krav. Basen av hyresgäster kommer även framlades bestå av kommuner och de ledande, etablerade omsorgsföretagen.

Inför den planerade marknadsnoteringen av Preferensaktien på First North har Bolaget för att uppnå de spridningskrav som First North uppställer under andra kvartalet 2015 genomfört en spridning av sedan tidigare emitterade Units. En (1) Unit omfattar en (1) Preferensaktie och en (1) Teckningsoption som medför rätt att teckna en (1) stamaktie i Bolaget i enlighet med teckningsoptionsvillkoren.

Bolagets avsikt är att även Bolagets stamaktie ska upptas till handel på First North före utgången av år 2016 och i anslutning till detta avser Bolaget ansöka om att även Teckningsoptionen ska upptas till handel på samma marknadsplats.

En marknadsnotering bedöms stärka Bolagets möjligheter att framöver erhålla finansiering till bättre villkor än vad som annars hade varit möjligt som onoterat bolag. Därutöver innebär en marknadsnotering en bättre likviditet i handeln med Preferensaktierna, vilket är till fördel för befintliga aktieägare. Marknadsnoteringen förväntas även bidra till ett ökat intresse för Bolaget bland nya grupper av investerare, liksom bland kunder, media, analytiker och andra intressenter.

Sammantaget bedömer styrelsen för Bolaget att en marknadsnotering av Preferensaktien är till fördel för Bolagets framtida utveckling.

Bolagets styrelse har med anledning av detta ansökt om en notering av Preferensaktien på First North. Styrelsen för Bolaget är ansvarig för innehållet i Bolagsbeskrivningen. Styrelsen försäkrar härmed att den vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Bolagsbeskrivningen, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna göra Bolagsbeskrivningen missvisande i något väsentligt avseende.

KORTFATTAT OM LSS-MARKNADEN I SVERIGE

LSS HJÄLPINSATSER

För närvarande uppskattas cirka 65 000 personer få stöd och service genom LSS-lagstiftningen, av vilka ungefär 26 000 personer bor i bostäder med särskild service.

Antalet personer mellan 2044 år som är i behov av stöd och service från kommun genom LSS-lagstiftningen minskade med nästan 30 procent under perioden 2004-2010. Denna minskning beror sannolikt på den minskning av diagnoser som ställs vad gäller autismliknande tillstånd, exempelvis Aspergers Syndrom 1.

Den totala kostnaden för LSS-hjälpinsatser i Sverige uppskattas till 40 miljarder kronor årligen. Av detta bedöms ca. 5 % vara lokal och bostadskostnader.

KOSTNADSTÄCKNING FÖR KOMMUNERNA

Kommunerna står normalt för kostnaden för personal, hyra, rekreativitet, transporter och kulturella aktiviteter, så länge kostnaderna anses rimliga. Ansvar och kostnader för personlig assistans fördelas mellan kommunen och Försäkringskassan. Personlig assistans upp till 20 timmar per vecka betalas av kommunen och

överstigande timmar betalas av Försäkringskassan. Beslut avseende stöd och service fattas av domstol i sökandens hemvistkommun.

EFTERFRÅGAN PÅ OMSORGSFASTIGHETER

Det finns ett stort behov av fler omsorgsboenden med särskilt anpassad service för personer med funktionsnedsättning. Socialstyrelsen har konstaterat att bristen på specialanpassade boenden medför att boendebehovet för många människor inte uppfylls. Enligt Boverket har två tredjedelar av kommunerna i Sverige idag behov av fler LSS-bostäder och omsorgsboenden. Uppskattningsvis har 5 000 personer idag ett behov av särskild service i sitt boende som inte tillgodoses.

Efterfrågan på omsorgsfastigheter har historiskt sett ökat i en högre takt än invånarantalet i Sverige, vilket kan förklaras av att fler diagnoser av funktionsnedsättning ställs idag än vad som gjorts historiskt sett samt att personer med funktionsnedsättning i högre grad har börjat tillvarata sina rättigheter. Systemet med vitesutdömande för kommuner som inte verkställer LSS-beslut har sannolikt också påverkat utbyggnadstakten.

Tio exempel på service som erbjuds genom LSS-lagstiftningen

1. Rådgivning och annat personligt stöd
2. Personlig assistans
3. Ledsagarservice
4. Kontaktperson
5. Avlösarservice i hemmet
6. Korttidsvistelse utanför hemmet
7. Korttidstillsyn för ungdomar över tolv år
8. Bostad i familjehem eller bostad med särskild service för ungdomar över tolv år som behöver bo utanför föräldrahemmet
9. Bostad med särskild service eller annan särskilt anpassad bostad för vuxna
10. Daglig verksamhet för personer i yrkesverksam ålder med utvecklingsstörning, autism eller autism liknande tillstånd och hjärnskador som personen har fått i vuxen ålder

LSS-LAGSTIFTNINGEN

LSS är en lag som garanterar hög levnadsstandard för personer med funktionsnedsättning. Lagen säkerställer att dessa personer får den hjälp och det stöd de behöver i sin vardag. Lagstiftningen riktar sig till personer med olika typer av funktionsnedsättning:

- Personer som har utvecklingsstörning, autism eller autismliknande tillstånd.
- Personer med stora begåvningsmässiga funktionsnedsättningar som inte går över efter en hjärnskada i vuxen ålder.
- Personer med andra fysiska eller psykiska funktionsnedsättningar som inte beror på normalt åldrande och som finns kvar under lång tid.

LSS-lagstiftningen ersatte den tidigare omsorgslagstiftningen och infördes år 1994. Kommunen är förpliktad att erbjuda den hjälp och den service som personer under LSS-lagstiftningen är berättigade till och kan inte, till exempel, hänvisa till bristande resurser som förklaring till att efterfrågat stöd inte tillhandahålls



Kortfattad information om aktier och aktierelaterade värdepapper i Bolaget

Aktiekapitalet i Bolaget uppgår till 1 937 500 kronor fördelat på 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 bolagsstämma får varje röstberättigad rösta för fulla antalet av honom eller henne ägda och/eller företräda aktier utan begränsning av rösträtten. Av Bolagets bolagsordning framgår att Preferensaktie berättigar till årlig utdelning upp till ett visst belopp varefter stamaktieägare ska äga rätt till eventuell därefter tillkommande utdelning.

Bolaget har vidare emitterat 937 500 Teckningsoptioner.

UNITS

Under andra kvartalet 2015 har en ägarspridning av Units bestående av en Preferensaktie och en Teckningsoption ägt rum.

PREFERENSAKTIE

Bolaget har ansökt om att Preferensaktien ska upptas till handel på First North med första handelsdag den 1 juli 2015.

UTDELNING

Enligt Bolagets bolagsordning ska utdelning per Preferensaktie ske ("Preferensutdelning") med totalt 24 kronor per år till och med den 25 juli 2020 uppdelat på kvartalsvisa utbetalningar om 6 kronor. Baserat på en teckningskurs om 320 kronor motsvarar det en årlig avkastning om 7,5 procent. Avstämningsdagar för de kvartalsvisa utbetalningarna ska vara den 25 januari, 25 april, 25 juli och 25 oktober. Första utdelningsdag är den 29 oktober 2015. Från och med den 25 juli 2020 till och med den 25 juli 2021 kommer den årliga utdelningen att öka från 24 kronor per år till 27,20 kronor per år med kvartalsvisa utbetalningar enligt ovan. Från och med den 25 juli 2021 till och med den 25 juli 2022 kommer den årliga utdelningen att öka från 27,20 kronor per år till 30,40 kronor per år med kvartalsvisa utbetalningar enligt ovan. Från och med den 25 juli 2022 till och med den 25 juli 2023 kommer den årliga utdelningen att öka från 30,40 kronor per år till 33,60 kronor per år med kvartalsvisa utbetalningar enligt ovan. Från och med den 25 juli 2023 och för tiden därefter kommer den årliga utdelningen att öka från 33,60 kronor per år till 36,80 kronor per år med kvartalsvisa utbetalningar enligt ovan.

BERÄKNING AV INNESTÅENDE BELOPP

Om ingen vinstutdelning lämnats på Preferensaktie, eller om endast vinstutdelning understigande Preferensutdelning lämnats, ska Preferensaktien 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 7,5 procent, varvid uppräknings ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av del av vinstutdelningen har 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. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

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 ovan omräknas för att återspegla denna förändring.

INLÖSEN

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

Inlösen ska ske i förhållande till det antal Preferensaktier 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 som ska inlösas. Om beslutet godkänns av samtliga ägare av Preferensaktier kan dock bolagsstämman besluta vilka Preferensaktier som ska inlösas.

Lösenbeloppet för varje inlöst Preferensaktie ska vara ett belopp beräknat enligt följande:

Fram till den första årsdagen av den första emissionen av Preferensaktier (den "Initiala Emissionen"), ett belopp motsvarande 130 procent av det belopp i kronor som har betalats för varje Preferensaktie vid den Initiala Emissionen ("Initial Teckningskurs") jämte eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan enligt ovan.

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 Initial Teckningskurs jämte eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan enligt ovan.

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 Initial Teckningskurs jämte eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan enligt ovan.

Från och med den tredje årsdagen av den Initiala Emissionen och för tiden därefter, ett belopp motsvarande 105 procent av Initial Teckningskurs jämte eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan enligt ovan.

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

ÖVRIGT

För att ändra de villkor som avser Preferensaktien krävs dels ett bolagsstämmobeslut som biträds av aktieägare med minst två tredjedelar av såväl de angivna rösterna som de aktier som är företrädda vid bolagsstämman dels att ägare till hälften av alla Preferensaktier och nio tiondelar av de vid bolagsstämman företrädda Preferensaktierna samtycker till ändringen.

För ytterligare information om villkor som gäller för Preferensaktien hänvisas till avsnitt "Bolagsordning" på sida 35 nedan.

TECKNINGSOPTIONEN

Varje teckningsoption ger rätt att fram till och med den 19 maj 2020 teckna en stamaktie i Bolaget till en teckningskurs om 100 kronor. Bolagets avsikt är att ansöka om att Teckningsoptionen ska tas upp till handel på First North samtidigt som Bolagets stamaktie tas upp till handel där. Detta beräknas ske före den 31 december 2016.

Villkoren för Teckningsoptionen finns på Bolagets hemsida www.hogkullen.se.

AKTIEÄGARE

NEDAN VISAS BOLAGETS FEM STÖRSTA AKTIEÄGARE PER DEN 1 JUNI 2015

AKTIEÄGARE	ANTAL STAMAKTIER	ANTAL PREF. AKTIER SER.A	ANDEL AKTIEKAPITAL	ANDEL RÖSTER
Residenset AB	1 000 000	0	51,61 %	91,42 %
JRS (för kunders räkning)	0	208 203	25,65 %	4,55 %
SEB (för kunders räkning)	0	70 065	8,63 %	1,53 %
Humle (för kunders räkning)	0	65 937	8,13 %	1,44 %
Case (för kunders räkning)	0	48 563	5,98 %	1,06 %
Totalt	1 000 000	392 768	100 %	100 %

FINANSIELL ÖVERSIKT

Bolaget som är nybildat förvärvade Högekullen i maj 2015. Av detta skäl föreligger ingen koncernredovisning. Första koncernredovisningen (enligt K3) kommer upprättas avseende 2015. Därför presenteras här historisk finansiell information för Högekullen och dess dotterbolag avseende räkenskapsåren 2012, 2013 och 2014.

För 2014 redovisas en konsoliderad redovisning inklusive dotterbolagen. Redovisningen för 2012 och 2013 omfattar endast Högekullen då inga dotterbolag av betydelse fanns.

De presenterade resultaträkningarna är ej direkt jämförbara med det förväntade årsresultatet i den nya bolagsstrukturen då resultatet belastats med kostnader hänförliga till den tidigare ägarstrukturen och förvärv m.m.

Den finansiella informationen bör läsas tillsammans med övrig information, inklusive förvaltningsberättelser, bokslutskommentarer och noter i respektive årsredovisning, vilka har införlivats i Bolagsbeskrivningen genom hänvisning.

KONSOLIDERAD RESULTATRÄKNING FÖR HÖGKULLEN OMSORGSFASTIGHETER AB OCH DESS DOTTERBOLAG

Belopp i TSEK	20140101 20141231	20130101 20131231	20120101 20121231
RÖRELSENS INTÄKTER			
Nettoomsättning	65 647	44 545	16 295
Övriga rörelseintäkter	714	570	115
Summa intäkter	66 361	45 115	16 410
RÖRELSENS KOSTNADER			
Övriga externa kostnader	18 214	15 058	5 238
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4 021	2 462	873
Summa kostnader	22 235	17 520	6 111
RÖRELSERESULTAT	44 126	27 595	10 299
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Finansiella intäkter	15	7	
Finansiella kostnader	37 374	25 620	10 765
	37 359	25 613	10 765
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	6 767	1 982	466
Bokslutsdispositioner		386	1 051
RESULTAT FÖRE SKATT	6 767	2 368	585
Skatt på årets resultat	3 071	57	
ÅRETS RESULTAT	3 696	2 425	585

KONSOLIDERAD BALANSRÄKNING FÖR HÖGKULLEN OMSORGSFASTIGHETER AB OCH DESS DOTTERBOLAG

Belopp i TSEK	20140101	20130101	20120101
	20141231	20131231	20121231
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar – Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	720 695	518 080	303 921
Inventarier, verktyg och installationer	932	1 223	542
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	43	2 183	873
	721 670	521 486	305 336
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernbolag		2 058	
Summa anläggningstillgångar	721 670	523 544	305 336
<i>Omsättningstillgångar – Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	93	123	328
Fordringar hos koncernbolag	384	12 273	
Aktuella skattefordringar	162		
Övriga fordringar	384	275	1 463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 535	1 483	839
	2 558	14 154	2 630
Kassa och bank	17 218	6 097	10 561
Summa omsättningstillgångar	19 776	20 251	13 191
SUMMA TILLGÅNGAR	741 446	543 795	318 527

NYCKELTAL FÖR HÖGKULLEN OMSORGSFASTIGHETER AB OCH DESS DOTTERBOLAG

	20141231	20131231	20121231
Soliditet	2%	3%	4%
Rörelsemarginal	66%	61%	63%
Vinstmarginal	10%	4%	3%

Soliditet – Eget kapital i relation till balansslutningen vid periodens utgång.

Rörelsemarginal – Rörelseresultat i relation till rörelseintäkter.

Vinstmarginal – Resultat efter finansiella poster i relation till rörelseintäkter. Nuvarande fastighetsbestånd beräknas lämna ett driftnetto på 58,4 MSEK på årsbasis.

KONSOLIDERAD BALANSRÄKNING FÖR HÖGKULLEN OMSORGSFASTIGHETER AB OCH DESS DOTTERBOLAG

Belopp i TSEK	20140101	20130101	20120101
	20141231	20131231	20121231
EGET KAPITAL & SKULDER			

Eget kapital – Bundet eget kapital

Aktiekapital (11 000 aktier)	1 100	1 100	1 100
Bundet eget kapital	2 371		
	1 271	1 100	1 100

Fritt eget kapital

Överkurs fond	3 900	3 900	3 900
Balanserat resultat	11 066	9 319	8 232
Årets resultat	3 696	2 425	585
	18 662	15 644	12 717
SUMMA EGET KAPITAL	17 391	16 744	13 817

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	10 864		
------------------------	--------	--	--

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	451 879	338 404	181 838
Skulder till koncernbolag	234 033	170 848	112 801
Summa långfristiga skulder	685 912	509 252	294 639

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9 530	7 032	3 730
Leverantörsskulder	357	862	1 550
Aktuella skatteskulder		102	5
Övriga skulder	3 192	74	258
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 200	9 729	4 528
Summa kortfristiga skulder	27 279	17 799	10 071

SUMMA SKULDER & EGET KAPITAL	741 446	543 795	318 527
---	----------------	----------------	----------------

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar	576 612	263 447	232 477
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga	Inga

Kommentarer till den finansiella utvecklingen

ÖVERSIKT VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

Högekullen Omsorgsfastigheter AB:s konsoliderade årsredovisning t.o.m. räkenskapsåret 2013 har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2reglerna). För räkenskapsåret 2014 har årsredovisning upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2008:1 (K2reglerna).

VÄRDERINGSPRINCIPER

Tillgångar, skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

RESULTATRÄKNING

Rörelseintäkter

Högekullen Omsorgsfastigheter AB:s konsoliderade rörelseintäkter består av hyresintäkter samt i förekommande fall vidarefakturerade kostnader. Rörelseintäkterna på helårsbasis beräknas uppgå till 70,2 MSEK.

Rörelsekostnader

Högekullen Omsorgsfastigheter AB:s konsoliderade rörelsekostnader avser kostnader för drift och underhåll för fastigheterna, kostnader för administration och förvaltning. De fastighetsrelaterade kostnaderna bedöms uppgå till 11,8 MSEK på helårsbasis. Kostnader för ledning och administration bedöms uppgå till 5,2 MSEK. Driftnettot bedöms uppgå till 58,4 MSEK.

AV OCH NEDSKRIVNINGAR

Högekullen Omsorgsfastigheter AB och dess dotterbolag har idag materiella anläggningstillgångar med ett värde om 721,670 MSEK, i vilka avskrivning sker. Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt BFNAR 2008:1. Det innebär att alla materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden med avdrag för ackumulerade av och nedskrivningar. Anskaffningsvärdet ökas med utgifter som är värdehöjande. Anskaffningsvärdet periodiseras över tillgångens bedömda nyttjandeperiod genom avskrivningar.

RÖRELSERESULTATET

Rörelseresultatet är direkt beroende av Högekullen Omsorgsfastigheter AB:s konsoliderade rörelseintäkter, rörelsekostnader samt av och nedskrivningar som beskrivs ovan.

FINANSIELLT NETTO

Högekullen Omsorgsfastigheter AB:s konsoliderade finansiella netto består i huvudsak av ränteintäkter med avdrag för räntekostnader. Räntekostnaderna beräknas till 11,6 MSEK.

RISKFaktorER

Investeringar i aktier och teckningsoptioner är alltid förenat med ett visst mått av risktagande. Ett antal faktorer, inom Bolagets kontroll men även utanför, påverkar eller kan påverka Bolagets 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 Högkullens verksamhet och framtida utveckling. Riskfaktorerna som beskrivs nedan är, dels generella risker hänförliga till Högkullens verksamhet, dels risker direkt förknippade med finansiella instrument och en investering i Preferensaktien. En potentiell investerare bör, före ett beslut om förvärv av Preferensaktier noggrant överväga riskfaktorerna beskrivna nedan. Ytterligare riskfaktorer som för närvarande inte är kända eller som för tillfället inte anses vara betydande skulle också kunna påverka Bolagets framtida resultat eller finansiella ställning och således värdet på Preferensaktierna och möjligheten för Bolaget att lämna utdelning till sina preferensaktieägare.

Samtliga nedan angivna riskfaktorer skulle kunna medföra en negativ effekt på Bolagets resultat och finansiella ställning. Detta kan i sin tur påverka värdet på Preferensaktierna och möjligheten för Bolaget att lämna aktieutdelning till sina preferensaktieägare.

RISKER RELATERADE TILL BOLAGET

Makroekonomiska faktorer

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunktur-utveckling, lokal ekonomisk tillväxt, sysselsättning, produktionsstakt 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 resultat och finansiella ställning.

GEOGRAFISKA RISKER

Utbud och efterfrågan för fastigheter och avkastningen på fastighetsinvesteringar skiljer sig åt och kan utvecklas olika mellan olika geografiska marknader. Fastigheterna ägda av Högkullen är belägna i olika kommuner i mellersta och södra Sverige. Om efterfrågan för att hyra LSS-fastigheter, i en sådan marknad minskar, kan det komma att medföra en väsentlig negativ effekt på Bolagets resultat och finansiella ställning.

TEKNISKA RISKER

Fastighetsinvesteringar är förknippade med tekniska risker. En teknisk risk kan beskrivas som 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 inte ersätts av hyresgästen, kan detta medföra en negativ effekt på Bolagets finansiella ställning och resultat. I händelse av vakanser kan Bolagets resultat och finansiella ställning påverkas, främst genom inkomstbortfall.

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

RISKER RELATERADE TILL HOLDINGBOLAG

Bolaget är ett holdingbolag och verksamheten bedrivs främst i dess dotterbolag. För att kunna lämna aktieutdelning till preferensaktieägarna är Bolaget beroende av att dotterbolagen tillhandahåller Bolaget likvida medel genom koncerninterna lån, aktieutdelning eller genom andra värdeöverföringar. Om detta inte kan ske av någon anledning finns risk att Bolaget inte kan lämna aktieutdelning till sina preferensaktieägare. Beroende av ledande befattningshavare och andra nyckelpersoner

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

TRANSAKTIONER

Höggullens fastighetsportfölj kan över tid variera och försäljning och förvärv av ytterligare fastigheter är en del av Bolagets ordinarie verksamhet och är förenat med viss risk och osäkerhet. Sådana osäkerheter kan leda till att attraktiva fastigheter avyttras medan mindre attraktiva fastigheter kan komma att förvärfas. Om attraktiva fastigheter avyttras medan mindre attraktiva fastigheter förvärfas, kan marknadsvärdet av Bolagets fastighetsportfölj komma att minska vilket kan ge en negativ effekt på Bolagets finansiella ställning och resultat.

Avyttring av fastigheter kan även ge en negativ effekt på Bolagets kassaflöde om sådana fastigheter säljs till ett lågt pris. Om fastigheterna säljs för ett lägre pris än väntat kan det medföra en negativ effekt på Bolagets finansiella ställning och resultat.

RISKER RELATERADE TILL PROJEKTUTVECKLING

Såväl produktion av nya fastigheter som renovering av befintliga fastigheter är förenat med risker, om än begränsade då kommunerna enligt lag ska tillhandahålla LSS-boenden till personer som är berättigade till stöd enligt LSS-lagstiftningen. Dessa risker består av felbedömningar av efterfrågan vilket kan leda till vakanser, lägre lönsamhet för projekt och oönskad kapitalbindning. Om nyproduktion eller renoveringar av befintliga fastigheter visar sig mindre lönsamma än väntat kan det medföra en negativ effekt på Bolagets finansiella ställning och resultat.

RISKER RELATERADE TILL DETALJPLANER OCH

BYGGLOV FÖR NYKONSTRUKTION OCH OMBYGGNAD

Fastighetsutvecklingsprojekt (inklusive nyproduktion, ombyggnation av befintliga byggnader eller ändring av byggnaders användning) är föremål för tillstånd och beslut från myndigheter om inte sådana erhållits tidigare. Sådana tillstånd eller beslut beviljas inte alltid vilket kan orsaka förseningar, ökade kostnader och även äventyra projektens genomförande. Vidare kan förändringar i kommunens planering medföra att tillstånd för bygglov inte beviljas vilket kan orsaka förseningar och ökade kostnader för nödvändig omstrukturering av projekten. Om nödvändiga tillstånd inte beviljas kan detta orsaka förseningar, ökade kostnader och äventyra projektens genomförande vilket i sin tur kan medföra en negativ effekt på Bolagets finansiella ställning och resultat.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETER

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

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

MILJÖRISKER

Fastighetsförvaltning är förenat med miljörisker. Enligt 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 Höggullen kan detta medföra en negativ effekt på Bolagets finansiella ställning och resultat.

MOTPARTSRISKER

Det finns en risk att Höggullens hyresgäster inte betalar hyran, även om denna risk är ytterst begränsad då hyran normalt garanteras av kommunen. Vidare kan nya fastighetsprojekt försenas på grund av att leverantörer inte levererar i tid eller att entreprenörer inte färdigställer sina projekt som planerat. Om Höggullens motparter inte kan eller är ovilliga att uppfylla sina åtaganden kan det medföra en negativ effekt på Bolagets finansiella ställning och resultat.

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

KONKURRENS

Höggullen verkar på en konkurrensutsatt marknad. Konkurrenskraften är, bland mycket annat, beroende av Höggullens förmåga att förutspå marknadsförändringar och att snabbt anpassa sig till marknadens framtida behov. Höggullen kan komma att behöva göra kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller hyressänkningar för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation. Om Höggullen behöver göra kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller hyressänkningar för att anpassa sig på grund av ökad konkurrens, kan det ha negativa effekter på Bolagets finansiella ställning och resultat.

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 detta ha negativa effekter på Bolagets resultat och finansiella ställning.

REFINANSIERINGSRISK

De finansiella kostnaderna kan vara högre och/eller refinansieringsmöjligheterna kan vara begränsade eller ickeexisterande när Bolagets lån förfaller till betalning. Detta kan i sin tur påverka Bolagets likviditet och följaktligen ha en negativ effekt på Bolagets finansiella ställning och resultat.

RÄNTERISK

Höggullens förvärv av dotterbolagen har finansierats genom eget kapital och genom lån från SBAB. Räntekostnader är en stor kostnadspost för Bolaget. Med ränterisk avses risken att förändringar i ränteläget påverkar Bolagets räntekostnader. 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.

Räntan för lånet från SBAB är fast under fem år och således föreligger för närvarande inga ränterisker för Bolaget. Framtida lån kan emellertid resultera i att Bolaget blir exponerat för ränterisker.

NY ELLER ÄNDRAD LAGSTIFTNING

En ändring i nuvarande skattelagstiftning som resulterar i ökad fastighetsskatt eller bolagsskatt eller reducerade möjligheter för ränteavdrag kan medföra en ökad skattebördan vilket i sin tur kan påverka Bolagets resultat och finansiella ställning.

Nya lagar och förordningar eller ändringar av tillämpningen därav, avseende exempelvis kommunernas skyldighet att tillhandahålla LSS-boenden, begränsningar vad gäller ägandet av LSS-fastigheter och i att bedriva verksamhet med vinstsyfte, kan inverka negativt på Höggullens verksamhet och dess värde.

TVISTER OCH RÄTTSPROCESSER

Förutom ett begränsat antal ärenden i Hyresnämnden finns det för närvarande ingen pågående rättsprocess i domstol eller annan tvist som påverkar Bolaget negativt men Bolaget kan i framtiden komma att bli inblandade i tvister eller förfaranden som ger upphov till kostnader och förluster, försämrat anseende och andra ickefinansiella konsekvenser.

POLITISKA RISKER

Den politiska risken för LSS-boenden är relativt begränsad. Personer som behöver stöd via LSS ska enligt LSS ges möjlighet att leva i en normal miljö. Politiska reformer kan emellertid inte uteslutas. Potentiella politiska reformer kan till exempel avse vinstbegränsningar och regler om ägande av LSS-fastigheter, som gör det svårare för privata aktörer att driva LSS-boenden. Kompensation för LSS-relaterad service har diskuterats men lagstiftaren har för närvarande inte ifrågasatt rätten till ett tillfredsställande boende för personer som är berättigade stöd och insatser via LSS-lagstiftningen.

RISKER RELATERADE TILL PREFERENSAKTIERNA

En investering i Preferensaktierna 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 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 och Bolagets förmåga att lösa in Preferensaktierna till ett förutbestämt pris enligt Bolagets bolagsordning. Dessa faktorer kan öka aktiekursens volatilitet. Bolaget kontrollerar inte alla de faktorer som kan ha en påverkan på aktiekursen. Beslut att investera i Preferensaktien bör därför föregås av en noggrann analys.

KREDITRISK – FRAMTIDA UTDELNING

Möjligheten att erhålla aktieutdelning är beroende av Bolagets lönsamhet vilken är påverkad av en rad faktorer varav vissa är beskrivna ovan. Även Preferensaktiernas pris kommer att påverkas av Bolagets lönsamhet och framtidsutsikter.

BRISTANDE LIKVIDITET I PREFERENSAKTIEN

Det finns en risk att likviditeten i Preferensaktierna kommer att vara otillfredsställande, vilket medför att aktierna inte omsätts dagligen och att avståndet mellan köp och säljkurs kan vara stort. Om likviditeten är begränsad finns det en risk att det kan medföra svårigheter för en aktieägare att avyttra sitt innehav.

EUROCLEAR

Preferensaktierna är anslutna till Euroclears kontobaserade system vilket innebär att inga fysiska aktier har utgetts eller kommer att utges. Aktieägarna är därför beroende av funktionaliteten av Euroclears kontobaserade system. För det fall det, på grund av ett hinder hos Euroclear, uppstår problem för Bolaget att genomföra en betalning kan en sådan betalning eller återbetalning behöva skjutas upp till dess hindret hos Euroclear har undanröjts.

AKTIEÄGARE MED VÄSENTLIGT INFLYTANDE

För närvarande ägs samtliga av Bolagets stamaktier av Residenset AB och Residenset AB äger därmed cirka 52 procent av aktiekapitalet och cirka 92 procent av rösterna i Bolaget. Detta ger Residenset AB ett väsentligt inflytande över Bolagets verksamhet och möjlighet att påverka frågor som ska avgöras vid framtida bolagsstämmor. Varje Preferensaktie har en rösträtt motsvarande en tiondel jämfört med en stamaktie.

STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Bolagets styrelse består av tre personer, inklusive ordföranden, och har sitt säte i Stockholm. Styrelsemedlemmarna väljs årligen vid årsstämma för tiden intill slutet av nästa årsstämma. De styrelseledamöter som valdes av bolagsstämman den 25 mars 2015 redovisas nedan. Samtliga personer ingår även i styrelsen i dotterbolaget Högkullen Omsorgsfastigheter AB.

Styrelse



Thomas Kjessler (född 1962)

Styrelseordförande sedan den 25 mars 2015
Aktieinnehav i Residenset AB: Inget
Aktieinnehav i Bolaget: Inget

Thomas är sedan mars 2015 engagerad i Högkullen styrelse. Han har tidigare erfarenhet som tingsnotarie på Stockholms tingsrätt, chefsjurist på SIAR-Bossard, delägare i Broadgate & Stendörren Fastigheter AB och styrelseordförande i Kvalitena AB (publ).



Pär-Ola Manfred (född 1961)

Styrelseledamot sedan den 25 mars 2015
Övriga aktuella uppdrag: Ledamot i Göteborgs kommunfullmäktige, ledamot i Johanneberg Science Park AB samt 2 vice ordförande i Göteborg & Co AB.
Aktieinnehav i Residenset AB: 9,1 %
Aktieinnehav i Bolaget: Inget

Pär-Ola är sedan 2004 VD i Residenset AB. Han har studerat ekonomi och juridik vid Handelshögskolan i Göteborg och har en EMBA därifrån och har tidigare varit verksam som VD i LightLab, Marknadschef för Logistikdivisionen för Samhall Gotia och olika positioner inom ICA-gruppen.



Per-Olof Persson (född 1951)

Styrelseledamot sedan den 25 mars 2015
Aktieinnehav i Residenset AB: Inget
Aktieinnehav i Bolaget: Inget

Per-Olof är sedan mars 2015 engagerad i Högkullens styrelse. Per-Olof är grundare och huvudägare i asset managementbolaget P&E. P&E har haft asset management uppdraget åt Högkullen sedan 2012-2013 och har genom detta engagemang varit delaktig i bolagets utveckling. Per-Olof har erfarenhet av fastighetsbranschen sedan början av 1990-talet och har genom detta varit engagerad i ett flertal fastighetsportföljers uppbyggnad. Sedan 1992 driver Per-Olof bolaget P&E Persson AB samt ett antal dotterbolag inom P&E koncernen. Samtliga bolag är verksamma inom fastighetsbranschen.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Pär-Ola Mannefred – verkställande direktör sedan 25 mars 2015.

ERSÄTTNING TILL STYRELSELEDAMÖTER, VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Pär-Ola Mannefreds månadslön uppgår till 80 000 kronor per månad. För närvarande utgår inte arvode till styrelsens medlemmar.

ANSTÄLLNINGSAVTAL FÖR VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Bolagets verkställande direktör, Pär-Ola Mannefred, är heltidsanställd i Bolaget. Bolaget har att iakttä en uppsägningstid om 6 månader och Pär-Ola har att iakttä en uppsägningstid om 6 månader.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR AVSEENDE STYRELSEN OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ingen av ovan nämnda styrelseledamöter eller ledande befattningshavare har under de senaste fem åren

dömts för bedrägeribrott, varit inblandad i konkurs eller företagsrekonstruktion i egenskap av styrelseledamot eller ledande befattningshavare, ej heller varit föremål för utredningar eller ingripanden från myndigheter eller haft näringsförbud.

Ingen av ovan nämnda 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 ovan nämnda 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.

Övrig information

CERTIFIED ADVISER

Bolaget har anlitat Avanza Bank AB (publ) som Certified Adviser. Certified Adviseravtalet med Avanza löper med 3 månaders ömsesidig uppsägningstid. Avanza äger 31 250 preferensaktier i Bolaget.

REVISOR

KPMG AB är revisor i Bolaget och i Högkullen Omsorgsfastigheter AB, Seniorbostäder AB, Gruppbofastigheter i Sverige AB och Gruppbofastigheter i Sverige Förvaltnings AB samt övriga bolag i koncernen. Den auktoriserade revisorn Fredrik Sjölander, född 1970, är huvudansvarig revisor.

UTDELNINGSPOLICY

Till dags dato har Bolaget inte beslutat om eller lämnat någon utdelning. 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 ska Preferensaktierna medföra företrädesrätt till utdelning framför Stamaktierna i enlighet med bolagsordningen.

RÖRELSEKAPITALBEHOV

Bolagets kapitalbehov är främst kopplat till koncernens tillväxt, kassaflöden från rörelsen och kapitalbindning i investeringar. Rörelsekapitalet säkerställs genom den nyligen genomförda nyemissionen av Preferensaktier om 300 miljoner kronor. Bolagets befintliga rörelsekapital kommer därmed vara tillräckligt för att finansiera den planerade löpande verksamheten under den kommande tolv månadsperioden efter första handelsdagen på First North.

Legala frågor och kompletterande information

KONCERNSTRUKTUR

För koncernstruktur se sida 5.

VÄSENTLIGA AVTAL

Utöver koncernens samtliga hyresavtal finns följande väsentliga avtal: **Låneavtal med SBAB**

Den 7 maj 2015 ingicks ett låneavtal mellan SBAB Bank AB som långgivare och Högkullen Omsorgsfastigheter AB, Gruppbofastigheter i Sverige AB och Gruppbofastigheter i Sverige Förvaltnings AB som låntagare och Residens AB och Aktiebolaget Högkullen (publ) som borgensmän. Lånebeloppet uppgår totalt till 605 MSEK. Återbetalningsdag är 11 maj 2020. Ränta ska utgå med ett fast belopp under lånets löptid motsvarande långiva-

rens upplåningskostnad och en marginal på 0,93 procent per år. Låneavtalet är säkerställt med pantavtal avseende aktierna i Högkullen Omsorgsfastigheter AB och aktierna i Aktiebolaget Högkullen (publ) samt med pantbrev i fastigheter tillhörande de tre låntagarna och ett antal kommanditbolag tillhörande låntagarna. För koncernstruktur, se sida 5.

ÖVRIGA AVTAL

För den tekniska förvaltningen finns avtal med P&E Fastighetspartner AB.

Vidare är avtal tecknat med Matrisen Redovisning och Rådgivning AB. Matrisen sköter den löpande redovisningen och viss fastighetsadministration.

FAST EGENDOM

NEDAN FÖLJER EN LISTA ÖVER SAMTLIGA ÄGDA FASTIGHETER INOM KONCERNEN.

HÖGKULLEN OMSORGSFASTIGHETER AB

BORGHOLM RÖDHAKEN *2
BORGHOLM VITSIPPAN *6
BORGHOLM ÖLAND *4
BORLÄNGE URBERGET *3
EDA SVANEN *1
EKSJÖ ÅÄNGEN *6
FALKÖPING BLÅHAKEN *2
FALKÖPING FRIGGERÅKER 27:2
FALUN BÄCKEHAGEN 54:386
FALUN SANDSBERG 6:67
FLEN KOVAN *14
FLEN MELLÖSA-NÄS 13:6
FORSHAGA RISÄTTER 5:22
FORSHAGA ÖSTRA DEJE-FORS 1:18
GÖTENE GITARREN *2 OCH
GÖTENE GITARREN 3 (SAM-INTECKNAT)
GÖTENE KÄLLBY 7:84 OCH
GÖTENE KÄLLBY 7:85 (SAM-INTECKNAT)
GÖTENE SIL 18:2
HABO BRANDSTORP 1:15
HAMMARÖ GÖTETORP 3:182
HANINGE HAMMAR 1:92
HANINGE ÅLSTA 1:59
JÖNKÖPING BERGET 1:252
JÖNKÖPING BERGET 1:26
JÖNKÖPING BERGET 1:31
JÖNKÖPING BERGET 1:355
JÖNKÖPING BERGET 1:392
JÖNKÖPING BERGET 1:405
JÖNKÖPING BERGET 1:6 OCH
JÖNKÖPING BERGET 1:9 (SAMINTECKNAT)
JÖNKÖPING HÅLAN 6:6
JÖNKÖPING OSKAR *4
JÖNKÖPING TRÅNGHALLA 3:497
KALMAR DRAGKROKEN *10
KALMAR JULGRISEN *1
KALMAR KÄLLSTORP 8:6
KALMAR RÅBY 3:19
KALMAR ÅBY 31:1
KARLSTAD TJÄRVEDEN *1
KATRINEHOLM LEJONET *21
KRISTINEHAMN BALDER *2
KRISTINEHAMN RUDSNÄSET 2:48
KRISTINEHAMN VÄNERSVIK 6:93
LINKÖPING NORRBERGA 4:82
MALMÖ IDROTTEN *12
MALMÖ TVÄRÅKERN *16
MALUNG-SÄLEN LUNDEN *1
MALUNG-SÄLEN PASSAREN *9
MARIESTAD MUGGEBO 1:19
MELLERUD VESPERN *8
MÖLNDAL STRETERED 1:180
MÖLNDAL STRETERED 1:186
MÖLNDAL STRETERED 1:187
NYKÖPING FLOCKLILJAN *1
NYKÖPING GRINDÄNG 1:13
NYKÖPING GROTTAN *2
NYKÖPING NÄLBERGA 1:246
NYKÖPING SANDSTENEN *4
NYNÄSHAMN GRYT 4:12
NYNÄSHAMN TORP 5:14
SIMRISHAMN RABBAN *3
SIMRISHAMN SOLROSEN *11
SIMRISHAMN STIBY 150:4
SIMRISHAMN STIBY 150:5
SKARA KLOSTRET 22:52
SKÖVDE FRÖSVE 13:2
SKÖVDE KUPAN *1
SKÖVDE RYD 15:69
SKÖVDE RYD 15:72
SKÖVDE SKULTORP 2:73
SKÖVDE VÄRSÅS 8:93
SÄFFLE LÅNGSERUDS-BACKA 1:58
SÄFFLE SKUMPLOGEN *1
SÄFFLE ÖKNE 3:17
TOMELILLA EKEN *22
TOMELILLA TOMELILLA 237:116
TORSBY VÄSTANVIK 1:672 OCH
TORSBY VÄSTANVIK 1:673 (SAMINTECKNAT)
TORSBY VÄSTANVIK 1:690
TRELLEBORG HAGLÖSA 19:1
TÄBY STILGJUTAREN *1
VANSBRO SPOVEN *3
VANSBRO SPOVEN *4
VÄSTERÅS BROTTBERGA 6:30
VÄSTERÅS MARTINPROCES-SEN *9
VÄSTERÅS SKYTTEGILLET *7
VÄXJÖ BETESVALLEN *1
JÖNKÖPING BERGET 1:309
JÖNKÖPING BERGET 1:310
HAMMARÖ BRÅTEN 1:65
KARLSTAD VÄSTBY 1:117
KIL PRÄSTBOL 1:76
SÄFFLE JÄTTEN 1
HAGFORS SÖRBY 1:169
KNIVSTA STENBY 3:1

GRUPPBOSTÄDER I SVERIGE AB & CO KB NR 1

KARSTAD BJÖRKNÄS 37:3
KARSTAD MOROTEN *7
KARLSTAD SKÅRE 1:397

ÅRJÄNG SILBODALS PRÄSTGÅRD 1:173
ÅRJÄNG SILBODALS PRÄSTGÅRD 1:174
(SAMINTECKNADE)

GRUPPBOSTÄDER I SVERIGE AB & CO KB NR 2

HÄSSLEHOLM KAJAN *4
HÄSSLEHOLM VITTSJÖ 117:1

ÅSTORP BJÖRKEN *9

GRUPPBOSTÄDER I SVERIGE AB & CO KB NR 3

KIL STENÅSEN 1:316

SUNNE ÅMBERG 6:232

GRUPPBOSTÄDER I SVERIGE AB & CO KB NR 4

HÄSSLEHOLM SÖDERGÅRDEN *1
HÄSSLEHOLM SÖDERGÅRDEN *2

HÄSSLEHOLM VITTSJÖ 118:1

GRUPPBOSTÄDER NR 6 KB

UPPSALA BERTHÅGA 28:5 &
UPPSALA BERTHÅGA 28:6
(SAMINTECKNADE)

UPPSALA SUNNERSTA 171:6
UPPSALA SUNNERSTA 185:7
UPPSALA SÄVJA 5:51

GRUPPBOSTÄDER NR 8 KB

ÖSTERSUND PÄRLSPRIDA-REN *1

GRUPPBOSTÄDER NR 9 KB

FLEN RÅDJURET *1
KATRINEHOLM SJÖSTJÄRNAN *1

KATRINEHOLM SKÖLDINGE
RAMSTA 1:180



IMMATERIELLA RÄTTIGHETER

Högekullen är innehavare av domännamnet www.hogkullen.se.

Utöver domännamnet och rätten till firmanamnet äger Högekullen inga immateriella rättigheter.

MILJÖFRÅGOR

All fastighetsförvaltande verksamhet innebär miljörisker 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" i Bolagsbeskrivningen.

INFORMATIONSGIVNING

Informationspolicy

Bolaget har en policy för kommunikation och information som syftar till att säkerställa att Bolaget håller en god kvalitet i dessa avseenden. Policyn berör samtliga medarbetare hos Bolaget för att informationsgivning ska vara korrekt, snabb och tydlig samt leva upp till de informationskrav som First North ställer på bolag som är noterade hos dem. Det ska vara lätt att hitta och er-hålla information för såväl medarbetare internt som för externa intressenter. Kvalitativ information som aldrig får vara tvetydlig eller missvisande är en viktig ledstjärna. Oriktiga uppgifter får aldrig lämnas ut. Svårigheter och problem ska belysas korrekt, samtidigt som de åtgärder som vidtagits för att lösa situationen ska framhållas. Det är viktigt att den som är informationsansvarig finns tillgänglig vid förfrågningar.

ANSVARSFÖRDELNING

Verkställande direktör har det övergripande informationsansvaret. Verkställande direktören är ytterst ansvarig för information som berör handel med av Bolaget utgivna finansiella instrument. Endast verkställande direktör och styrelsen uttalar sig om koncernfrågor och ekonomiskt relaterade frågor. Pressmeddelanden och liknande ska godkännas av verkställande direktören. Investerarrelationer (information till marknaden, finansanalytiker med flera) handläggs alltid av verkställande direktören.

FINANSIELL OCH STRATEGISK INFORMATION

Finansiell och strategisk information är ofta kurspåverkande och måste alltid spridas av vissa källor samtidigt till visst antal mottagare. Delårsrapporter, bokslutskommuniké och årsredovisning tas fram och publiceras i enlighet med gällande regelverk. Övergripande ansvar för den finansiella informationen innehas av verkställande direktören. Analytikerrapporter kommenteras enbart genom att verkställande direktören rättar rena sakfel. Den finansiella rapporteringen ska finnas tillgänglig såväl i tryckt form som på Bolagets hemsida, www.hogkullen.se.

INFORMATIONSLÄCKOR OCH RYKTEN

Informationsläckor förebyggs genom att informationsmottagare medvetandegörs om att den lämnade informationen är konfidentiell. Bolaget strävar efter att loggbok ska föras över de personer som tar del av konfidentiell information i samband med viktiga affärshändelser. Verkställande direktör ansvarar för loggboken. Bolaget har som policy att inte kommentera rykten.

HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Bolagsbeskrivningen består av, utöver föreliggande dokument, följande dokument som härmed införlivas genom hänvisning:

- Årsredovisning för Högekullen Omsorgsfastigheter AB avseende räkenskapsåret 2014
- Årsredovisning för Högekullen Omsorgsfastigheter AB avseende räkenskapsåret 2013
- Årsredovisning för Högekullen Omsorgsfastigheter AB avseende räkenskapsåret 2012

Dokumentet kan erhållas från Bolaget samt återfinns på www.hogkullen.se

BOLAGSORDNING

Bolagsordning för Aktiebolaget Högekullen (publ) org. nr 5590025465

1 FIRMA

Bolagets firma är Aktiebolaget Högekullen (publ).

2 STYRELSENS SÄTE

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

3 VERKSAMHET

Bolaget ska direkt eller indirekt, bedriva investeringsverksamhet i fastigheter, äga och förvalta fast och lös egendom 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 1 937 500 och högst 7 750 000 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 2020 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 §§ 68 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 ("Initial 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 Initial 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 Initial 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 Initial 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, midsommarafon, 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 0701 – 0630.

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 extra bolagsstämma den 8 april 2015

SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

Nedan följer en kortfattad sammanfattning avseende vissa skattefrågor för innehavare av preferensaktier och teckningsoptioner i Bolaget. Sammanfattningen utgår från att preferensaktierna i Bolaget är noterade på First North, d.v.s. att preferensaktierna är marknadsnoterade. Sammanfattningen gäller endast i Sverige obegränsat skattskyldiga fysiska personer och aktiebolag om inte annat anges. Sammanfattningen är baserad på nu gällande lagstiftning och är endast avsedd som allmän information. Sammanfattningen omfattar inte värdepapper som innehas av handelsbolag, som innehas som lagertillgångar i näringsverksamhet, som förvaras på ett investeringssparkonto eller innehav av kapitalförsäkring. Sammanfattningen omfattar 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 preferensaktier och teckningsoptioner beror på dennes speciella situation. Varje innehavare av preferensaktier och 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.

ALLMÄNT

Försäljning av preferensaktier respektive teckningsoptioner beskattas var för sig. Det innebär, bland annat, att den sammanlagda anskaffningsutgiften för preferensaktier och teckningsoptioner som förvärvats i form av units ska fördelas mellan preferensaktierna och teckningsoptionerna. Bolaget kommer att tillhandahålla information avseende denna fördelning på sin hemsida, www.hogkullen.se.

FYSISKA PERSONER

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

Kapitalförlust på marknadsnoterade delägarätter får kvittas fullt ut mot dels vinster på sådana delägarätter (med undantag för andelar i räntefonder) dels vinster på onoterade aktier. Överskjutande förlust är avdragsgill i inkomstslaget kapital till 70 procent.

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 kronor 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.

TECKNINGSOPTIONER

För innehavare av teckningsoptioner som utnyttjar dessa för förvärv av nya stamaktier i Bolaget medför utnyttjandet ingen beskattning.

Omkostnadsbeloppet, bestående av anskaffningsutgiften för teckningsoptionerna (se ovan under rubriken "Allmänt") jämte eventuellt courtage, läggs till anskaffningsutgiften för de nya stamaktier som tecknas med stöd av teckningsoptionerna. För teckningsoptioner som eventuellt förvärvas på annat sätt än genom units utgörs anskaffningsutgiften av vederlaget för teckningsoptionerna jämte eventuellt courtage.

Kapitalvinst respektive kapitalförlust i samband med avyttring av teckningsoptioner beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet (se ovan under rubriken "Allmänt"). Omkostnadsbeloppet för samtliga teckningsoptioner av samma slag och sort läggs ihop och beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden.

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 preferensaktier

och andra delägarätter medges endast mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter. Om en avdragsgill kapitalförlust inte kan dras av hos det företag som gjort förlusten, kan den samma år dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter hos ett annat företag i samma koncern, om det föreligger koncernbidragsrätt mellan företagen och båda företagen 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 aktiebolag som haft förlusten) och dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tid.

UTLÄNDSKA AKTIEÄGARE

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning på aktier i ett svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. Detsamma gäller vid utbetalning från ett svenskt aktiebolag i samband med, bland annat, inlösen av aktier och återköp av egna aktier genom ett förvärvserbjudande som

har riktats till samtliga aktieägare eller samtliga ägare till aktier av ett visst slag. Skattesatsen är 30 procent. Skattesatsen är dock i allmänhet reducerad genom skatteavtal. I Sverige verkställer normalt Euroclear eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, förvaltaren avdrag för kupongskatt.

Aktieägare och innehavare av andra delägarätter 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 eller andra delägarätter. Aktieägare respektive innehavare av andra delägarätter 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.