

# Galliaden Holding AB (publ)

Org.nr. 556723-2722

Bokslutskommuniké januari – december 2017

Nyckeltal	Okt - dec		Jan - dec	
	2017	2016	2017	2016
Hysesintäkter, mkr	17	18	69	69
Driftnetto, mkr	10	11	47	45
Överskottsgrad, %	60,2	61,1	68,1	65,2
Förvaltningsresultat, mkr	2	2	9	8
Resultat efter skatt, mkr	-8	22	7	25
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital, mkr			165	13
Fastighetsvärde, mdkr			754	718
Soliditet, %			12,5	11,4

## PERIODEN JANUARI – DECEMBER 2017

- Hysesintäkterna uppgick till 17 mkr (18) i kvartalet och 69 mkr (69) i perioden
- Förvaltningsresultatet uppgick till 2 mkr (2) i kvartalet och 9 mkr (8) i perioden
- Resultat efter skatt uppgick till -8 mkr (22) i kvartalet och 7 mkr (25) i perioden

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER KVARTALET

- I januari 2018 såldes fastigheten Humble 2 i Karlskrona

## DETTA ÄR GALLIADEN

Galliaden kombinerar långsiktig förvaltning med att utveckla och förädla fastighetsbeståndet. Fastigheterna är koncentrerade till Karlskrona i sydöstra delen av Sverige med hyresgäster inom framförallt offentlig sektor. Två fastigheter är belägna i Karlshamn respektive Ronneby.

Fastighetsbeståndet med en hög andel skattefinansierade hyresgäster innebär stabila intäktsflöden och god avkastning. Bolaget har ett obligationslån om 473 mkr med löptid till 2018-09-12 och en ränta om Stibor 3M + 5,75 procent med räntegolv.

## AFFÄRSIDÉ

Långsiktigt äga, utveckla och förvalta fastigheter.

## STRATEGI

Skapa långsiktig, hög och stabil tillväxt med starkt kassaflöde genom att:

- utveckla och förädla fastighetsbeståndet
- skapa och bibehålla långsiktiga hyresgästrelationer genom marknadsorienterad och professionell fastighetsförvaltning

## Verksamhetens utveckling

Resultat	Okt-dec		Jan-dec	
	2017	2016	2017	2016
Hysesintäkter, mkr	17	18	69	69
Driftnetto, mkr	10	11	47	45
Förvaltningsresultat, mkr	2	2	9	8
Värdeförändring i fastigheter, mkr	-8	29	3	29
Skatt, mkr	-2	-9	-6	-12
Resultat efter skatt, mkr	-8	22	7	25

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 69 mkr (69). Den uthyrningsbara ytan för Galliadens fastighetsportfölj uppgick den 30 december 2017 till totalt 60 tusen kvadratmeter. Uthyrningsgraden uppgick till 91 procent.

Fastighetskostnaderna inklusive fastighetsadministration uppgick till 22 mkr (24). Överskottsgraden uppgick till 68,1 procent (65,2). Direktavkastningen för portföljen var 6,2 procent.

### FÖRVALTNINGSRESULTAT

Centraladministrativa kostnader för perioden uppgick till 5 mkr (8). Finansiella kostnader uppgick till 32 mkr (29). Den genomsnittliga räntan per den 30 december 2017 uppgick till 5,75 procent (4,3).

## Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet består av 12 fastigheter (exklusive del i brf) om totalt cirka 60 000 kvm. Tio av fastigheterna är belägna i centrala Karlskrona, två är belägna i Karlshamn respektive Ronneby. Merparten är kontor med samhällshyresgäster med Polismyndigheten, Boverket och Kustbevakningen som största hyresgäster. Ett hotell ingår också i beståndet.

### FÖRÄNDRING I FASTIGHESPORTFÖLJENS VERKLIGA VÄRDE, DEN 31 DECEMBER

Mkr	Totalt	
	2017	2016
Ingående värde för året	718	683
Investeringar i befintliga fastigheter	33	6
Orealiserad värdeförändring i periodens resultat	3	29
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>754</b>	<b>718</b>

### FASTIGHETER OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Periodens orealiserade värdeförändring i fastighetsportföljen uppgick till 3 mkr (29).

### VÄRDERINGSTEKNIK

Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet. Direktavkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Marknadsvärdet bedöms inför varje kvartal av externa, oberoende fastighetsvärderare.

## Finansiering

### FÖRDELNING AV FINANSIERINGSKÄLLOR

Mkr	31 dec 17
Eget kapital	96
Obligation	473
Övriga skulder	131

### RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Galliadens räntebärande skulder består av ett obligationslån med löptid till 12 september 2018 och en ränta om Stibor 3M + 5,75 procent med räntegolv.

### FÖRÄNDRING I LÅNEPORTFÖLJEN

Mkr	Jan-dec	
	2017	2016
Räntebärande skulder vid periodens ingång	590	664
Amortering av skulder till koncernföretag	-590	-74
Övertagande av obligationslån	723	-
Upptaget lån från koncernföretag	131	-
Amortering av obligationslån	-250	-
<b>Räntebärande skulder vid periodens utgång</b>	<b>604</b>	<b>590</b>

### TILLGÄNGLIG LIKVIDITET, DEN 31 DECEMBER

Mkr	2017	2016
Likvida medel	6	21

### FÖRFALLOSTRUKTUR, DEN 31 DECEMBER 2017

Mkr	Nominellt belopp, mkr	Andel, %	Låneränta, mkr	Summa, mkr
2018	604	100	25	629
<b>Summa</b>	<b>604</b>	<b>100</b>	<b>25</b>	<b>629</b>

## Övrigt

### ÄGARSTRUKTUR

Bolaget ägs sedan den 30 juni 2017 till 100 procent av Hemfosa Fastigheter AB (publ), 556917-4377. Det utställda obligationslånet såldes och överfördes till Galliaden Holding från den tidigare ägaren Nordlyas AB per den 30 juni. I samband med detta utställde Hemfosa Fastigheter en full garanti för obligationen.

### OBLIGATIONSLÅN

Bolaget är emittent till ett obligationslån om 473 mkr med en ränta om Stibor 3M + 5,75 procent med räntegolv och förfalldatum den 12 september 2018. Obligationslånet är noterat på Nasdaq Stockholm under namnet GALL 01.

### STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS FÖRSÄKRAN

Styrelsens och verkställande direktören försäkrar att denna delårsrapport ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

### Galliaden Holding AB (publ)

Nacka den 16 februari 2018

Org.nr. 556723-2722

Jens Engvall  
Styrelseordförande

Karin Osslind  
Styrelseledamot

Stina Lindh Hök  
Verkställande direktör

### FINANSIELL KALENDER

- |  |                 |
|--|-----------------|
| • Årsredovisning 2017                    | Vecka 12 2018   |
| • Delårsrapport januari – mars 2018      | 18 april 2018   |
| • Årsstämma                              | 18 april 2018   |
| • Delårsrapport januari – juni 2018      | 19 juli 2018    |
| • Delårsrapport januari – september 2018 | 7 november 2018 |

### KONTAKTINFORMATION

Galliaden Holding AB (publ)  
Telefon +46 (0) 8 448 04 80  
Besöksadress Hästholmsvägen 28  
Postadress Box 2020, 131 02 Nacka

[www.galliadenholding.se](http://www.galliadenholding.se)

**Stina Lindh Hök**, verkställande direktör

Tel: +46 (0)70-577 18 85

Mail: [stina.lindh.hok@hemfosa.se](mailto:stina.lindh.hok@hemfosa.se)

**Jens Engvall**, styrelseordförande

Tel: +46 (0)70 690 65 50

Mail: [jens.engvall@hemfosa.se](mailto:jens.engvall@hemfosa.se)

Denna information är insiderinformation som Galliaden Holding AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och information som Galliaden Holding AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 16 februari kl. 07.30 CET.  
Bokslutskommunikén har inte varit föremål för revisorernas granskning.

## Finansiella rapporter i sammandrag

### RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN

Mkr	Okt-dec 2017	Okt-dec 2016	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016
Hysesintäkter	17	18	69	69
Fastighetskostnader	-7	-7	-22	-24
<b>Driftnetto</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>47</b>	<b>45</b>
Central administration	0	-2	-5	-8
Finansiella kostnader	-8	-7	-32	-29
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>8</b>
Värdetförändring fastigheter, orealiserade	-8	29	3	29
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-6</b>	<b>31</b>	<b>13</b>	<b>37</b>
Aktuell skatt				
Uppskjuten skatt	-2	-9	-6	-12
<b>Periodens resultat</b>	<b>-8</b>	<b>22</b>	<b>7</b>	<b>25</b>
Periodens övrigt totalresultat				
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-8</b>	<b>22</b>	<b>7</b>	<b>25</b>
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderbolagets ägare	-8	22	7	25
<b>Periodens resultat</b>	<b>-8</b>	<b>22</b>	<b>7</b>	<b>25</b>
Periodens totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets ägare	-8	22	7	25
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-8</b>	<b>22</b>	<b>7</b>	<b>25</b>

## BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN

Mkr	31-dec-17	31-dec-16	01-jan-16
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	754	718	683
Övriga anläggningstillgångar	3		68
Finansiella placeringar	5	6	6
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>763</b>	<b>724</b>	<b>757</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	1	17	6
Likvida medel	6	21	19
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>7</b>	<b>38</b>	<b>25</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>770</b>	<b>762</b>	<b>782</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
Aktiekapital	1	0	0
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	95	87	62
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</b>	<b>96</b>	<b>87</b>	<b>62</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>96</b>	<b>87</b>	<b>62</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	-	590	664
Uppskjutna skatteskulder	42	32	20
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>42</b>	<b>622</b>	<b>684</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	604	32	21
Övriga kortfristiga skulder	29	21	15
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>633</b>	<b>53</b>	<b>36</b>
<b>SUMMA SKULDER</b>	<b>675</b>	<b>675</b>	<b>720</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>770</b>	<b>762</b>	<b>782</b>

## FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

	Eget kapital hänförligt till moderbolaget	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2016-01-01</b>	62	62
Totalresultat jan-dec 2016	25	25
<b>Utgående eget kapital 2016-12-31</b>	<b>87</b>	<b>87</b>
<b>Ingående eget kapital 2017-01-01</b>	<b>87</b>	<b>87</b>
Nyemission	1	1
Aktieägartillskott	1	1
Totalresultat jan-dec 2017	7	7
<b>Utgående eget kapital 2017-12-31</b>	<b>96</b>	<b>96</b>

## KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

Mkr	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Förvaltningsresultat	10	8
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>10</b>	<b>8</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	16	-1
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	139	6
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>165</b>	<b>13</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i befintligt bestånd	-33	-5
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-1
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-33</b>	<b>-6</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	723	0
Amortering av lån	-871	-5
Nyemission	1	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-147</b>	<b>-5</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-15</b>	<b>2</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>21</b>	<b>19</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>6</b>	<b>21</b>

## Noter

### NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste delårsrapporten. Där framgår även effekter av övergången till IFRS.

Samtliga belopp i denna delårsrapport anges i miljoner kronor, mkr, om annat ej anges

### NOT 2 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör 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. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

### NOT 3 RÖRELSESEGMENT

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. Koncernledningens bedömning är att Galliden har ett rörelsesegment. Denna bedömning baseras på den rapportering koncernledningen inhämtar för att följa och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut.

### NOT 4 FINANSIERING

Beträffande förändringar av krediter, räntor och villkor hänvisas till sid 3 i denna delårsrapport.

### NOT 5 VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER FÖR KONCERN OCH MODERBOLAG

Galliden utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Finansiering samt organisationsstruktur och arbetsprocesser är centrala riskområden för Galliden som arbetar strukturerat och kontinuerligt med att hantera dessa och andra risker och osäkerhetsfaktorer.

### NOT 6 NÄRSTÅENDE

Obligationslånet såldes och överfördes till Galliden Holding från den tidigare ägaren Nordlys AB (publ), org nr 556712-8938, per den 30 juni 2017. I samband med detta utställde Hemfosa Fastigheter en full garanti för obligationen.

### NOT 7 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER DELÅRSPERIODENS UTGÅNG

I januari 2018 såldes fastigheten Humble 2 i Karlskrona.



## Nyckeltal

Jan-dec 2017

<b>Finansiella</b>	
Avkastning på eget kapital, %	7,3
Soliditet, %	12,5
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	62,0
Skuldsättningsgrad, ggr	4,9
Räntetäckningsgrad, ggr	1,3
Genomsnittlig ränta, %	5,75
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	0,25
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	0,7
<b>Fastighetsrelaterade</b>	
Antal fastigheter vid periodens utgång	12
Hysesvärde vid periodens utgång, mkr	74
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	60
Fastigheternas verkliga värde i balansräkningen, mkr	754
Fastighetsvärde, kronor per kvm	12 469
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91
Överskottsgrad, %	68,1
Direktavkastning, %	6,2

## Finansiella rapporter för moderbolaget

### RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016
<b>Rörelseresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ränteintäkter och liknande poster resultatposter	16	27
Räntekostnader och liknande resultatposter	-19	-27
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-3</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-3</b>	<b>0</b>
Skatt	1	-
<b>Årets resultat</b>	<b>-2</b>	<b>0</b>

### BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	31-dec-17	31-dec-16	01-jan-16
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	33	33	33
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	540	558	700
Uppskjutna skattefordringar	1		
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>574</b>	<b>591</b>	<b>733</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fordringar på koncernföretag	33	11	22
Likvida medel	0	-	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>33</b>	<b>11</b>	<b>22</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>607</b>	<b>602</b>	<b>755</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
Budet eget kapital	1	0	0
Fritt eget kapital	0	0	0
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga skulder till koncernföretag	-	590	733
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>590</b>	<b>733</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	604	-	-
Kortfristiga skulder koncernföretag	2	12	22
Övriga kortfristiga skulder	0	0	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>606</b>	<b>12</b>	<b>22</b>
<b>SUMMA SKULDER</b>	<b>606</b>	<b>602</b>	<b>755</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>607</b>	<b>602</b>	<b>755</b>

## Ordlista

### **Avkastning på eget kapital**

Periodens resultat för en rullande tolv månaders period i relation till genomsnittligt eget kapital under delårsperioden.

### **Direktavkastning\***

Driftnetto för en rullande tolv månaders period i relation till fastigheternas redovisade värden, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden. Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastigheternas värde.

### **Driftnetto\***

Driftnettos innehåller de intäkter och kostnader som har en direkt koppling till fastigheten, det vill säga hyresintäkter och de kostnader som krävs för att hålla fastigheten igång, såsom driftskostnader, underhållskostnader och personal som sköter fastigheten och kontakten med hyresgästen. Måttet används för att ge jämförbarhet med andra fastighetsbolag men även för att visa utvecklingen av verksamheten.

### **Ekonomisk uthyrningsgrad**

Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.

### **Fastighet**

Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

### **Förvaltningsresultat\***

Förvaltningsresultatet utgörs av driftnettet med tillägg av förvaltnings- och administrationskostnader samt finansiella intäkter och kostnader. Resultatmålet innehåller inte effekter från värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och derivat. Dessa redovisas i ett eget avsnitt i Rapport över resultat och ingår inte i det utdelningsgrundande resultatet.

### **Hyresintäkt**

Debiterade hyror jämte tillägg som ersättning för värme och fastighetsskatt.

### **Hyresvärde\***

Hyresintäkter för den totala uthyrningsbara ytan.

### **IFRS**

International Financial Reporting Standards. Internationell redovisningsstandard för koncernredovisningar som börsnoterade företag inom EU ska tillämpa från och med 2005.

### **Nettobelåningsgrad\***

Nettot av räntebärande skulder och tillgodohavande på bank vid periodens utgång i relation till fastigheternas verkliga värde i rapport över finansiell ställning. Nettobelåningsgraden är ett riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder, men med tillgodohavande på bank beaktat. Nyckeltalet ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag.

### **Räntetäckningsgrad\***

Förvaltningsresultat med återläggning av finansiella intäkter och kostnader i relation till finansiella intäkter och kostnader. Räntetäckningsgraden är ett finansiellt mått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten.

### **Skuldsättningsgrad**

Räntebärande skulder i relation till eget kapital.

### **Soliditet**

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

### **Överskottsgrad\***

Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter. Överskottsgraden visar hur stor del av intjänad krona som bolaget får behålla. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått jämförbart över tid men också mellan fastighetsbolag.

\* Avser alternativt nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA).