

**ÅRSREDOVISNING**  
och  
**KONCERNREDOVISNING**

**2016-01-01--2016-12-31**

för

**Delarka Holding AB (publ)**  
**556944-5843**



**Årsredovisningen omfattar:****Sida**

Förvaltningsberättelse	3
Koncernens resultaträkning	4
Koncernens rapport över finansiell ställning	5
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	6
Koncernens rapport över kassaflöden	6
Moderföretagets resultaträkning	7
Moderföretagets balansräkning	8
Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital	9
Moderföretagets rapport över kassaflöden	9
Noter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Delarka Holding AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2016 - 31 december 2016.

### Information om verksamheten

Delarka Holding AB (publ) är ett moderbolag i en koncern som genom sitt dotterbolag, Delarka Fastighet AB äger fastigheten Solna Polisen 2, PostNords huvudkontor.

Byggnaden färdigställdes i november 2003 och inrymmer cirka 53 000 kvm, varav cirka 14 000 kvm utgör ca 450 parkeringsplatser. Hyresgästen är PostNord och hyresavtalet är tecknat till år 2026. Bolaget bildades i oktober 2013 av Pareto Securities AB och förvaltas av Pareto Business Management AB. Bolagets aktier handlas på NASDAQ First North sedan den 17 december 2013. Koncernen har inga anställda. Mer information om bolaget och koncernen återfinns på [www.delarka.se](http://www.delarka.se).

### Moderbolaget

Moderbolagets syfte är att äga aktier i Delarka Fastighet AB. Bolaget har inga anställda och förvaltas av Pareto Business Management AB.

### Ägarförhållanden

Delarka Holding AB (publ) aktier är noterade på Nasdaq First North.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har koncernen genomfört en refinansiering innebärande att obligationslånet har lösts och ersatts i sin helhet av ett banklån. Detta beskrivs närmare i not 12.

### Utveckling av koncernens verksamhet, ställning och resultat (tkr)

	2016	2015	2014
Hyresintäkter	98 680	98 665	99 231
Driftsöverskott	77 683	80 116	80 977
Förvaltningsresultat	25 361	43 424	42 922
EBITDA	74 056	77 361	76 805
Resultat före skatt	50 361	53 424	30 422
Resultat efter skatt	35 597	41 959	23 908
Balansomslutning	1 281 733	1 290 079	1 270 759
Loan to value (4)	57,9 %	59,9 %	60,4 %
Avkastning på eget kapital (1)	7,3 %	8,6 %	4,8 %
Avkastning på totalt kapital (2)	5,8 %	6,0 %	6,0 %
Eget kapital per aktie	97,3	98,2	97,8
Räntetäckningsgrad (3)	2,2	2,3	2,3

(1) Årets resultat / Genomsnittligt justerat eget kapital

(2) (Resultat efter finansiella intäkter och kostnader + räntekostnader) / Genomsnittlig balansomslutning

(3) Resultat efter finansiella intäkter / Räntekostnader

(4) Lånets värde / Genomsnittligt marknadsvärde fastigheten

EBITDA = Driftsöverskott + administration

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

### Förväntad framtida utveckling

Koncernen har fasta intäkter från en stabil hyresgäst fram till 2026 samt ett banklån med fast ränta till år 2021. För fastigheten förväntas inga väsentliga förändringar ske. Under det kommande året kommer verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

### En hyresgäst

Fastigheten har för närvarande endast en hyresgäst och därmed är koncernen beroende av hyresgästens ekonomi och finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom koncernens intäkter endast kommer från denna hyresgäst. Hyresgästen, PostNord AB, bildades genom samgåendet mellan Post Danmark A/S och Posten AB 2009 och ägs till 40% av den danska staten och 60% av den svenska staten. Om hyresgästen skulle säga upp hyresavtalet behöver lokalerna sannolikt renoveras och anpassas för att tjäna flera hyresgäster i stället för en enda hyresgäst. Detta är investeringar som skulle påverka koncernens finansiella ställning negativt. Detta skulle kunna leda till en tid med vakanser och därmed lägre hyresintäkter vilket skulle påverka koncernens finansiella ställning negativt. Koncernens fastighet värderas till verkligt värde av externa värderingsmän och värdeförändring redovisas i koncernens resultaträkning. Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheten till följd av såväl förändrade kassaflöden i fastigheten som till följd av förändringar i avkastningskraven. Koncernen är även exponerad för likviditets- och finansieringsrisker och dessa beskrivs närmare i not 1.

### Skatter och ändrad lagstiftning

Koncernens verksamhet påverkas av de vid var tid gällande skattesatserna i Sverige. Dessa inkluderar bolagsskatt, fastighetsskatt, mervärdesskatt, stämpelskatt, regler rörande skattefri avyttring av aktier, övriga statliga och kommunala pålagor samt ränteavdrag och bidrag. Även om Delarkas verksamhet berdrivs i enlighet med bolagets tolkning av tillämpliga lagar och regler på skatteområdet, och i enlighet med råd från skatterådgivare, kan det inte uteslutas att bolagets tolkning är felaktig eller att sådana regler ändras med retroaktiv verkan. Vidare kan framtida förändringar i tillämpliga lagar och regler påverka förutsättningarna för Delarkas verksamhet. Härvid bör beaktas att det i Statens Offentliga Utredningar (SOU 2014:40) som offentliggjordes den 12 juni 2014 föreslagits att nya regler ska antas avseende bland annat begränsningar i avdragsrätten för räntekostnader och andra finansieringskostnader. Även rätten att utnyttja s.k. skattemässiga underskottsavdrag föreslås begränsas. Delarka har ackumulerade skattemässiga underskott som inte är aktiverade i balansräkningen per 2016-12-31. Ägarförändringar, som innebär att det bestämmande inflytandet över bolaget förändras, kan innebära begränsningar (helt eller delvis) av möjligheten att utnyttja dessa underskott. Enligt gällande hyresavtal ska hyresgästen ersätta Delarka för den fastighetsskatt som utgår på koncernens fastighet. Även ändrad lagstiftning eller rättspraxis rörande exempelvis hyreslagstiftningen och förvärvslagstiftningen kan få negativa konsekvenser för bolaget.

### Förslag till vinstdisposition

#### Moderföretaget

#### Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserad vinst	-41 310
Överkursfond	474 878
Årets resultat	39 324
	<b>472 892</b>

#### Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas 8 kr per aktie å 5 000 000 aktier	40 000
i ny räkning balanseras	432 892
	<b>472 892</b>

### Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelning

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget och investeringsplaner inget som talar för att koncernens och moderbolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker för den föreslagna utdelningen. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Beträffande moderbolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Alla belopp uttrycks i tusental svenska kronor där ej annat anges.

## Resultaträkning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2016-01-01	2015-01-01
		2016-12-31	2015-12-31
Hysesintäkter	2	98 680	98 665
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	3	-9 870	-9 409
Underhållskostnader		-4 857	-2 870
Fastighetsskatt		-6 270	-6 270
<b>Driftsöverskott</b>		<b>77 683</b>	<b>80 116</b>
Administrationskostnader	4,6	-3 627	-2 755
Finansiella intäkter	7	4	2
Finansiella kostnader	7	-48 699	-33 940
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>25 361</b>	<b>43 424</b>
Värdetförändring förvaltningsfastighet	5,9	25 000	10 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>50 361</b>	<b>53 424</b>
Skatt på årets resultat	8	-	-
Uppskjuten skatt	8,13	-14 764	-11 464
<b>Årets resultat</b>		<b>35 597</b>	<b>41 959</b>
Resultat per aktie (kr)		7,12	8,39

## Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	9	1 260 000	1 235 000
		<b>1 260 000</b>	<b>1 235 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Övriga kortfristiga fordringar	10	58	2 813
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		557	285
Kassa och Bank		21 118	51 982
		<b>21 733</b>	<b>55 079</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 281 733</b>	<b>1 290 079</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
Aktiekapital (5 000 000 aktier, kvotvärde 1 kr)	11	5 000	5 000
Överkursfond		474 878	474 878
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		6 582	10 985
<b>Summa eget kapital</b>		<b>486 460</b>	<b>490 862</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Upplåning	12	722 608	740 000
Uppskjutna skatteskulder	13	34 081	19 317
		<b>756 689</b>	<b>759 317</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Upplåning, kortfristig del	12	11 100	-
Leverantörsskulder		4 766	1 907
Övriga kortfristiga skulder	18	12 260	23 108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	10 457	14 885
		<b>38 583</b>	<b>39 899</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>795 272</b>	<b>799 216</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 281 733</b>	<b>1 290 079</b>
<b>Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>	16		

## Rapport över förändringar av eget kapital, koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Delarka Holding AB (publ) avger härmed</b>	<b>5 000</b>	<b>474 878</b>	<b>9 026</b>	<b>488 903</b>
Årets resultat			41 959	41 959
<b>Summa totalresultat</b>			<b>41 959</b>	<b>41 959</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Aktieutdelning			-40 000	-40 000
<b>Eget kapital 31 december 2015</b>	<b>5 000</b>	<b>474 878</b>	<b>10 985</b>	<b>490 862</b>
<b>Ingående balans 1 januari 2016</b>	<b>5 000</b>	<b>474 878</b>	<b>10 985</b>	<b>490 862</b>
Årets resultat			35 597	35 597
<b>Summa totalresultat</b>			<b>35 597</b>	<b>35 597</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Aktieutdelning			-40 000	-40 000
<b>Eget kapital 31 december 2016</b>	<b>5 000</b>	<b>474 878</b>	<b>6 582</b>	<b>486 460</b>

## Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	Not	2016	2015
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Driftsöverskott		77 683	80 116
Administrationskostnader		-3 627	-2 755
Erhållen ränta		4	2
Erlagd ränta		-48 139	-33 940
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>25 921</b>	<b>43 424</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av kundfordringar		-	74
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		2 472	-1 695
Ökning/minskning av leverantörsskulder		2 859	1 033
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-15 275	4 863
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>15 978</b>	<b>47 698</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagande av nya lån		722 058	-
Amortering av obligationslån		-740 000	-
Utdelning		-40 000	-40 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-57 942</b>	<b>-40 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-41 965</b>	<b>7 698</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>51 982</b>	<b>44 283</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>10 018</b>	<b>51 982</b>

## Resultaträkning, moderbolaget

		2016-01-01	2015-01-01
Nettoomsättning		700	-
<b>Bruttoresultat</b>		700	-
Administrationskostnader	4	-1 374	-712
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-675</b>	<b>-712</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	40 000	40 000
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>39 324</b>	<b>39 288</b>
Skatt på årets resultat	8	-	-
<b>Årets resultat</b>		<b>39 324</b>	<b>39 288</b>

**Balansräkning, moderbolaget**

Belopp i tkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella tillgångar</b>			
Andelar i dotterbolag	15	476 920	476 920
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>476 920</b>	<b>476 920</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		1 266	1 457
Övriga kortfristiga fordringar	10	4	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10	23
		<b>1 280</b>	<b>1 481</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>10 613</b>	<b>10 343</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 893</b>	<b>11 824</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>488 813</b>	<b>488 744</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital (5 000 000 aktier, kvotvärde 1 kr)		5 000	5 000
		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Överkursfond		474 878	474 878
Balanserad vinst eller förlust		-41 310	-40 598
Årets resultat		39 324	39 288
		<b>472 892</b>	<b>473 568</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>477 892</b>	<b>478 568</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		671	36
Övriga kortfristiga skulder	18	10 033	10 056
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		218	85
		<b>10 921</b>	<b>10 177</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>488 813</b>	<b>488 744</b>
<b>Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>	16		



### Förändringar av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
<b>Styrelsen och verkställande direktören för Delarka</b>	<b>5 000</b>	<b>474 878</b>	<b>-598</b>	<b>479 280</b>
Årets resultat			39 288	39 288
Utdelningar	-	-	-40 000	-40 000
<b>Eget kapital 31 december 2015</b>	<b>5 000</b>	<b>474 878</b>	<b>-1 310</b>	<b>478 568</b>
<b>Ingående balans 2016-01-01</b>	<b>5 000</b>	<b>474 878</b>	<b>-1 310</b>	<b>478 568</b>
Årets resultat			39 324	39 324
Utdelningar			-40 000	-40 000
<b>Eget kapital 31 december 2016</b>	<b>5 000</b>	<b>474 878</b>	<b>-1 986</b>	<b>477 892</b>

### Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2016	2015
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-675	-712
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>-675</b>	<b>-712</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		8	-
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		744	108
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>77</b>	<b>-604</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Mottagen utdelning		40 000	40 000
Utdelning		-40 000	-40 000
Lån till koncernföretag		192	450
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>192</b>	<b>450</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>269</b>	<b>-155</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>10 343</b>	<b>10 497</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>10 613</b>	<b>10 343</b>

## PRINCIPER OCH NOTER

### Not 1 Allmän information

Delarka Holding AB (publ) med organisationsnummer 556944-5843 är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är c/o Pareto Business Management, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagets ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheten Polisen 2, Solna Kommun.

Delarka Holding AB (publ) bildades den 7 oktober 2013. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

### Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Delarka Holding AB (publ) har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) som gäller för perioder som börjar den 1 januari 2016 eller senare.

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Koncernens funktionella valuta är svenska kronor. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över den driftsmässiga eller finansiella ställningen. Delarka Holding AB (publ) har 100 % av kapitalet och röstetalet i dotterbolaget. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvar dotterbolagets tillgång och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade bolagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder. Koncerninterna transaktioner, fordringar, och skulder mellan bolagen i koncernen elimineras i sin helhet. När Delarka Holding förvärvade sitt dotterbolag klassificerades det som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid endast uppskjuten skatt, hänförligt till förvärvet redovisas. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Moderbolaget bildades den 7 oktober 2013. Koncernen tillämpar IFRS från och med detta datum.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar vilka ännu inte trätt i kraft:

De nya eller ändrade standarder och nya tolkningar som har givits ut av International Accounting Standards Board (IASB) samt IFRS Interpretations Committee (IFRIC) men som träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2017 har ännu inte börjat tillämpas av koncernen. Nedan beskrivs de som bedöms få påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

Standarder ska tillämpas för räkenskapsår som börjar:  
IFRS 9 Financial Instruments 1 januari 2018 eller senare  
IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder 1 januari 2018 eller senare  
IFRS 16 Leases 1 januari 2019 eller senare

IFRS 9 Finansiella instrument utfärdades den 24 juli 2014 och ska ersätta IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Standarden är utgiven i faser där den version som gavs ut i juli 2014 ersätter alla de tidigare versionerna.

IFRS 9 innehåller nya principer för hur finansiella tillgångar ska klassificeras och värderas. Avgörande för i vilken värderingskategori en finansiell tillgång hänförs sig till avgörs av dels företagets syfte med innehavet av tillgången (d.v.s. företagets "affärsmodell") dels den finansiella tillgångens kontraktensliga kassaflöden. Den nya standarden innehåller även nya regler för nedskrivningsprövning av finansiella tillgångar som innebär att den tidigare "incurred loss-metoden" ersätts av en ny så kallad "expected loss-metod".

Syftet med de nya reglerna för säkringsredovisning är att företagets riskhantering ska avspeglas i redovisningen. Standarden innebär utökade möjligheter att säkra riskkomponenter i icke-finansiella poster samt att fler typer av instrument kan ingå i en säkringsrelation. Vidare finns det kvantitativa kravet på effektivitet inte längre kvar. IFRS 9 är tillämplig på räkenskapsår som börjar 1 januari 2018 och den är ännu inte antagen av EU.

Företagsledningens bedömning är att tillämpningen av IFRS 9 kan påverka de redovisade beloppen i de finansiella rapporterna vad gäller koncernens finansiella tillgångar och skulder. Företagsledningen har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpning av IFRS 9 och kan därför ännu inte kvantifiera effekterna.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder utfärdades den 28 maj 2014 och ska ersätta IAS 18 Intäkter och IAS 11 Entreprenadavtal. IFRS 15 innebär en modell för intäktsredovisning för nästan alla inkomster som uppkommer genom avtal med kunder, med undantag för leasingavtal, finansiella instrument och försäkringsavtal. Grundprincipen för intäktsredovisning enligt IFRS 15 är att ett företag ska redovisa en intäkt på det sätt som återspeglar överföringen av den utlovade varan eller tjänsten till kunden, till det belopp som företaget förväntar sig rätt att erhålla i utbyte mot varan eller tjänsten. En intäkt redovisas då kunden erhåller kontroll över varan eller tjänsten. Det finns betydligt mer vägledning i IFRS 15 för specifika områden och upplysningskraven är omfattande. IFRS 15 är tillämplig för räkenskapsår som börjar 1 januari 2018 eller senare med tidigare tillämpning tillåten. Standarden är ännu inte antagen av EU. Företagsledningen har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpning av IFRS 15 och kan därför ännu inte kvantifiera effekterna.

IFRS 16 introducerar en "right of use model" och innebär för leasetagaren att i stort sett samtliga leasingavtal ska redovisas i balansräkningen, klassificering i operationella och finansiella leasingavtal ska därför inte göras. Undantagna är leasingavtal med en leasingperiod som är 12 månader eller kortare samt leasingavtal som uppgår till mindre värden. I resultaträkningen redovisas avskrivningar på tillgången och räntekostnader på skulden. Standarden innehåller mer omfattande upplysningskrav jämfört med nuvarande standard. För leasegivare innebär IFRS 16 inga egentliga skillnader jämfört med IAS 17. IFRS 16 är tillämplig för räkenskapsår som börjar 1 januari 2019 med tidigare tillämpning tillåten under förutsättning att IFRS 15 tillämpas samtidigt. Standarden är ännu inte antagen av EU. Företagsledningen har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpning av IFRS 16 och kan därför ännu inte kvantifiera effekterna.

Bolagsledningens bedömning är att övriga nya och ändrade standarder och tolkningar inte kommer att få någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Delarka Holding AB (publ) och de bolag som moderbolaget eller dess dotterbolag har bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande erhålls när moderbolaget

- har inflytande över investeringsobjektet;
- är exponerad för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet; och
- kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning.

#### Segmentrapportering

Bolaget bedriver endast ett segment vilket är fastigheten i Solna. Denna följs upp i sin helhet av styrelsen vad gäller bland annat hyresintäkter och marknadsvärden.

#### Intäkter

Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt.

#### Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av ett objekt i allt väsentlig överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernen saknar finansiella leasingavtal, se not 2.

#### Koncernen som leasegivare

Koncernen utgör leasegivare avseende hyresavtal avseende av koncernen ägda fastigheter. Hyresavtalet utgör operationell leasing. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar användarens ekonomiska nytta över tiden. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som motsvarar av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid.

#### Valuta

Moderbolagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK).

#### Låneutgifter

Finansiella kostnader redovisas i resultatet i den period de hänförs sig till.

#### Ersättningar till anställda

Koncernen har inga anställda och det är endast styrelseledamöterna i moderbolaget som erhåller ett styrelsearvode, se not 6.

#### Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt från temporära skillnader mellan verkliga och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastighetens Verkliga värde och skattemässiga värde och medtas i rapporten över finansiell ställning/balansräkning. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället.

#### Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastighet klassificeras som förvaltningsfastighet. Med förvaltningsfastigheter menas att de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförbara utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas de till verkligt värde. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Verkligt värde baseras på marknadsvärde och fastigheterna värderas per balansdagen av två externa och oberoende värderare (CBRE och Cushman & Wakefield). Värdet av dessa marknadsvärderingar används sedan som balansdagens verkliga värde. Extern värdering sker två gånger per år, vid halvårsbokslut och årsbokslut, och marknadsvärdet används alltid som det verkliga värdet per balansdagen.

Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3, IFRS 13 (verkligt värde fastställs utifrån värderingsmodeller där väsentlig indata baseras på icke observerbar data).

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Förvärv av förvaltningsfastighet redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätter övergår till köparen.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

#### Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång eller en del av en finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld eller en del av en finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som vid den efterföljande redovisningen inte värderas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas vid den initiala redovisningen till verkligt värde med tillägg respektive avdrag för transaktionskostnader. Finansiella tillgångar och finansiella skulder som vid den efterföljande redovisningen värderas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas vid den initiala redovisningen till verkligt värde. Vid den efterföljande redovisningen värderas finansiella instrument till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen enligt IAS 39.

Vid den initiala redovisningen kategoriseras en finansiell tillgång eller en finansiell skuld i en av följande kategorier:

#### **Finansiella tillgångar**

- Verkligt värde via resultaträkningen
- Lånefordringar och kundfordringar
- Investeringar som hålles till förfall
- Finansiella tillgångar som kan säljas

#### **Finansiella skulder**

- Verkligt värde via resultaträkningen
- Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

#### **Finansiella instrumentens verkliga värde**

Bolaget har inga finansiella instrument som värderas till verkligt värde per den 31 december 2016.

#### **Kvittning av finansiella tillgångar och skulder**

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

#### **Likvida medel**

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdförändringar.

#### **Kundfordringar**

Kundfordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering. Avdrag görs för fordringar som bedömts som osäkra. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader. Per 31 december 2016 finns det inga fordringar som förfallit till betalning.

#### **Leverantörsskulder**

Leverantörsskulder kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldenas förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

#### **Upplåning**

Externlån kategoriseras som "Upplåning" eller "Övriga finansiella skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid enligt koncernens redovisningsprincip för låneutgifter.

#### **Avsättningar**

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om bolaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt. Fastighetsskatt skuldförs i sin helhet när förpliktelsen uppstår. När förpliktelsen uppstår årsvis den 1 januari redovisar koncernen hela årets skuld för fastighetsskatt per 1 januari. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

#### **Redovisningsprinciper för moderbolaget**

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderbolaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS inom ramen för Årsredovisningslagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs på nästa sida. Moderföretaget har ännu inte börjat tillämpa de ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som träder ikraft efter 1 januari 2017. Nedan beskrivs de som bedöms få påverka på moderföretagets finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

#### **IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar**

Ökade upplysningskrav i juridisk person för att förtydliga innebörd av "utgångspunkt i anskaffningsvärde enligt Årsredovisningslagen". Företagsledningens bedömning är att ändringen innebär utökade redovisningsprinciper. Företagsledningen bedömer att övriga ändringar i RFR 2, som ännu inte har trätt i kraft, väntas inte få någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter.

#### **Klassificering och uppställningsformer**

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

#### **Dotterbolag**

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde i moderbolagets finansiella rapporter. Förvävsrelaterade kostnader för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

#### **Koncernbidrag**

Ett koncernbidrag som moderbolaget erhåller från ett dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln.

Koncernbidrag lämnade från moderbolaget till ett dotterbolag, eller mellan dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln.

### Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker, främst relaterat till likviditets- och finansieringsrisker som vi beskriver i eget stycke. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna följs upp av styrelsen löpande, se stycket "Likviditets- och finansieringsrisk" kring hantering av kapitalrisk.

### Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad.

Koncernen har ett banklån på 740 000 000 kr som förfaller 2021-03-19. Lånet löper över hela perioden till en fast ränta på 2,21% och amorteras med 1,5% årligen. På förfalldagen, kommer bolaget att behöva refinansiera sina utestående skulder. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera denna skuld beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor med förmånliga villkor, eller överhuvudtaget vara otillgänglig. Koncernens förmåga att refinansiera sina skuldförpliktelser på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

I villkoren för koncernens banklån finns det krav på att dess skuldsättningsgrad "Loan to Value" inte får vara högre än 65 % och räntetäckningsgraden "Interest Coverage Ratio" för de nästkommande 12 månaderna får inte vara lägre än 400 %. Per 2016-12-31 är räntetäckningsgraden 486 % beräknad på de nästkommande 12 månaderna. I villkoren för obligationslånet som bolaget haft under året finns det krav på att dess skuldsättningsgrad "Loan to Value" inte får vara högre än 80 % och räntetäckningsgraden "Interest Coverage Ratio" för de senaste 12 månaderna får inte vara lägre än 160 %. För det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet. Per 2016-12-31 är räntetäckningsgraden 220 % och är beräknad på den senaste 12 månadersperioden. Lånevillkoren är uppfyllda för hela perioden.

### Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet för att generera skälig avkastning till aktieägarna och nytta till övriga intressenter. Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av skuldsättningsgraden. Skuldsättningsgraden beräknas som nettoskulden dividerat med totalt kapital. Nettoskulden beräknas som skulder till kreditinstitut minus likvida medel. Totalt kapital består av totalt eget kapital och nettoskuld.

### Kredit- och motpartsrisk - Hyresgäst

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar. Fastigheten har för närvarande endast en hyresgäst och därmed är bolaget beroende av hyresgästens ekonomi och finansiella ställning och betalningsförmåga då bolagets intäkter endast kommer från denna hyresgäst. Löptidsfördelning av kontraktssenliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderföretagets finansiella skulder presenteras i tabellerna i nästa kolumn.

Koncernen	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 2-5 år	Över 5 år
Banklån		11 100	722 608	-
Räntekostnad	450	16 239	50 592	-
<b>Summa</b>	<b>450</b>	<b>27 339</b>	<b>773 199</b>	-

Koncernens låneavtal innehåller inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellerna.

Hyresgästen, PostNord, bildades genom samgåendet mellan Post Danmark A/S och Posten AB 2009 och ägs till 40% av den danska staten och 60% av den svenska staten. Den operativa verksamheten bedrivs inom tre områden; Mail (affärsområdena Breve Danmark och Meddelande Sverige), Logistics och Strålfors. PostNord hade 2016 en nettoomsättning på 38,5 (39,4) miljarder SEK och 33 000 (35 000) medarbetare. Om hyresgästen inte skulle förlänga hyresavtalet skulle lokalerna sannolikt behöva renoveras och anpassas för att tjäna flera hyresgäster i stället för en enda hyresgäst. Detta är investeringar som vid den tidpunkten skulle påverka bolagets finansiella ställning negativt och kan leda till vakanser och därmed lägre hyresintäkter vilket skulle påverka bolagets finansiella ställning negativt.

Koncernens och moderbolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

(tkr)	Koncernen 2016-12-31	Moderbolaget 2016-12-31
Övriga fordringar	615	1 280
Likvida medel	21 118	10 613
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>21 733</b>	<b>11 893</b>

### Kategorisering av finansiella instrument

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IAS 39 framgår av tabellen nedan.

	Koncernen 2016-12-31	Moderbolaget 2016-12-31
<u>Finansiella tillgångar</u>		
Lånefordringar och kundfordringar	21 733	11 893
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>21 733</b>	<b>11 893</b>
<u>Finansiella skulder</u>		
Övriga finansiella skulder	750 091	10 921
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>750 091</b>	<b>10 921</b>

## Not 2 Hyresintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Hyresintäkter exkl. hyrestillägg	89 613	89 536	-	-
Fastighetsskatt	6 270	6 270	-	-
Hyrestillägg	2 797	2 860	-	-
<b>Summa</b>	<b>98 680</b>	<b>98 665</b>	-	-

Fastigheten hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Bolaget har ett icke uppsägningsbart operationellt leasingavtal som förfaller per 2026-04-30. Minimileaseavgiften inom ett år är 89 613 tkr, inom fem år 462 385 tkr och till förfalldatum är 982 584 tkr där den årliga minileaseavgiften är 89 613 tkr utöver tillkommande hyrestillägg.

## Not 3 Driftskostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Fastighetsskötsel och serviceavtal	2 734	2 330	-	-
Taxebundna kostnader	6 622	6 710	-	-
Försäkringspremier	514	369	-	-
<b>Summa</b>	<b>9 870</b>	<b>9 409</b>	-	-

## Not 4 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Ekonomisk förvaltning	1 000	1 000	-	-
Teknisk förvaltning	740	489	-	-
Övrigt	1 887	1 266	1 374	712
<b>Summa</b>	<b>3 627</b>	<b>2 755</b>	<b>1 374</b>	<b>712</b>

### Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Deloitte AB revisionsuppdrag	105	80	-	35
<b>Summa</b>	<b>105</b>	<b>80</b>	-	<b>35</b>

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

## Not 5 Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Värdeförändringar redovisas i koncernens finansiella rapporter och baseras på genomförda marknadsvärderingar per balansdagen. Se not 9 för ytterligare information om värdering och värderingsförändringar av förvaltningsfastigheter.

## Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Bolaget har inga anställda. Arvode har utgått till styrelseledamöterna enligt nedan:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Lenart Låftman	75	75	75	75
Johan Thorell	50	50	50	50
Henrik Viktorsson	50	50	50	50
<b>Summa</b>	<b>175</b>	<b>175</b>	<b>175</b>	<b>175</b>

## Not 7 Finansiella kostnader och intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Räntekostnader	33 589	33 892	-	-
Övriga finansiella kostnader	15 110	48	-	-
<b>Summa</b>	<b>48 699</b>	<b>33 940</b>	-	-

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Ränteintäkter	4	2	-	-
Utdelning	-	-	40 000	40 000
<b>Summa</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>

## Not 8 Skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
<b>Aktuell skatt</b>				
Aktuell skatt på årets resultat	-	-	-	-
<b>Summa</b>	-	-	-	-

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
<b>Uppskjuten skatt</b>				
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	14 764	11 464	-	-
<b>Summa</b>	<b>14 764</b>	<b>11 464</b>	-	-

Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader

Med temporära skillnader menas skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt värde på byggnader sedan förvärvet.

Inkomstskatt beräknas med 22 % på årets skattemässiga resultat. Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
<b>Avstämning årets skattekostnad</b>				
Resultat före skatt	50 361	53 424	39 324	39 288
Årets skattekostnad	-	-	-	-
Skatt beräknad enligt svensk skattesats (22 %)	-11 079	-11 753	-8 651	-8 643
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader	-40	-10	8 800	8 800
Ej aktiverat underskottsavdrag	-3 645	299	-149	-157
<b>Summa</b>	<b>-14 764</b>	<b>-11 464</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. Per 2016-12-31 har koncernen inte redovisat någon uppskjuten skattefordran hänförlig till skattemässiga underskott.

## Not 9 Förvaltningsfastigheter

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar och bolaget har använt två externa och oberoende värderare vilka är CBRE och Cushman & Wakefield. Till de externa värderarna lämnar koncernen uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar.

	Koncernen	
	2016	2015
Ingående verkligt värde	1 235 000	1 225 000
Orealiserade värdeförändringar	25 000	10 000
<b>Summa</b>	<b>1 260 000</b>	<b>1 235 000</b>

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 10 respektive 11 år och under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalsstiden upphör i april 2026. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

### Värderingsantaganden

	Snitt
Årlig inflation, %	2,00 %
Viktad kalkylränta, %	6,13 %
Viktad kalkylränta restvärde, % *	7,75 %
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	10,00 %

\* med restvärde menas perioden efter hyreskontraktets utgång

### Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdeparameter	Antagande	Snitt (tkr)
Hyresnivå	+/- 10%	95 700 / -95 700
Avkastningskrav	+/- 0,25%	-32 200 / 35 300
Kostnader	+/- 5%	-18 500 / 18 500

### Not 10 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Momsfordran	0	2185	-	-
Övrigt	58	628	4	-
<b>Summa</b>	<b>58</b>	<b>2 813</b>	<b>4</b>	<b>0</b>

### Not 11 Eget kapital

#### Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och berättigar till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången uppgår till 5 000 000 st till ett kvotvärde om 1 kr.

#### Resultat per aktie

Redovisat resultat per aktie har beräknats genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare har dividerats med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

	2016	2015
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	35 597	41 959
Genomsnittligt antal aktier	5 000 000	5 000 000
Resultat per aktie (Kr)	7,12	8,39

#### Fritt eget kapital

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital med undantag för aktiekapitalet.

## Not 12 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Banklån	728 900	-	-	-
Amortering 2017	11 100	-	-	-
Uppläggningskostnader	- 6 292	-	-	-
Obligationslån	-	740 000	-	-
<b>Summa</b>	<b>733 708</b>	<b>740 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Under året har bolaget genomfört en refinansiering innebärande att obligationslånet har lösts och ersatts i sin helhet av ett banklån. Det nya lånet löper till 2021-03-19 med en fast ränta på 2,21 %. Amortering skall ske med 11 100 tkr årligen. De nya lånevillkoren kommer att minska räntekostnaderna med cirka 17 500 tkr årligen.

## Not 13 Uppskjuten skatt

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Koncernens temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar avseende följande poster. Moderbolaget har inga uppskjutna skatteskulder eller uppskjutna skattefordringar. Med temporära skillnader menas skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt värde på byggnader sedan förvärvet.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>				
Temporära skillnader	34 081	19 317	-	-
<b>Summa uppskjutna skatteskulder</b>	<b>34 081</b>	<b>19 317</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Förändring i uppskjutna skattefordringar och skatteskulder under året framgår nedan:

	Koncernen		Uppskjuten skattefordra	Uppskjuten skatteskuld
			Underskott-avdrag	Temporär skillnad
Per 1 januari 2016			-	19 317
Redovisat i resultaträkningen			-	14 764
<b>Per 31 december 2016</b>			<b>-</b>	<b>34 081</b>

## Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Förskottsbetalda hyror	8 111	10 072	-	-
Övriga poster	2 346	4 813	218	85
<b>Summa</b>	<b>10 457</b>	<b>14 885</b>	<b>218</b>	<b>85</b>

## Not 15 Andelar i dotterbolag

	Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	476 920	476 920
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>476 920</b>	<b>476 920</b>

Dotterbolag	Kapital- andel %	Rösträtts- andel %	Bokfört värde	Eget kapital
	Delarka Fastighet AB	100 %	100 %	476 920
<b>Summa</b>			<b>476 920</b>	<b>276 441</b>

Dotterbolag	Org nr	Säte
Delarka Fastighet AB	556944-7096	Stockholm

#### Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Följande säkerheter har ställts för banklånet i Delarka Fastighet AB:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Aktier i dotterbolag	-	-	476 920	476 920
Fastighetsinteckningar	800 000	800 000	-	-
<b>Summa</b>	<b>800 000</b>	<b>800 000</b>	<b>476 920</b>	<b>476 920</b>

#### Not 17 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilka är närstående till bolaget, har eliminerats vid konsolideringen och upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not. Upplysningar om transaktioner mellan koncernen och övriga närstående presenteras nedan.

Pareto Business Management AB var ägare av moderbolaget fram tills emissionen blev genomförd per 2013-11-14. Pareto Business Management AB har inget ägande kvar i moderbolaget eller dess dotterbolag och bedöms ej längre vara närstående.

#### Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Fastighetsskatt	627	13 052	-	-
Utdelning till aktieägarna	10 000	10 000	10 000	10 000
Övriga skulder	1 633	56	33	56
<b>Summa</b>	<b>12 260</b>	<b>23 108</b>	<b>10 033</b>	<b>10 056</b>

#### Not 19 Utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning om ett belopp på 8 kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt 40 000 tkr, samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma med fyra lika stora belopp. Det innebär att vid varje utbetalningstillfälle utbetalas 2 kronor per aktie, eller totalt 10 000 tkr. Det föreslås att styrelsen ska bemyndigas att fastställa fyra avstämningsdagar för betalningarna av utdelningen.

#### Not 20 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

#### Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den 28 februari 2017.

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen samt RFR 2 Redovisning för juridiska personer och ger en rättvisande bild av bolaget ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av bolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget står inför. Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att koncernredovisningen har upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen för koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 28 februari 2017

Lenart Läftman  
Ordförande

Johan Thorell  
Styrelseledamot

Henrik Viktorsson  
Styrelseledamot

/Sven I. Hegstad  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den februari 2017  
Deloitte AB

Jan Palmqvist  
Auktoriserad revisor