

# Galliaden Holding AB (publ)

Org.nr. 556723-2722

## Delårsrapport januari – juni 2017

Nyckeltal	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2017	2016	2017	2016	2016
Hysesintäkter, mkr	18	17	35	34	69
Driftnetto, mkr	12	11	22	21	45
Överskottsgrad, %	66,7	64,1	62,9	61,8	65,6
Förvaltningsresultat, mkr	2	2	3	3	8
Resultat efter skatt, mkr	10	1	10	1	25
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital, mkr	2	2	4	3	8
Fastighetsvärde, mdkr	750	683	750	683	718
Soliditet, %	9,4	8,0	9,5	8,0	11,5

### PERIODEN JANUARI – JUNI 2017

- Hysesintäkterna uppgick till 18 mkr (17) i kvartalet och 35 mkr (34) i perioden
- Förvaltningsresultatet uppgick till 2 mkr (2) i kvartalet och 4 mkr (3) i perioden
- Resultat efter skatt uppgick till 10 mkr (1) i kvartalet och 10 mkr (1) i perioden

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER KVARTALET

- Hysesavtal tecknades med Försäkringskassan avseende 516 kvm i fastigheten Möllebacken 15.
- Galliaden Holding förvärvades av Hemfosa Fastigheter den 30 juni 2017. Det utställda obligationslånet överläts i samband med affären till Galliaden Holding AB från den tidigare ägaren Nordlys AB. I anslutning till detta utställde Hemfosa Fastigheter AB en full garanti för obligationen.
- Obligationslånet om 723 mkr amorterades, som en del av ovan nämnda affär, i mitten av juli med 250 mkr. Kvarvarande obligationslån uppgår således, efter rapportperiodens utgång, till 473 mkr.

### 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.

### 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	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2017	2016	2017	2016	2016
Hysesintäkter, mkr	18	17	35	34	69
Driftnetto, mkr	12	11	22	21	45
Förvaltningsresultat, mkr	2	2	3	3	8
Värdetförändring i fastigheter, mkr	10	0	10	0	29
Skatt, mkr	-2	-1	-3	-2	-12
Resultat efter skatt, mkr	10	1	10	1	25

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 35 mkr (34). Den uthyrningsbara ytan för Galliadens fastighetsportfölj uppgick den 30 juni 2017 till totalt 60 tusen kvadratmeter. Uthyrningsgraden uppgick till 96 procent.

Fastighetskostnaderna inklusive fastighetsadministration uppgick till 13 mkr (13). Överskottsgraden uppgick till 62,9 procent (62,9). Direktavkastningen för portföljen var 5,89 procent.

### FÖRVALTNINGSRESULTAT

Centraladministrativa kostnader uppgick till 4 mkr (3). Finansiella kostnader uppgick till 14 mkr (15). Den genomsnittliga räntan per den 30 juni 2017 uppgick till 5,75 procent (4,3).

## Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet består av 12 fastigheter (exklusive del i brf) om totalt cirka 60 000 kvadratmeter. 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 FASTIGHETSPORTFÖLJENS VERKLIGA VÄRDE, DEN 30 JUNI

Mkr	Totalt	
	2017	2016
Ingående värde för året	718	683
Investeringar i befintliga fastigheter	22	6
Orealiserad värdeförändring i periodens resultat	10	29
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>750</b>	<b>718</b>

### 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 framöver inför varje kvartal av externa, oberoende fastighetsvärderare.

## Finansiering

### FÖRDELNING AV FINANSIERINGSKÄLLOR

Mkr	30 juni 17
Eget kapital	98
Obligation	723
Övriga skulder	154

### RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Under perioden övertog Galliaden ett obligationslån om 723 mkr med löptid till 12 september 2018 och en ränta om Stibor 3M +5,75 procent med räntegolv. Lånet amorterades i mitten av juli 2017, efter rapportperiodens utgång, med 250 mkr och uppgår efter amortering till 473 mkr.

### FÖRÄNDRING I LÅNEPORTFÖLJEN

Mkr	Jan-jun		Helår
	2017	2016	2016
Räntebärande skulder vid periodens ingång	622	685	685
Amortering av skulder till koncernbolag	-622	-1	-63
Övertagande av obligationslån	723	-	-
<b>Räntebärande skulder vid periodens utgång</b>	<b>723</b>	<b>684</b>	<b>622</b>

### TILLGÄNGLIG LIKVIDITET

Mkr	Jan-jun		Helår
	2017	2016	2016
Likvida medel	266	24	22

### FÖRFALLOSTRUKTUR, DEN 30 JUNI 2017

Mkr	Nominellt belopp, mkr	Andel, %	Låneränta, mkr	Summa, mkr
2018	723 <sup>1</sup>	100	50	773
<b>Summa</b>	<b>723</b>	<b>100</b>	<b>50</b>	<b>773</b>

<sup>1</sup> Obligationslånet amorterades i mitten av juli 2017 med 250 mkr. Nominell skuld efter amorteringen uppgår till 473 mkr.

## Övrigt

### ÄGARSTRUKTUR

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

### OBLIGATIONSLÅN

Bolaget är emittent till ett obligationslån som är noterat på Nasdaq Stockholm under namnet GALL 01.

### STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS FÖRSÄKRAN

Styrelsen 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 31 augusti 2017

Org.nr. 556723-2722

Stina Lindh Hök  
Verkställande direktör

Jens Engvall  
Styrelseordförande

Karin Osslind  
Styrelseledamot

### FINANSIELL KALENDER

- |  |                  |
|--|------------------|
| • Delårsrapport januari – september 2017 | 8 november 2017  |
| • Bokslutskommuniké 2017                 | 16 februari 2018 |
| • Årsredovisning 2017                    | Vecka 12 2018    |
| • Delårsrapport januari – mars 2018      | 18 april 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**, vd  
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 sådan information som Galliaden Holding AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 31 augusti 2017 kl. 10.00 CET.

Delårsrapporten har inte varit föremål för revisors granskning.

## Finansiella rapporter i sammandrag

### RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN

Mkr	Apr-jun 2017	Apr-jun 2016	Jan-jun 2017	Jan-jun 2016	Helår 2016
Hysesintäkter	18	17	35	34	69
Fastighetskostnader	-6	-6	-13	-13	-24
<b>Driftnetto</b>	<b>12</b>	<b>11</b>	<b>22</b>	<b>21</b>	<b>45</b>
Central administration	-2	-2	-4	-3	-8
Finansiella kostnader	-8	-7	-15	-15	-29
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>8</b>
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	10	-	10	-	29
<b>Resultat före skatt</b>	<b>12</b>	<b>2</b>	<b>13</b>	<b>3</b>	<b>37</b>
Aktuell skatt					
Uppskjuten skatt	-2	-1	-3	-2	-12
<b>Periodens resultat</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>25</b>
Periodens övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>25</b>
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare	10	1	10	1	25
<b>Periodens resultat</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>25</b>
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>25</b>

## BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN

Mkr	30 jun 2017	30 jun 2016	31 dec 2016	1 jan 2016
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Förvaltningsfastigheter	750	683	718	683
Övriga anläggningstillgångar	0	68		68
Finansiella placeringar	6	6	6	6
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>756</b>	<b>757</b>	<b>724</b>	<b>757</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Kortfristiga fordringar	5	5	17	6
Likvida medel	266	24	21	19
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>271</b>	<b>29</b>	<b>38</b>	<b>25</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1027</b>	<b>786</b>	<b>762</b>	<b>782</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>EGET KAPITAL</b>				
Aktiekapital	0	0	0	0
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	97	63	87	62
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</b>	<b>97</b>	<b>63</b>	<b>87</b>	<b>62</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>97</b>	<b>63</b>	<b>87</b>	<b>62</b>
<b>SKULDER</b>				
<b>Långfristiga skulder</b>				
Långfristiga räntebärande skulder	473	663	590	664
Uppskjutna skatteskulder	35	22	32	14
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>508</b>	<b>685</b>	<b>622</b>	<b>678</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Kortfristiga räntebärande skulder	250	21	32	21
Övriga kortfristiga skulder	172	17	21	15
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>422</b>	<b>38</b>	<b>53</b>	<b>36</b>
<b>SUMMA SKULDER</b>	<b>930</b>	<b>723</b>	<b>675</b>	<b>714</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1027</b>	<b>786</b>	<b>762</b>	<b>776</b>

## FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2016-01-01</b>	62	62
Totalresultat jan-jun 2016	1	1
<b>Utgående eget kapital 2016-06-30</b>	<b>63</b>	<b>63</b>
<b>Ingående eget kapital 2017-01-01</b>	<b>87</b>	<b>87</b>
Totalresultat jan-jun 2017	10	10
<b>Utgående eget kapital 2017-06-30</b>	<b>97</b>	<b>97</b>

## KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

Mkr	Apr-jun 2017	Apr-jun 2016	Jan-jun 2017	Jan-jun 2016	Helår 2016
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Förvaltningsresultat	2	2	4	3	8
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	0	0	0	0	0
	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>8</b>
Betald skatt	0	0	0	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>8</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	-2	2	-1	1	0
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	6	-2	7	1	5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>10</b>	<b>5</b>	<b>13</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Investeringar i befintligt bestånd	-19	0	-22	0	-6
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-19</b>	<b>0</b>	<b>-22</b>	<b>0</b>	<b>-6</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Upptagna lån	723	-	723	-	-
Amortering av lån	-460	-	-460	-	-5
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>263</b>	<b>0</b>	<b>263</b>	<b>0</b>	<b>-5</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.

Från och med den 1 januari 2016 upprättas koncernredovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Moderbolaget tillämpar från samma tidpunkt RFR 2. De redovisningsprinciper som anges har tillämpats vid upprättandet av koncernens finansiella rapporter för 2016-2017 samt för koncernens öppningsbalans per 1 januari 2016. Koncernen har tidigare inte upprättat och publicerat någon koncernredovisning varför det inte finns några justeringsposter att redovisa som har påverkat koncernens finansiella ställning, finansiella resultat och kassaflöden.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

Samtliga belopp i denna delårsrapport anges i miljoner kronor, mkr, om annat ej anges. Belopp inom parentes avser jämförande period under föregående år. Avrundningsdifferenser kan förekomma. Från och med 3 juli 2016 tillämpas ESMA's (European Securities and Markets Authority) Riktlinjer – Alternativa nyckeltal. I enlighet med dessa riktlinjer har upplysningarna utökats om finansiella mått som inte definieras av IFRS, se Ordlista sid 17.

#### Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom räntederivatinstrument och förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde.

#### Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Den funktionella valutan är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste miljontal.

#### Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

IFRS 9 Finansiella instrument ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering från och med 2018. Koncernen planerar inte att förtidstillämpa IFRS 9. IFRS 9 innebär förändringar av hur finansiella tillgångar klassificeras och värderas, inför en nedskrivningsmodell som baseras på förväntade kreditförluster istället för inträffade förluster och förändringar av principer för säkringsredovisning bl.a. med syfte att förenkla och att öka samstämmigheten med företags interna riskhanteringsstrategier. Utvärderingen av effekterna på koncernens redovisning när IFRS 9 börjar tillämpas pågår. Den preliminära bedömningen är att IFRS 9 inte får några väsentliga effekter för koncernen såvida inte beslut fattas om att säkringsredovisa för ränterisk. Fordringarna består i huvudsak av hyresfordringar avseende förskotts betalning med mycket låg kreditrisk.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder ersätter från och med 2018 existerande IFRS relaterade till intäktsredovisning. Koncernens intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter som redovisas enligt IAS 17 Leasingavtal, varför IFRS 15 endast blir tillämplig på försäljning av förvaltningstjänster och media. Koncernen planerar inte att förtidstillämpa IFRS 15. Utvärderingen av effekterna på koncernens redovisning när IFRS 15 börjar tillämpas pågår och bedöms i allt väsentligt endast kunna leda till en ökad uppdelning av intäkter på hyresintäkter och övriga intäkter. IFRS 15 medför utökade upplysningskrav avseende intäkter.

IFRS 16 Leasingavtal ersätter från och med 2019 existerande IFRS relaterade till redovisning av leasingavtal, såsom IAS 17 Leasingavtal och IFRIC 4 Fastställande av huruvida ett avtal innehåller ett leasingavtal. Koncernen har preliminärt beslutat att IFRS 16 inte ska förtidstillämpas. IFRS 16 påverkar främst leasetagare och den största effekten är att alla leasingavtal som enligt nu gällande principer redovisas som operationella leasingavtal ska redovisas på ett sätt som liknar nuvarande redovisning av finansiella leasingavtal. Det innebär att även för operationella leasingavtal behöver tillgång och skuld redovisas, med tillhörande redovisning av kostnader för avskrivningar och ränta – till skillnad mot nuvarande principer



enligt vilka ingen redovisning sker av hyrd tillgång och relaterad skuld, och leasingavgifterna periodiseras linjärt som leasingkostnad. Koncernen kommer som operationell leasetagare att påverkas marginellt av införandet av IFRS 16. Beloppsmässiga beräkningar av effekten av IFRS 16 och val avseende övergångsmetoder har ännu inte genomförts. Övriga nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

#### **Klassificering m.m.**

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

#### **Rörelsesegmentrapportering**

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 Galliaden 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.

#### **Konsolideringsprinciper**

##### *Dotterföretag*

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från Galliaden. Bestämmande inflytande föreligger om Galliaden har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigande aktier samt om de facto kontroll föreligger.

Förvärv av bolag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv enligt IFRS 3. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. I de fall bolagsförvärvet i huvudsak endast omfattar fastighet/-er och inte innefattar väsentliga processer, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv och innehåller således normalt sådana strategiska processer som förknippas med rörelse. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet. Eventuell rabatt för ej skattemässigt avdragsgillt anskaffningsvärde minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvad fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Vid tillgångsförsäljning med skatterabatt uppkommer en negativ värdeförändring som helt eller delvis motsvarar den lämnade skatterabatten. Hittillsvarande förvärv har bedömts utgöra tillgångsförvärv.

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av nettotillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Transaktionskostnader läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar.

I de fall förvärvet inte avser 100 procent av dotterföretaget uppkommer innehav utan bestämmande inflytande. Det finns två alternativ att redovisa innehav utan bestämmande inflytande. Dessa två alternativ är att redovisa innehav utan bestämmande inflytandes andel av proportionella nettotillgångar alternativt att innehav utan bestämmande inflytande redovisas till verkligt värde, vilket innebär att innehav utan bestämmande inflytande har andel i goodwill. Valet mellan de olika alternativen att redovisa innehav utan bestämmande inflytande görs förvärv för förvärv.

#### **Transaktioner som elimineras vid konsolidering**

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

### **Hyresintäkter**

Nettoomsättning omfattar samtliga typer av hyresintäkter inklusive tillägg såsom fastighetsskatt, värme etc. Hyresintäkter redovisas linjärt i årets resultat baserat på villkoren i avtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade förmåner redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden. Hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkterna fördelas över tiden enligt avtalets innebörd. I de fall hyresrabatten i ett nytecknat avtal överstiger 1 mkr periodiseras hyresrabatten över hyresavtalets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

### **Resultat från fastighetsförsäljning**

Resultat från försäljning av fastigheter och aktier och andelar i fastighetsägande bolag redovisas under rubriken "Värdeförändringar på fastigheter, realiserade" och motsvarar skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningsomkostnader och senast redovisat värde, med tillägg för gjorda investeringar efter senaste värdetidpunkten.

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergår till köparen vid ett tidigare tillfälle. Om så har skett redovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäcksredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen.

Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Vid försäljningstillfället görs eventuella reserveringar för bland annat ej fakturerade försäljningsomkostnader eller andra kvarstående kostnader hänförliga till den gjorda affären.

### **Övriga rörelseintäkter**

Övriga rörelseintäkter avser intäkter från sekundära aktiviteter inom ordinarie verksamhet såsom t.ex. realisationsvinster på materiella anläggningstillgångar, kursvinster på fordringar och skulder av rörelsekaraktär.

### **Leasingavtal**

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationellt leasingavtal. Samtliga hyreskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa avtal framgår av principen för intäkter.

Kostnader avseende operationella leasingavtal redovisas i årets resultat linjärt över leasingperioden. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas i årets resultat som en minskning av leasing-avgifterna linjärt över leasingavtalets löptid. Variabla avgifter kostnadsförs i de perioder de uppkommer. Galladen har för närvarande leasingavtal för tjänstebilar. Dessa är per definition finansiella leasingavtal, men då dessa bedömts ej vara väsentliga har de redovisats som operationella leasingavtal. I koncernen finns inga finansiella leasingavtal där koncernen är leasegivare.

### **Finansiella intäkter och kostnader**

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på investerade medel. Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas. Finansiella kostnader avser ränta, avgifter och andra kostnader som uppkommer då Galladen upptar räntebärande skulder. De finansiella kostnaderna belastar resultatet för den period till vilken de hänför sig.

### **Skatter**

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller

reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för eventuell rabatt för skattemässigt ej avdragsgillt anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvat fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Efter förvärvstidpunkten för tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt endast på förändring av redovisat värde och förändringar av skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvstidpunkten. Förändring av uppskjuten skattefordran/skatteskuld redovisas i resultaträkningen som uppskjuten skatt. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänförs till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i rapporten över finansiell ställning inkluderar på tillgångssidan likvida medel, hyres- och kundfordringar. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, låne- och reversskulder.

#### *Redovisning i och borttagande från Rapporten över finansiell ställning*

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i Rapport över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när koncernen presterat och en avtalsenlig skyldighet att betala föreligger för motparten även om inte faktura har skickats. Kundfordringar tas upp i Rapport över finansiell ställning när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång tas bort från Rapport över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från Rapport över finansiell ställning när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i Rapport över finansiell ställning endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången.

#### *Klassificering och värdering*

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället såsom beskrivs nedan.

#### *Låne- och hyresfordringar*

Låne- och hyresfordringar är finansiella tillgångar som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektiva ränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Låne- och hyresfordringarna redovisas till det belopp som beräknas inflyta, d.v.s. efter avdrag för osäkra fordringar.

#### *Övriga kortfristiga fordringar*

Då löptiden är kort, redovisas de övriga kortfristiga fordringarna till nominellt belopp.

#### *Likvida medel*

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Redovisning sker till nominellt belopp.

### *Övriga finansiella skulder*

Lån samt övriga finansiella skulder, t.ex. leverantörsskulder och skulder till koncernföretag, ingår i denna kategori. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar utgörs av inventarier, vilka har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. De beräknade nyttjandeperioderna för inventarier är 5–10 år. Avskrivning sker från och med anskaffningstidpunkten för tillgången.

Nyttjandeperiod är den period under vilken tillgången förväntas vara tillgänglig att användas i koncernen.

### **Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehåses i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbeten är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

### *Värdering*

Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter såsom t.ex. utgifter för lagfart och uttagande av pantbrev. Förvaltningsfastigheter redovisas i Rapport över finansiell ställning till verkligt värde. Verkliga värdet baseras på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med adekvata kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Denna värdering sker varje kvartal av samtliga fastigheter. Det genomförs även besiktningar på fastigheter som inte varit besökta av värderarna de senaste två åren. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda beloppet som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Tillkommande utgifter aktiveras endast när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga reparations- och underhållsutgifter kostnadsförs i den period de uppstår.

Låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av tillgångar som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för att avsedd användning eller försäljning ingår i anskaffningsvärdet. I Galliaden-koncernen är det främst aktuellt vid uppförande eller större ombyggnadsprojekt av förvaltningsfastigheter. Beräkning av låneutgiften görs utifrån projektets finansieringsbehov och koncernens upplåningskostnad. Låneutgifter är ränta och andra kostnader som uppkommer när ett företag lånar kapital.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat efter förvaltningsresultatet. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning.

### **Nedskrivningar**

De redovisade tillgångarna bedöms vid varje balansdag för att avgöra om det finns indikation på nedskrivnings-behov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av andra tillgångar än finansiella tillgångar vilka redovisas enligt IAS 39, uppskjutna skattefordringar och förvaltningsfastigheter som redovisas till verkligt värde (IAS 40). För undantagna tillgångar enligt ovan bedöms det redovisade värdet enligt respektive standard.

### **Avsättningar**

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder osäkerhet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i Rapporten över finansiell ställning när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är

troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

### **Moderbolagets redovisningsprinciper**

Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 *Redovisning för juridiska personer*. Även av Rådet för finansiell rapporterings utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

#### *Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper*

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

#### *Klassificering och uppställningsformer*

För moderbolaget redovisas en resultaträkning och en rapport över resultat och övrigt totalresultat, där för koncernen dessa två rapporter tillsammans utgör en rapport över resultat och övrigt totalresultat. Vidare används för moderbolaget benämningarna balansräkning respektive kassaflödesanalys för de rapporter som i koncernen har titlarna rapport över finansiell ställning respektive kassaflödesanalys koncernen. Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens schema, medan rapporten över resultat och övrigt totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av anläggningstillgångar och eget kapital.

#### *Dotterföretag*

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag. Villkorade köpeskillingar värderas utifrån sannolikheten av att köpeskillingen kommer att utgå. Eventuella förändringar av avsättningen/fordran läggs på/reducerar anskaffningsvärdet.

#### *Finansiella instrument*

Moderbolaget redovisar inte finansiella instrument i enlighet med IAS 39 och den standardens kategorier. Långfristiga fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde, liksom långfristiga räntebärande skulder. Fordringar och finansiella skulder som är kortfristiga redovisas till nominellt belopp, eftersom löptiden är kort och effekt av diskontering oväsentlig. De finansiella tillgångarna bedöms löpande avseende eventuellt behov av nedskrivning.

#### *Låneutgifter*

I moderbolaget belastar låneutgifter resultatet under den period till vilken de hänför sig till.

#### *Koncernbidrag*

Koncernbidrag som moderbolag erhåller från dotterbolag eller lämnar till dotterbolag redovisas som bokslutsdisposition i Resultaträkning för moderbolaget.

### *Finansiella garantier*

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av Rådet för finansiell rapportering tillåten lättnadsregel jämfört med reglerna i IAS 39. Lättnadsregeln avser finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterföretag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

### **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 Galliaden 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**

Galliaden 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 Galliaden som arbetar strukturerat och kontinuerligt med att hantera dessa och andra risker och osäkerhetsfaktorer.

### **NOT 6 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER DELÅRSPERIODENS UTGÅNG**

Bolaget amorterade det noterade obligationslånet med 250 mkr.

## Nyckeltal

Jan-jun 2017

### Finansiella

Avkastning på eget kapital, %	41
Soliditet, %	9
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	61
Skuldsättningsgrad, ggr	7,4
Räntetäckningsgrad, ggr	1,3
Genomsnittlig ränta, %	5,75
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	0,25
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	1,2

### Fastighetsrelaterade

Antal fastigheter vid periodens utgång (exkl del i brf)	12
Hysesvärde vid periodens utgång, mkr	74
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	60
Fastigheternas verkliga värde i balansräkningen, mkr	750
Fastighetsvärde, kronor per kvm	12 500
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96
Överskottsgrad, %	63

## Finansiella rapporter för moderbolaget

### RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	Apr-jun 2017	Apr-jun 2016	Jan-jun 2017	Jan-jun 2016
<b>Rörelseresultat</b>	-	-	-	-
Ränteintäkter och liknande poster resultatposter	7	7	13	14
Räntekostnader och liknande resultatposter	-7	-7	-13	-14
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skatt	-	-	-	-
<b>Årets resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	30 jun 17	30 jun 16	31 dec 16	01 jan 16
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Andelar i koncernföretag	33	33	33	33
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	558	700	558	700
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>591</b>	<b>733</b>	<b>591</b>	<b>733</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Fordringar på koncernföretag	-	22	11	22
Likvida medel	263	0	0	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>263</b>	<b>22</b>	<b>11</b>	<b>22</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>854</b>	<b>755</b>	<b>602</b>	<b>755</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>EGET KAPITAL</b>				
Bundet eget kapital	0,1	0,1	0,1	0,1
Fritt eget kapital	0	0	0	0
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>
<b>SKULDER</b>				
<b>Långfristiga skulder</b>				
Obligationslån	473	-	-	-
Långfristiga skulder till koncernföretag	0	733	590	733
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>473</b>	<b>733</b>	<b>590</b>	<b>733</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Kortfristiga räntebärande skulder	250	-	-	-
Kortfristiga skulder koncernföretag	131	22	12	22
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>381</b>	<b>22</b>	<b>12</b>	<b>22</b>
<b>SUMMA SKULDER</b>	<b>854</b>	<b>755</b>	<b>602</b>	<b>755</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>854</b>	<b>755</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\***

Driftnettot 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 driftnettot 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 samt i relation till finansiella intäkter och kostnader. Räntetäckningsgraden är ett finansiellt mål 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).