

Galliaden Holding AB (publ)

Org.nr. Org.nr. 556723-2722
Delårsrapport januari – september 2017

Nyckeltal	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2017	2016	2017	2016	2016
Hysesintäkter, mkr	17	17	52	51	69
Driftnetto, mkr	15	12	37	33	45
Överskottsgrad, %	88,2	70,6	71,2	64,7	65,2
Förvaltningsresultat, mkr	5	3	8	6	8
Resultat efter skatt, mkr	5	2	15	3	25
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital, mkr			2	8	13
Fastighetsvärde, mdkr			744	683	718
Soliditet, %			13,3	8,3	11,4

PERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2017

- Hysesintäkterna uppgick till 17 mkr (17) i kvartalet och 52 mkr (51) i perioden
- Förvaltningsresultatet uppgick till 5 mkr (3) i kvartalet och 8 mkr (6) i perioden
- Resultat efter skatt uppgick till 5 mkr (2) i kvartalet och 15 mkr (3) i perioden

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER KVARTALET

- Obligationslånet amorterades med 250 mkr under kvartalet

DETTA ÄR GALLIADEN

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

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

AFFÄRSIDÉ

Långsiktigt äga, utveckla och förvalta fastigheter.

STRATEGI

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

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

Verksamhetens utveckling

Resultat	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2017	2016	2017	2016	2016
Hysesintäkter, mkr	17	17	52	51	69
Driftnetto, mkr	15	12	37	33	45
Förvaltningsresultat, mkr	5	3	8	6	8
Värdeförändring i fastigheter, mkr	1	-	11	-	29
Skatt, mkr	-1	-1	-4	-3	-12
Resultat efter skatt, mkr	5	2	15	3	25

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 52 mkr (51). Den uthyrningsbara ytan för Galliadens fastighetsportfölj uppgick den 30 september 2017 till totalt 60 tusen kvadratmeter. Uthyrningsgraden uppgick till 96 procent.

Fastighetskostnaderna inklusive fastighetsadministration uppgick till 15 mkr (18). Överskottsgraden uppgick till 71,2 procent (64,7). Direktavkastningen för portföljen var 5,9 procent.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Centraladministrativa kostnader uppgick till 5 mkr (5). Finansiella kostnader uppgick till 24 mkr (22). Den genomsnittliga räntan per den 30 september 2017 uppgick till 5,75 procent (4,3).

Fastighetsbeståndet

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

FÖRÄNDRING I FASTIGHETSPORTFÖLJENS VERKLIGA VÄRDE, DEN 30 SEPTEMBER

Mkr	Totalt	
	2017	2016
Ingående värde för året	718	683
Investeringar i befintliga fastigheter	15	0
Orealiserad värdeförändring i periodens resultat	11	-
Utgående verkligt värde	744	683

FASTIGHETER OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Periodens orealiserade värdeförändring i fastighetsportföljen uppgick till 11 mkr.

VÄRDERINGSTEKNIK

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

Finansiering

FÖRDELNING AV FINANSIERINGSKÄLLOR

Mkr	30 sep 17
Eget kapital	102
Obligation	473
Övriga skulder	157

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Under perioden amorterades obligationslånet med 250 mkr. Oblighationslånet har löptid till 12 september 2018 och en ränta om Stibor 3M + 5,75 procent med räntegolv.

FÖRÄNDRING I LÅNEPORTFÖLIEN

Mkr	Jan-sep		Helår
	2017	2016	2016
Räntebärande skulder vid periodens ingång	622	685	685
Amortering av skulder till koncernbolag	-622	-5	-63
Övertagande av obligationslån	723	-	-
Amortering av obligationslån	-250	-	-
Räntebärande skulder vid periodens utgång	473	680	622

TILLGÄNGLIG LIKVIDITET, DEN 30 SEPTEMBER 2017

Mkr	Jan-sep		Helår
	2017	2016	2016
Likvida medel	14	22	21

FÖRFALLOSTRUKTUR, DEN 30 SEPTEMBER 2017

Mkr	Nominellt belopp, mkr	Andel, %	Låneränta, mkr	Summa, mkr
2018	473	100	26	499
Summa	473	100	26	499

Övrigt

ÄGARSTRUKTUR

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

OBLIGATIONSLÅN

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS FÖRSÄKRAN

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

Galliaden Holding AB (publ)

Nacka den 8 november 2017

Org.nr. 556723-2722

Jens Engvall
Styrelseordförande

Karin Osslind
Styrelseledamot

Stina Lindh Hök
Verkställande direktör

FINANSIELL KALENDER

- | | |
|-------------------------------------|------------------|
| • 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

Stina Lindh Hök, vd
Tel: +46 (0)70-577 18 85
Mail: stina.lindh.hok@hemfosa.se

Jens Engwall, styrelseordförande
Tel: +46 (0)70 690 65 50
Mail: jens.engwall@hemfosa.se

Denna information är insiderinformation som Galliaden Holding AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och information som Galliaden Holding AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 8 november 2017 kl. 07.30 CET. Delårsrapporten har inte varit föremål för revisorns granskning.

Finansiella rapporter i sammandrag

RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN

Mkr	Jul-sep 2017	Jul-sep 2016	Jan-sep 2017	Jan-sep 2016	Helår 2016
Hysesintäkter	17	17	52	51	69
Fastighetskostnader	-2	-5	-15	-18	-24
Driftnetto	15	12	37	33	45
Central administration	-1	-2	-5	-5	-8
Finansiella kostnader	-9	-7	-24	-22	-29
Förvaltningsresultat	5	3	8	6	8
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	1	-	11	-	29
Resultat före skatt	6	3	19	6	37
Aktuell skatt					
Uppskjuten skatt	-1	-1	-4	-3	-12
Periodens resultat	5	2	15	3	25
Periodens övrigt totalresultat					
Periodens totalresultat	5	2	15	3	25
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare	5	2	15	3	25
Periodens resultat					
	5	2	15	3	25
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare					
Periodens totalresultat	5	2	15	3	25

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN

Mkr	30-sep-17	30-sep-16	31-dec-16	01-jan-16
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	744	683	718	683
Övriga anläggningstillgångar		68		68
Finansiella placeringar	6	6	6	6
Summa anläggningstillgångar	750	757	724	757
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar	5	6	17	6
Likvida medel	14	22	21	19
Summa omsättningstillgångar	19	28	38	25
SUMMA TILLGÅNGAR	769	785	762	782
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
EGET KAPITAL				
Aktiekapital	0	0	0	0
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	102	65	87	62
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	102	65	87	62
SUMMA EGET KAPITAL	102	65	87	62
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	-	659	590	664
Uppskjutna skatteskulder	36	24	32	20
Summa långfristiga skulder	36	683	622	684
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	473	21	32	21
Övriga kortfristiga skulder	158	16	21	15
Summa kortfristiga skulder	631	37	53	36
SUMMA SKULDER	667	720	675	720
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	769	785	762	782

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

	Eget kapital hänförlig till moderbolaget	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2016-01-01	62	62
Totalresultat jan-sep 2016	3	3
Utgående eget kapital 2016-09-30	65	65
Ingående eget kapital 2017-01-01	87	87
Totalresultat jan-sep 2017	15	15
Utgående eget kapital 2017-09-30	102	102

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

Mkr	Jan-sep 2017	Jan-sep 2016	Helår 2016
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	9	6	8
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	0	0	0
	9	6	8
Betald skatt	-1	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	8	6	8
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	-1	0	0
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	-5	2	5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2	8	13
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintligt bestånd	-22	0	-6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-22	0	-6
Finansieringsverksamheten			
Uptagna lån	723	0	0
Amortering av lån	-710	-5	-5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	13	-5	-5
Årets kassaflöde	-7	3	2
Likvida medel vid periodens början	21	19	19
Likvida medel vid periodens slut	14	22	21

Noter

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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 NÄRSTÅENDE

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

NOT 7 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER DELÅRSPERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Nyckeltal

	Jan-sep 2017
Finansiella	
Avkastning på eget kapital, %	39,6
Soliditet, %	13,3
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	63,5
Skuldsättningsgrad, ggr	4,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1,4
Genomsnittlig ränta, %	5,75
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	0,25
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	1,0
 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	744
Fastighetsvärde, kronor per kvm	12 500
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96
Överskottsgrad, %	71,2
Direktavkastning, %	5,9

Finansiella rapporter för moderbolaget

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	Jan-sep 2017	Helår 2016
Rörelseresultat	-	-
Ränteintäkter och liknande poster resultatposter	15	27
Räntekostnader och liknande resultatposter	-16	-27
Resultat efter finansiella poster	-1	0
Resultat före skatt	-1	0
Skatt	-	-
Årets resultat	-1	0

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	30-sep-17	30-sep-16	31-dec-16	01-jan-16
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag	33	33	33	33
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	557	700	558	700
Summa anläggningstillgångar	590	733	591	733
Omsättningstillgångar				
Fordringar på koncernföretag	13	17	11	22
Likvida medel	0	-	-	-
Summa omsättningstillgångar	13	17	11	22
SUMMA TILLGÅNGAR	603	750	602	755
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
EGET KAPITAL				
Budet eget kapital	0	0	0	0
Fritt eget kapital	-1	0	0	0
SUMMA EGET KAPITAL	-1	0	0	0
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Långfristiga skulder till koncernföretag	131	728	590	733
Summa långfristiga skulder	131	728	590	733
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	473	-	-	-
Kortfristiga skulder koncernföretag	-	22	12	22
Summa kortfristiga skulder	473	22	12	22
SUMMA SKULDER	604	750	602	755
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	603	750	602	755

Ordlista

Avkastning på eget kapital

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

Direktavkastning*

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

Driftnetto*

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.

Fastighet

Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

Förvaltningsresultat*

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

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i relation till eget kapital.

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

Överskottsgrad*

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

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