

Årsredovisning och koncernårsredovisning
2017-01-01 – 2017-12-31
för

Galliaden Holding AB (publ)

556723-2722

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Bolagsstyrningsrapport	4
Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen	8
Rapport över finansiell ställning koncern	9
Rapport över förändring i eget kapital	10
Kassaflödesanalys koncernen	11
Resultaträkning för moderbolaget	12
Balansräkning för moderbolaget	12
Rapport över förändring i eget kapital för moderbolaget	13
Kassaflödesanalys för moderbolaget	14
Noter till de finansiella rapporterna	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Galliaden Holding AB (publ) (Galliaden), org.nr 556723-2722, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2017.

Ägarförhållanden

Galliaden är sedan 30 juni 2017 ett helägt dotterbolag till Hemfosa Fastigheter AB (publ), org.nr. 556917-4377, med säte i Nacka.

Verksamhet

Galliaden kombinerar långsiktig förvaltning med att utveckla och förädla fastighetsbeståndet.

Fastighetsbeståndet består av tolv fastigheter och har sin tyngdpunkt i Karlskrona.

Fastighetsbeståndet med en hög andel skattefinansierade hyresgäster innebär stabila intäktflöden 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.

Anställda

Bolaget har inga anställda och några löner har inte utbetalats under verksamhetsåret. Koncernen köper tjänster från Hemfosa Sverige AB, org.nr. 556780-5816, och Hemfosa Fastigheter AB (publ), org.nr. 556917-4377.

Utveckling av verksamhetens resultat och finansiella ställning

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015
Hysesintäkter, mkr	68,7	68,6	71,1
Driftnetto, mkr	46,8	44,3	46,9
Förvaltningsresultat, mkr	8,5	8,0	12,8
Årets resultat, mkr	6,7	25,4	28,5
Verkligt värde fastigheter, mkr	754,1	717,7	682,7
Överskottsgrad, %	68,1	64,6	66,0
Räntetäckningsgrad, ggr	1,3	1,3	1,4
Soliditet, %	12,5	11,5	7,9
Nettobelåningsgrad, %	79,4	79,2	94,4

För definitioner av nyckeltal, se not 1 Redovisningsprinciper.

Kommentarer till den finansiella utvecklingen för året

Hysesintäkter och driftnetto

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 68,7 mkr (68,6). 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 21,9 mkr (24,3). Överskottsgraden uppgick till 68,1 procent (64,6). Direktavkastningen för portföljen var 6,2 procent.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 8,5 mkr (8,0) för perioden. 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).

Fastigheter

Periodens realiserade värdeförändring i fastighetsportföljen uppgick till 3,4 mkr (29,0).

Finansiering

Galliadens räntebärande skulder består av ett obligationslån med löptid till 12 september 2018 och en ränta om Stibor 3M + 5,75 procent med räntegolv. Hemfosa Fastigheter AB har utställt en full garanti för obligationen.

Eget kapital

Galliadens egna kapital uppgick den 31 december 2017 till 96,1 mkr (87,3) vilket motsvarar en soliditet på 12,5 procent (11,5).

Kassaflöde

Kassaflödet från löpande verksamheten uppgick till 33,5 mkr (13,1), kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -33,0 mkr (-6,0) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -16,0 mkr (-4,7). Årets kassaflöde uppgick till -15,5 mkr (2,4).

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Galliaden Holding förvärvades av Hemfosa Fastigheter AB (publ) den 30 juni 2017. I samband med förvärvet övertog Galliaden ett obligationslån noterad på Nasdaq Stockholm från tidigare ägaren Nordlys AB. I samband med detta utställde Hemfosa Fastigheter en full garanti för obligationen. Obligationslånet är noterat under namnet GALL 01. Samtidigt blev bolaget ett publikt bolag.

Möjligheter och risker

Galliaden är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av operationella och finansiella risker. Se även not 14.

Värdetförändring i fastigheter

Fastigheternas värdetförändring är central för risknivån i ett fastighetsbolag. Galliadens fastighetsbestånd har sin tyngdpunkt på samhällsfastigheter vilket innebär stabila hyresgäster med hög kreditvärdighet, långa hyresavtal och låg riskprofil.

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken att en motpart inte kan fullgöra sitt åtagande och därigenom orsaka Galliaden en förlust. Den största kreditrisken Galliaden har är att hyresgästerna inte kan fullgöra sina hyresbetalningar enligt hyreskontrakten. Kontraktportföljens andel direkt eller indirekt skattefinansierade hyresgäster står för cirka 78 procent av hyresintäkterna på balansdagen. Dessa hyresgäster står för en lägre kreditrisk. Hyror betalas enligt hyreskontrakten i förskott, vilket bidrar till att sänka kreditrisken.

Ränterisk

Förändring i räntenivåer kan leda till förändring i verkliga värden, förändringar i kassaflöde samt fluktuationer i bolagets resultat. Galliaden är utsatt för ränterisker till följd av låneskulder. I syfte att begränsa förändringar i räntenivåer har koncernen emitterat ett obligationslån om 473 mkr med löptid till 2018-09-12 och en ränta om Stibor 3M + 5,75 procent med räntegolv.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att inte ha tillräcklig betalningsförmåga på kort och lång sikt i relation till koncernens betalningsåtaganden. Galliaden arbetar löpande med likviditetsprognoser samt refinansieringsfrågor kopplade till aktuella krediter.

Miljöarbete

Galliaden ska vara en ansvarstagande samhällsaktör och hyresvärd. Bolaget följer de krav som ställs på en modern fastighetsägare. Bolaget ska känna till fastigheternas miljörisker och miljöskulder och sträva åt att öka kompetensen och medvetenheten inom miljö och hållbarhet. Galliaden ska genomföra miljöanpassad ombyggnation och nyproduktion samt ställa miljö- och hållbarhetskrav på sina leverantörer. Tillsammans med hyresgästerna ska bolaget arbeta för en god inomhusmiljö.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning.

Bolagsstyrningsrapport Galliaden Holding AB (publ)

Galliaden Holding AB (publ) (Galliaden) är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm. Galliaden omfattas inte av Svensk kod för bolagsstyrning då det endast är bolagets skuldebrev som är noterat på en reglerad marknad i Sverige. Till grund för Galliadens bolagsstyrning ligger huvudsakligen aktiebolagslagen, bolagsordningen, NASDAQ Stockholms regelverk för emittenter (räntebärande instrument) samt interna regler och riktlinjer.

Ägarförhållanden

Galliaden Holding AB (publ) ägs sedan 31 juni 2017 i sin helhet av Hemfosa Sverige AB.

Obligation

Galliadens obligationslån är noterat på NASDAQ Stockholm under namnet GALL01. Obligationslånet överfördes från tidigare ägaren Nordlys AB (publ) i samband med ägarbytet.

Bolagsordning

Galliadens bolagsordning som fastställdes vid extra bolagsstämma den 30 juni 2017 finns i sin helhet på www.hemfosa.se. Bolagsordningen föreskriver att bolaget ska, direkt eller indirekt, äga och förvalta värdepapper och fastigheter samt därmed förenlig verksamhet.

Bolagsstämma

Aktieägarnas rätt att besluta i bolagets angelägenheter utlovas vid bolagsstämman, som är bolagets högsta beslutande organ. På årsstämma beslutas bl a om fastställelse av resultat- och balansräkning, samt i förekommande fall koncernresultaträkning och koncernbalansräkning, utdelning eller annan disposition av vinst eller förlust, ansvarsfrihet för styrelse och verkställande direktor, ändring av bolagsordning, val av styrelse och revisorer samt arvoden till styrelse och revisorer. Bolagsstämma ska hållas i Stockholm, Malmö eller Karlskrona. Vid bolagsstämma må envar röstberättigad rösta för hela antalet av honom ägda och företrädna aktier, utan begränsning i röstetalet.

Årsstämma 2017

Vid bolagets årsstämma i Karlskrona den 27 mars 2017 fastställde årsstämman räkenskaperna för 2016 och beviljade styrelseledamöterna ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2016.

Vidare fattades följande beslut på årsstämman:

Stämman beslutade att fastställa den i årsredovisningen intagna resultaträkningen och balansräkningen. Stämman beslutade att behandla årets resultat i enlighet med styrelsens förslag, innebärande att årets resultat överfors i ny räkning.

Stämman beslutade att inget arvode skulle utgå till styrelseledamöterna.

Stämman beslutade att arvode till bolagets revisor ska utgå med belopp enligt räkning i enlighet med sedvanliga debiteringsnormer.

Stämman beslutade att välja om Jens Heimbürger, Michael Eide och Ib Henrik Rojne som ordinarie styrelseledamöter för tiden intill nästa årsstämma.

Stämman beslutade att välja om KPMG AB som bolagets revisor för tiden intill nästa årsstämma.

Extra bolagsstämma

En extra bolagsstämma hölls den 30 juni i Stockholm.

Stämman beslutade att entlediga tidigare företrädare för bolaget och valde, för tiden till nästa stämma, Jens Engvall, Karin Osslind och Stina Lindh Hök till ordinarie styrelseledamöter.

Stämman beslutade att entlediga den tidigare revisorn och att till ny revisor utse KPMG AB med Petra Lindström som huvudansvarig revisor.

Styrelsen

Styrelseledamöterna utses av årsstämman. Styrelsen ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst tio ledamöter. Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av kommande årsstämma. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

Styrelsen ska långsiktigt tillgodose aktieägarnas intressen och bär ytters ansvar för bolagets organisation och förvaltning. Styrelsen har fastställt en arbetsordning för styrelsen och en instruktion för verkställande direktören. Styrelsen ska tillse att det finns fungerande rapporteringssystem och att styrelsen erhåller

erforderlig information om bolagets ställning, resultat, finansiering och likviditet genom periodisk rapportering.

Bolagsstämman beslutar om ersättningen till styrelsen. Ersättningen till styrelsen ska motsvara styrelsens ansvar, den expertis som krävs, tidsåtgång samt komplexiteten av företagets verksamhet. Styrelsen har inte erhållit något arvode för sitt arbete 2017.

Styrelsens arbete 2017

Styrelsens arbete leds av styrelseordföranden, Jens Engvall. Under 2017 har styrelsen haft 4 möten, varav ett konstituerande möte. Samtliga möten har protokollförts. Styrelsen i sin helhet utgör revisionsutskott.

Verkställande direktör

Utöver den ansvarsfördelning som gäller enligt aktiebolagslagen ansvarar VD för att sköta den löpande förvaltningen i enlighet med de riktlinjer som styrelsen beslutar. VD ska rapportera om Galliadens utveckling till styrelsen och upprätta dagordning för styrelsemöten enligt en fast agenda. Inför styrelsemöten ska VD tillse att erforderligt material sammanställs och distribueras till styrelseledamöterna.

Revision

Bolagets årsredovisning och styrelsens samt VDs förvaltning granskas av bolagets revisor som avger en revisionsberättelse får räkenskapsåret till årsstämman. Revisorn redovisar sin revisionsplan för året samt synpunkter på bokslutet och årsredovisningen för styrelsen och verkställande direktör. KPMG AB, med Petra Lindström som huvudansvarig revisor, valdes vid extra bolagsstämman den 30 juni 2017 till revisor. Arvode till bolagets revisor utgår med belopp enligt löpande räkning i enlighet med sedvanliga debiteringsnormer.

Intern kontroll över finansiell rapportering och ställning

Galliadens interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen är utformad för att hantera risker och säkerställa en hög tillförlitlighet i processerna kring upprättandet av de finansiella rapporterna samt för att säkerställa att tillämpliga redovisningskrav efterlevs. Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen för den interna kontrollen av bolaget avseende finansiell rapportering.

Galliaden följer Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commissions (COSO:s) ramverk för att utvärdera ett företags interna kontroll över den finansiella rapporteringen, "Internal Control – Integrated Framework", som består av följande fem komponenter: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Kontrollmiljö

Fördelning och delegering av ansvar har dokumenterats och kommunicerats i för styrelsen och bolaget styrande interna dokument såsom

- Styrelsens arbetsordning
- Instruktion till VD
- Delegationsordning
- Attestordning
- Övriga interna styrdokument (till exempel ekonomihandbok och affärspolicy)

Samtliga interna styrdokument uppdateras regelbundet vid ändring av till exempel lagstiftning eller redovisningsstandarder och när behov annars föreligger.

Riskbedömning

I enlighet med arbetsordningen gör styrelsen, en gång om året en genomgång av bolagets interna kontroll. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och åtgärder fastställs för att reducera dessa risker.

Revisorn bjuds in att på styrelsemöte redogöra för sin rapport över den interna kontrollen.

De väsentliga risker Galliaden har identifierat är felaktigheter i redovisning och värdering av fastigheter, kreditrisker, refinansieringsrisker, ränterisker, skatt och moms, samt risk för bedrägeri, förlust eller förskingring av tillgångar.

Kontrollaktiviteter

Då bolagets ekonomisystem är uppbyggt så att ingående av avtal och betalning av fakturor med mera måste följa de beslutsvägar, firmatecknings- och attesträtter som anges i de interna styrdokumenterna finns det i grunden en kontrollstruktur för att motverka och förebygga de risker som bolaget har identifierat.

Utöver dessa kontrollstrukturer företas en rad kontrollaktiviteter för att ytterligare upptäcka samt korrigera fel och avvikelser. Sådana kontrollaktiviteter består av uppföljning på olika nivåer i organisationen, såsom uppföljning och avstämning i styrelsen av fattade styrelsebeslut, genomgång och jämförelse av resultatposter, kontoavstämningar, godkännande och redovisning av affärstransaktioner hos ekonomiavdelningen.

Information och kommunikation

Galliaden har byggt upp en organisation för att säkerställa att den finansiella rapporteringen blir korrekt och effektiv. De interna styrdokumenterna klargör vem som ansvarar för vad och den dagliga interaktionen mellan berörda människor gör att relevant information och kommunikation når samtliga berörda parter. Koncernledningen erhåller regelbundet finansiell information om bolaget och dess dotterbolag avseende utvecklingen av uthyrning och övrig förvaltning, genomgång och uppföljning av pågående och kommande investeringar samt likviditetsplanering. Styrelsen informeras av koncernledningen avseende riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering.

Uppföljning

Såsom har redogjorts för ovan så sker uppföljning löpande i samtliga nivåer i organisationen. Styrelsen utvärderar regelbundet den information som bolagsledningen och revisorerna lämnar. Vidare rapporterar bolagets revisor personligen direkt till styrelsen sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Av särskild betydelse är styrelsens övervakning för utveckling av den interna kontrollen och för att se till att åtgärder vidtas rörande eventuella brister och förslag som framkommer.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp, i kronor:

Balanserat resultat	438
Aktieägartillskott	1 739 273
Årets resultat	<u>- 1 739 711</u>
Summa	0

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande, kr:

Överföres till ny räkning	<u>0</u>
Summa	0

Beträffande koncernens samt moderbolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter med tillhörande kommentarer och noter.

Alla belopp uttrycks i miljontals svenska kronor där ej annat anges. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

Rapport över resultat och övrigt totalresultat, koncern

	Not	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016
Hysesintäkter	2	68,7	68,6
Fastighetskostnader	5	-21,9	-24,3
Driftnetto		46,8	44,3
Central administration	3,4	-4,9	-7,3
Finansiella kostnader	6	-32,4	-29,0
Förvaltningsresultat		8,5	8,0
Värdförändring fastigheter, orealiserade	8	3,4	29,0
Resultat före skatt		12,9	37,0
Uppskjuten skatt	7	-6,2	-11,6
Årets resultat		6,7	25,4
Årets resultat överensstämmer med årets övrigt totalresultat			

Rapport över finansiell ställning, koncern

	Not	31-dec-17	31-dec-16	01-jan-16
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	8	754,1	717,7	682,7
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		-	-	68,8
Uppskjutna skattefordringar	13	3,5	-	-
Övriga finansiella tillgångar		5,0	6,0	6,0
Summa anläggningstillgångar		762,7	723,7	757,5
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar	10,14	1,5	17,2	5,7
Likvida medel	11,14	5,5	21,4	19,1
Summa omsättningstillgångar		7,0	38,6	24,8
SUMMA TILLGÅNGAR		769,7	762,3	782,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
EGET KAPITAL				
	22			
Aktiekapital		0,5	0,1	0,1
Övrigt tillskjutet kapital		1,7	-	-
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		93,9	87,2	61,8
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		96,1	87,3	61,9
SUMMA EGET KAPITAL		96,1	87,3	61,9
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	12,14,15	-	590,4	663,7
Uppskjutna skatteskulder	13	41,6	32,0	20,4
Summa långfristiga skulder		41,6	622,4	684,1
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	12,13,14	604,3	31,9	21,7
Övriga kortfristiga skulder	12,14,15,16	28,6	20,7	14,6
Summa kortfristiga skulder		633,0	52,6	36,3
SUMMA SKULDER		674,6	675,0	720,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		769,7	762,3	782,3

Rapport över förändring i eget kapital, koncern

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2016-01-01	0,1	-	61,8	61,9
Årets resultat jan-dec 2016	-	-	25,4	25,4
Övrigt totalresultat jan-dec 2016	-	-	-	-
Totalresultat jan-dec 2016	-	-	25,4	25,4
Utgående eget kapital 2016-12-31	0,1	-	87,2	87,3
Ingående eget kapital 2017-01-01	0,1	-	87,2	87,3
Nyemission	0,4	-	-	0,4
Aktieägartillskott	-	1,7	-	1,7
Årets resultat jan-dec 2017	-	-	6,7	6,7
Övrigt totalresultat jan-dec 2017	-	-	-	-
Totalresultat jan-dec 2017	-	-	6,7	6,7
Utgående eget kapital 2017-12-31	0,5	1,7	93,9	96,1

Rapport över kassaflöden, koncern

	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016
Den löpande verksamheten		
Förvaltningsresultat	8,5	8,0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	0,0	0,0
	8,5	8,0
Betald skatt		
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	8,5	8,0
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	15,7	-1,0
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	9,3	6,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	33,5	13,1
Investeringsverksamheten		
Investeringar i befintligt bestånd	-33,0	-6,0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-33,0	-6,0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	473,1	0,0
Amortering av lån	-491,2	-4,7
Nyemission	0,4	-
Erhållna aktieägartillskott	1,7	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-16,0	-4,7
Årets kassaflöde	-15,5	2,4
Likvida medel vid periodens början	21,0	19,0
Likvida medel vid periodens slut	5,5	21,4

Resultaträkning för moderbolaget

	Not	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016
Ränteintäkter och liknande poster resultatposter	6	15,7	27,2
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-17,9	-27,2
Resultat efter finansiella poster		-2,2	0,0
Resultat före skatt		-2,2	0,0
Skatt på årets resultat	7	0,5	-
Årets resultat		-1,7	0,0

Balansräkning för moderbolaget

		31-dec-17	31-dec-16
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	21	32,8	32,6
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		-	557,9
Uppskjutna skattefordringar		0,5	
Summa anläggningstillgångar		33,3	590,5
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	10,14	573,8	11,0
Likvida medel	11,14	0,1	-
Summa omsättningstillgångar		573,9	11,0
SUMMA TILLGÅNGAR		607,2	601,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		0,5	0,1
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		1,7	0,0
Årets resultat		-1,7	0,0
SUMMA EGET KAPITAL		0,5	0,1
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till koncernföretag	12,14,15	-	590,4
Summa långfristiga skulder		0,0	590,4
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	12,14,15	473,1	-
Kortfristiga skulder koncernföretag	12,14,15	133,3	11,0
Övriga kortfristiga skulder	12,14,15	0,3	0,0
Summa kortfristiga skulder		606,7	11,0
SUMMA SKULDER		606,7	601,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		607,2	601,5

Rapport över förändring i eget kapital för moderbolaget

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	
Ingående eget kapital 2016-01-01	0,1	0	0,1
Årets resultat jan-dec 2016	-	0	0
Utgående eget kapital 2016-12-31	0,1	0	0,1
Ingående eget kapital 2017-01-01	0,1	0	0,1
Nyemission	0,4	-	0,4
Aktieägartillskott	-	1,7	1,7
Årets resultat jan-dec 2017	-	-1,7	-1,7
Utgående eget kapital 2017-12-31	0,5	0	0,5

Kassaflödesanalys för moderbolaget

	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	0,0	0,0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	0,0	0,0
	0,0	0,0
Erhållen ränta	15,7	27,2
Betald ränta	-17,9	-27,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-2,2	0,0
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	-19,9	0,6
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	-11,0	-0,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-30,9	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	0,4	-
Erhållna aktieägartillskott	1,7	-
Upptagna lån	473,1	-
Amortering av lån	-442,0	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	33,2	-
Årets kassaflöde	0,1	0,0
Likvida medel vid periodens början	0,0	0,0
Likvida medel vid periodens slut	0,1	0,0

Noter till de finansiella rapporterna

NOT 1 VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. Denna finansiella rapport för koncernen är den första som upprättats med tillämpningar av IFRS. De redovisningsprinciper som anges har tillämpats vid upprättandet av koncernens finansiella rapporter för räkenskapsåren 2017-2015 samt för koncernen öppningsbalans den 1 januari 2015. 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".

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom 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.

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

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. Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i det påföljande årets finansiella rapporter beskrivs närmare i not 25.

Väsentliga tillämpade redovisningsprinciper

De nedan angivna redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

IFRS 9 Finansiella instrument ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering från och med 2018. Koncernen har inte förtidstillämpat 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. Övergången till IFRS 9 får inte några väsentliga effekter för koncernen. De fordringar som redovisas i koncernen består i huvudsak av hyresfordringar avseende förskottsbetalning med 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. . Effekterna på koncernens redovisning när IFRS 15 börjar tillämpas utgörs allt väsentligt av en uppdelning av intäkter på hyresintäkter och övriga intäkter. IFRS 15 medför vidare 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 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 slutförts. De upplysningar som lämnas i not 2 om operationella leasingavtal ger en indikation på typen och omfattningen av de avtal som existerar för närvarande.

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.

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.

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 intäktsredovisningstidpunkt 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.

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 Galliaden upptar räntebärande skulder. De finansiella kostnaderna belastar resultatet för den period till vilken de hänförs.

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 samt derivat. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder samt 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, som inte är derivat, redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader. Derivat redovisas initialt till verkligt värde utan tillägg eller avdrag för transaktionskostnader; transaktionskostnader redovisas i resultatet. 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 inte är derivat och 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 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.

Beskrivning av tillämpade värderingsmetoder, betydande indata i värdebedömningarna samt vilken nivå i verkligt värdehierarkin som är aktuell för olika delar av fastighetsbeståndet framgår av not 8.

Nedskrivningar

De redovisade tillgångarna bedöms vid varje balansdag för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. 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 har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 *Redovisning för juridiska personer*. Även av Rådet för finansiell rapporterings utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

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 scheman, 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 hänförs till.

Koncernbidrag

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

NOT 2 OPERATIONELL LEASING

Galliaden hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. Den genomsnittliga återstående kontraktstiden är 2,9 år (2,6 år). Kontrakterade hyresintäkter per 31 december 2017 förfaller enligt tabellen nedan.

Avtalade framtida hyresintäkter, 31 december 2017

Kontraktsförfall	Antal avtal	Area, tkvm	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel, %
2018	240	6	6,7	10
2019	28	18	19,9	29
2020	17	9	10,3	15
2021	8	15	23,3	34
>2022	24	10	7,8	11
Summa	317	58	68,0	100

Avtalade framtida hyresintäkter, 31 december 2016

Kontraktstid	Antal avtal	Area, tkvm	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel, %
2017	138	9	13,2	19
2018	22	14	20,2	29
2019	21	16	18,1	26
2020	12	9	13,2	19
>2020	21	3	4,2	6
Summa	214	56	68,9	100

Förfallostruktur befintliga avtal, 31 december 2017

	2017	2016
Inom ett år	65,5	62,7
Mellan ett och fem år	121,3	92,4
Längre än fem år	7,6	2,3
Summa	194,4	157,4

NOT 3 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARENS ERSÄTTNINGAR

Koncernen har ingen personal och därmed har ingen ersättning utgått för räkenskapsåren 2017 och 2016. Styrelsearvode har inte utgått till styrelsens ledamöter för räkenskapsåren 2017 och 2016.

NOT 4 ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som förordas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga uppgifter.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
<i>KPMG</i>				
Revisionsuppdrag	0,3	0,0	0,1	0,0
Andra uppdrag	-	-	-	-
Summa	0,3	0,0	0,1	0,0

NOT 5 RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELDE PÅ KOSTNADSSLAG

	2017	2016
Driftskostnader	10,9	10,3
Underhållskostnader	5,1	6,7
Fastighetsskatt	4,6	4,6
Övriga externa kostnader	1,3	2,7
Summa	21,9	24,3

NOT 6 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ränteintäker från koncernföretag	-	-	15,7	27,0
Övriga ränteintäkter	0,0	0,0	-	-
Övriga finansiella intäkter	0,0	0,0	-	-
Summa	0,0	0,0	15,7	27,0
Räntekostnader till koncernföretag	-3,9	-29,0	-3,9	-27,2
Övriga räntekostnader	-28,4	-	-13,9	-
Övriga finansiella kostnader	-0,1	-	-0,1	-
Summa	-32,4	-29,0	-17,9	-27,2

NOT 7 SKATTER

Aktuell skattekostnad

	2017	2016
Årets skattekostnad	-	-
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-	-
Summa	-	-

Uppskjuten skattekostnad

	2017	2016
Uppskjuten skatt hänförlig till förvaltningsfastigheter	-5,8	-11,6
Uppskjuten skatt hänförlig till under året värderat skattemässigt underskott	-0,4	-
Summa	-6,2	-11,6
Totalt redovisad skatt	-6,2	-11,6

Avstämning effektiv skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Resultat före skatt	12,9	37,0	-2,5	0,0
Skatt enligt gällande skattesats	-2,8	-8,1	0,5	-
Ej avdragsgilla kostnader	0,2	0,0	-	-
Skatteeffekt temporära skillnader på fastigheter	-4,0	-3,5	-	-
Utnyttjande av underskottsavdrag	0,4	0,0	0,0	-
Summa	-6,2	-11,6	0,5	0,0

NOT 8 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligtvärdemetoden.

Förändring i fastighetsportföljens verkliga värde per den 31 december

	2017	2016	2015
Ingående värde för året	717,7	682,7	651,1
Investeringar i befintliga fastigheter	33,0	6,0	3,1
Orealiserad värdeförändring	3,4	29,0	28,5
Utgående verkligt värde	754,1	717,7	682,7

Realiserade och orealiserade värdeförändringar redovisas efter förvaltningsresultatet i Rapport över resultat och övrig totalresultat. Värderingen av verkligt värde är för samtliga förvaltningsfastigheter klassificerade i nivå 3 i verkligtvärdehierarkin.

Fastställande av verkligt värde

Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategori av fastigheter som värderats. Den oberoende värderaren tillhandahåller det verkliga värdet av koncernens portfölj av fastigheter varje kvartal.

Värderingsteknik

Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida kassaflödena som driftnettot genererar analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet.

Direktavkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Faktorer av stor betydelse vid val av förräntningskrav är bedömningen av objektets framtida hyresutveckling, värdeförändring och eventuella förädlingsmöjligheter samt fastighetens underhållsskick. Viktiga parametrar är läge, hyresnivå samt vakansgrad. För varje fastighet upprättas en kassaflödesprognos som sträcker sig minst fem år framåt i tiden. De förväntade inbetalningarna motsvarar villkoren i gällande hyresavtal. För vakanta ytor görs en beräkning genom en individuell bedömning för varje fastighet. De förväntade utbetalningarna bedöms utifrån historiska fastighetskostnader. Inflationsantagandet är två procent för 2018 och framåt. Som grund för värderingen ligger en nuvärdesberäkning av kassaflödet samt nuvärdet av marknadsvärdet vid kalkylperiodens slut.

Värdet på Galliadens fastighetsportfölj uppgick vid årsskiftet till 754 mkr (718 mkr).

Kalkylantaganden		Känslighetsanalys - effekter på verkligt värde	
Direktavkastning enligt intjäningsförmågan	5,7	Förändring driftnetto	+/-5,0% 29
Vägt direktavkastningskrav, %	6,11	Förändring direktavkastningskrav	+/-0,1% 12
Diskonteringsränta för kassaflöde, %	6,47	Förändring tillväxtantaganden	+/-0,5% 4
Diskonteringsränta för restvärde, %	8,23	Förändrings diskonteringsränta	+/-0,1% 10

Kriterier för gränsdragning mellan förvaltningsfastigheter och andra typer av fastigheter

Samtliga av Galliadens direktägda fastigheter är klassificerade såsom förvaltningsfastigheter. Om Galliaden tecknat ett ovillkorat avtal om avyttring av en fastighet kommer fastigheten omklassificeras från förvaltningsfastighet till tillgångar som innehas för försäljning.

NOT 9 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Mkr	Moderbolaget	
	2017	2016
Fordringar vid periodens ingång	557,9	700,0
Erhållna betalningar	-17,3	-142,1
Omklassificering till kort fordran	-540,6	-
Fordringar vid periodens utgång	-	557,9

NOT 10 KORTFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen			Moderbolaget	
	2017	2016	2015	2017	2016
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,3	1,9	1,9	-	-
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	-	13,3	2,3	33,2	10,9
Övriga fordringar	1,2	2,0	1,5	-	-
Summa	1,5	17,2	5,7	33,2	10,9

NOT 11 LIKVIDA MEDEL

	2017	2016	2015
<i>Följande komponenter ingår i likvida medel:</i>			
Kassa och banktillgodohavanden	5,5	21,4	19,1

NOT 12 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	2017	2016	2015
Obligationslån	473,1	-	-
Skulder till koncernföretag utanför denna koncern	131,1	622,3	685,4
Summa	604,2	622,3	685,4

Förändring i låneportföljen

	2017	2016
Räntebärande skulder vid periodens ingång	622,3	685,4
Amortering av skulder till koncernföretag	-491,2	-63,1
Övertagande av obligationslån	473,1	-
Räntebärande skulder vid periodens utgång	604,3	622,3

NOT 13 UPPSKJUTEN SKATTESKULD/SKATTEFORDRAN

Uppskjuten skattefordran	2017	2016
<i>Underskottsavdrag</i>		
Vid årets ingång	-	-
Redovisat i årets resultat	3,5	-
Vid årets utgång	3,5	-

Uppskjuten skatteskuld	2017	2016
<i>Fastigheter</i>		
Vid årets ingång	32,0	20,4
Redovisat i årets resultat	9,6	11,6
Vid årets utgång	41,6	32,0

NOT 14 FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER – KATEGORIINDELNING OCH VERKLIGT VÄRDE

	Koncernen					
	Låne- och kundfordringar		Övriga skulder		Summa redovisat värde	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Hyses- och kundfordringar	0,9	1,0	-	-	0,9	1,0
Fordringar på koncernföretag utanför denna koncern	-	13,3	-	-	-	13,3
Övriga finansiella tillgångar	5,0	6,0	-	-	5,0	6,0
Övriga fordringar	0,2	1,0	-	-	0,2	1,0
Likvida medel	5,5	21,4	-	-	5,5	21,4
Summa finansiella tillgångar	11,6	42,7	0,0	0,0	11,6	42,7
Obligationslån	-	-	473,1	-	473,1	-
Lån från koncernföretag utanför denna koncern	-	-	152,1	622,3	152,1	622,3
Leverantörsskulder	-	-	1,4	7,1	1,4	7,1
Övriga skulder	-	-	2,1	0,0	2,1	0,0
Summa finansiella skulder	0,0	0,0	628,7	629,4	628,7	629,4

	Moderbolaget					
	Låne- och kundfordringar		Övriga skulder		Summa redovisat värde	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Hyses- och kundfordringar	-	-	-	-	-	-
Fordringar på koncernföretag	33,2	11,0	-	-	33,2	11,0
Likvida medel	0,1	-	-	-	0,1	-
Summa finansiella tillgångar	33,3	11,0	0,0	0,0	33,3	11,0
Obligationslån	-	-	473,1	-	473,1	-
Lån från koncernföretag	-	-	133,3	601,4	133,3	601,4
Summa finansiella skulder	0,0	0,0	606,4	601,4	606,4	601,4

Marknadsvärde på obligationen är 483,3 mkr per 31 december 2017. Övriga tillgångar och skulder har samtliga korta löptider och det redovisade värdet är en rimlig uppskattning av det verkliga värdet.

NOT 15 FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. De mest väsentliga finansiella riskerna för Galliaden är likviditets- och kreditrisk. All finansiell risk hanteras, rapporteras och analyseras för att i största möjliga utsträckning minimera dessa riskers resultatpåverkan. Detta ska ske enligt bolagets gällande rutiner, vilka verkar för att begränsa bolagets finansiella risker.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att inte ha betalningsförmåga på kort och långt sikt för att kunna bemöta koncernens betalningsåtaganden. Finansavdelningen arbetar dels med kortsiktiga likviditetsprognoser vilka sätter upp betalningsåtaganden vecka för vecka och dels med långsiktiga rullande 12-månaders likviditetsprognoser. Prognoserna uppdateras löpande.
Förfallostruktur finansiella skulder (tabell)

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering eller refinansiering av bolagets skulder eller verksamhet inte kan erhållas i samma utsträckning eller endast kan erhållas till betydligt högre kostnad. Galliaden för kontinuerligt en dialog med befintliga och tilltänkta finansiärer för att säkerställa att erforderlig finansiering kan uppnås.

Förfallostruktur räntebärande skulder

	2017			2016			2015		
	Kapital- bindning	Andel, %	Ränta	Kapital- bindning	Andel, %	Ränta	Kapital- bindning	Andel, %	Ränta
Amortering inom 1 år	604,2	100	34,7	-	-	-	-	-	-
Amortering inom 2 - 5 år	-	-	-	18,2	3	0,8	18,2	3	0,8
Amortering senare än 5 år	-	-	-	572,2	97	26,3	576,8	97	26,8
Summa	604,2	100	34,7	590,4	100	27,2	595,0	100	27,7

Känslighetsanalys per 31 december 2017

	Resultateffekt
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge	+/-1% +/- 4,7

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken att en motpart inte kan fullgöra sitt åtagande och därigenom orsakar Galliaden en förlust. Den största motpartsrisken som koncernen har är att hyresgästerna inte kan fullgöra sina hyresbetalningar i enlighet med hyreskontrakten.

Den totala kreditrisken bedöms motsvara nedanstående tillgångsposter i Rapport över finansiell ställning:

	2017-12-31	2016-12-31
Hysesfordringar	0,3	2,0
Övriga kortfristiga fordringar	1,2	13,3
Likvida medel	5,5	21,4
Summa	7,0	36,7

Förfallostrukturen för Galliadens hyresfordringar fördelas per 31 december 2017 enligt nedan tabell:

Ej förfallna hyresfordringar	0,0
Förfallna hyresfordringar 0 - 30 dagar	0,6
Förfallna hyresfordringar 31 - 90 dagar	0,3
Förfallna hyresfordringar > 90 dagar	0,0
Totalt	0,9

NOT 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2017	2016	2015
Förutbetalda hyresintäkter	1,2	12,1	8,4
Upplupna finansiella kostnader	0,2	-	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6,9	1,8	3,8
Leverantörsskulder	1,4	7,1	2,4
Övriga ej räntebärande skulder	18,8	-	-
Summa	28,5	21,0	14,6

NOT 17 STÄLLDA SÄKERHETER, EVENTUALFÖRPLIKTELSE OCH EVENTUALTILLGÅNGAR

	Koncernen			Moderbolaget		
	2017	2016	2015	2017	2016	2015
Ställda säkerheter						
<i>I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>						
Fastighetsinteckningar	628,3	628,3	628,3	-	-	-
Andelar i koncernföretag	-	-	-	128,4	119,8	94,4
Övriga ställda panter	-	5,0	5,0	-	-	-
Summa ställda säkerheter	628,3	633,3	633,3	128,4	119,8	94,4

NOT 18 NÄRSTÅENDE

Koncernen

Koncernen har ingen egen personal. Tjänster för teknisk och ekonomisk förvaltning samt centraladministrativa tjänster köps från Hemfosa Sverige AB respektive Hemfosa Fastigheter AB.

Moderbolaget

Av moderbolagets totala inköp och försäljningar avser 3,9 mkr av inköpen och 15,7 mkr av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

NOT 19 SPECIFIKATION TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

Finansieringsverksamheten

Koncern	2016-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande	
			förändringar	2017-12-31
Lån från koncernföretag	622,3	-491,2	-	131,1
Obligationslån	-	473,1	-	473,1
Totalt	622,3	-18,1	0,0	604,2

NOT 20 VIKTIGA 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.

Värdering av förvaltningsfastigheter

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värderingen av Galliadens förvaltningsfastigheter se not 8.

Galliaden redovisar sina förvaltningsfastigheter enligt verkligvärdemetoden. Vid sjunkande marknadsvärde kommer bolagets balans- och resultaträkning att påverkas negativt. Detta kan inträffa till följd av bland annat försvagade konjunkturer, stigande räntor, ökade driftskostnader, ökade vakanser samt andra fastighetspecifika händelser.

Marknadsvärdet av fastighetsportföljen bedöms av oberoende, välrenommerade, externa värderingsföretag. Värderingen sker kvartalsvis och fångar upp förändringar på fastigheterna och marknaden som påverkar fastigheternas värde. Genom att använda externa värderingsföretag och kontinuerligt uppdatera värderingarna bedömer Galliaden att man har en trovärdig och rättvisande värdering av fastighetsbeståndet.

NOT 21 AKTIER I KONCERNFÖRETAG

	2017	2016	2015
Vid periodens början	32,6	32,6	32,6
Förvärv	0,2	-	-
Redovisat värde vid periodens slut	32,8	32,6	32,6

Innehav i dotterföretag

Galliaden Holding ABs direktägda dotterbolag framgår nedan

	Org.nr	Säte	Antal aktier /andelar	Andel, %	Bokfört värde, 31-dec-17
Galliaden AB	556721-0942	Stockholm	30 000	100	32,6
Humble 2 Fastighets AB	559132-0246	Nacka	500	100	0,0
Nyfosa Möllebacken 15 AB	559138-8466	Nacka	500	100	0,1
Nyfosa Tyska Bryggaregården AB	559138-8458	Nacka	500	100	0,1
					32,8

NOT 22 EGET KAPITAL

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 500 stycken och kvotvärdet är 1 000 kronor per aktie. Antalet aktier har under året ökat med 400 stycken i samband med nyemission.

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med, i förekommande fall, tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

NOT 23 UPPGIFTER OM MODERBOLAGET

Galliaden Holding, org nr 556723-2722, är ett svensktregistrerat aktiebolag med säte i Nacka. Bolaget är publikt. Adressen till huvudkontoret är Hästholmsvägen 28 i Nacka.

Koncernredovisningen för år 2017 omfattar moderbolaget och dess dotterföretag (se Not 21), tillsammans benämnd koncernen. Koncernen bedriver fastighetsförvaltning.

Galliaden Holding AB är ett helägt dotterbolag till Hemfosa Sverige AB, org nr 556780-5816, med säte i Stockholm. Hemfosa Sverige AB ingår i en koncern där Hemfosa Fastigheter AB (publ.), org nr 556917-4377 upprättar koncernredovisning för den största koncernen i vilka moderbolaget ingår som dotterföretag.

NOT 24 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

I januari 2018 såldes aktierna i Humble 2 Fastighets AB, med fastigheten Humble 2 i Karlskrona

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 19 mars 2018 . Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 2018-03-23.

STYRELSENS FÖRSÄKRAN

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att denna årsredovisning ger en rättvisande bild av bolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 2018-03-19
Galliaden Holding AB (publ)
(org.nr. 556723-2722)

Jens Engvall
Styrelsens ordförande

Karin Osslind
Styrelseledamot

Stina Lindh Hök
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 2018-03-23.

KPMG AB

Petra Lindström
Auktoriserad revisor

Ordlista

Avkastning på eget kapital

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

Direktavkastning*

Driftnetto för en rullande tolvmånaders 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*

Driftnettet 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 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.