

## Delarka Holding AB (publ)



### Bokslutskommuniké 2016

januari – december 2016

#### KONTAKTINFORMATION

**Delarka Holding AB (publ)**

ett företag förvalt av Pareto Business Management AB

**Sven I Hegstad, VD +47 2201 5880**  
**sven.hegstad@paretosec.com**

**Johan Åskogh + 46 8 402 53 81**  
**johan.askogh@paretosec.com**

Delarka Holding AB (publ)  
c/o Pareto Business Management AB  
Box 7415  
103 91 Stockholm, Sverige

För mer information relaterat till denna bokslutskommuniké samt finansiell information, vänligen besök

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

## FÖRESLAGEN UTDELNING 2016

- Styrelsen föreslår en utdelning om 8 kr (8) per aktie genom betalning kvartalsvis om 2 kr (2) per aktie.

## 2016 I KORTHET

- Hyresintäkter uppgick till 98 680 tkr (98 665).
- Driftöverskottet uppgick till 77 683 tkr (80 116).
- Årets resultat uppgick till 35 597 tkr (41 959).
- Vinst per aktie uppgick till 7,1 kr (8,4).
- Betald utdelning under 2016 uppgick till 40 000 tkr (40 000).

## VIKTIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN JANUARI - DECEMBER 2016

- Bolagets helägda dotterbolag, Delarka Fastighet, har under året tagit upp ett banklån om 740 mkr som använts i sin helhet till att lösa dess obligationslån. Det nya lånet löper till 19 mars 2021 med en fast ränta på 2,21 % och sänker finansieringskostnaderna från ca 34 mkr till ca 16,2 mkr årligen framgent.

## FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL, KONCERNEN

	Jan-Dec 2016	Jan-Dec 2015	Jul-Dec 2016	Jul-Dec 2015
Hyresintäkter, (tkr)	98 680	98 665	49 310	49 331
Driftöverskott, (tkr)	77 683	80 116	38 559	40 443
Förvaltningsresultat, (tkr)	25 361	43 424	5 027	22 378
Resultat före skatt, (tkr)	50 361	53 424	37 183	37 017
Periodens resultat, (tkr)	35 597	41 959	22 419	25 552
Räntetäckningsgrad	2,2	2,3	2,2	2,3
Avkastning på eget kapital, %	7,3 %	8,6 %	5,2 %	10,4 %
Totala tillgångar, (tkr)	1 281 733	1 290 079	1 281 733	1 290 079
Soliditet, %	38,0 %	38,0 %	38,0 %	38,0 %
Belåningsgrad, %	57,2 %	57,4 %	57,2 %	57,4 %
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, (tkr)	1 260 000	1 235 000	1 260 000	1 235 000
Eget kapital per aktie, (kr)	97,3	98,2	97,3	98,2
Vinst per aktie, (kr)	7,1	8,4	4,5	5,1

## **Fastigheten och hyresavtalet**

Delarka Holding AB (publ) är ett svenskt holdingbolag som genom sitt dotterbolag, Delarka Fastighet AB, äger fastigheten Solna Polisen 2, PostNords huvudkontor i Stockholm. Byggnaden färdigställdes i november 2003 och består av cirka 39 000 kvm kontorsyta och cirka 14 000 kvm parkeringsyta med ungefär 450 parkeringsplatser.

Bashyran för 2016 är 89 613 tkr (89 536) netto och hyresgästen betalar även 100 procent av fastighetskatten avseende fastigheten. Kostnader för uppvärmning, varmvatten, kyla, snöröjning och avfallshantering ingår i hyran. Kostnader för vattenförsörjning och avlopp är inkluderade i hyran till den mån det anses vara normalt för kontorslokaler. Hyresgästen betalar för ytterligare konsumtion samt för vattenförsörjning och avlopp hänförligt till restauranger, pool och träningslokal. Hyresvärden har ett abonnemang för högspänning och hyresgästen ersätter hyresvärden för kostnader hänförligt till PostNords elkonsumtion. Hyresvärden är generellt ansvarig för kostnader och investeringar kopplat till tekniska installationer, byggnadskomponenter etc. Hyresavtalet löper till och med den 30 april 2026. Om ej uppsagt av endera part senast 24 månader före utgången hyresavtal kommer hyresavtalet att automatiskt förlängas med en period om fem år vid varje sådant tillfälle. Bashyran för 2017 uppgår till 90 670 tkr.

## **Marknadsbedömning och analys**

Ledning och styrelse har identifierat CBRE som en tillförlitlig källa för relevanta marknadsbedömningar och analyser. För perioden januari till december 2016 rapporterar CBRE följande:

Fastigheten är belägen vid Terminalvägen i Solna med goda förbindelser till E4 och Stockholms större vägnät. Strax öster om fastigheten finns det en busshållplats som tar pendlare till tågstationen på ca 5 minuter. Från tunnelbanestationen, Västra Skogen eller pendeltågstationen, Karlberg tar det ca 5-10 minuter att åka till Stockholms Centralstation.

Solna kommun har 76 158 invånare (2015-12-31). Detta rankar kommunen som nummer 27 i Sverige befolkningsmässigt. Under de senaste tio åren har Solna haft en positiv befolkningsutveckling. Förändringen har varit ca 2,57 procent per år i genomsnitt. Medelåldern i Solna är 39,4 år. Den största offentliga arbetsgivaren i Solna är Stockholms läns landsting och den största privata arbetsgivaren är NCC.

Både i de centrala delarna av Stockholm och i populära kontorszoner som Solna finns en fortsatt hög efterfrågan på moderna och effektiva lokaler med god tillgång till kollektivtrafik och på flera marknader är vakansgraden fortsatt låg. Hög efterfrågan och ett begränsat utbud leder till en fortsatt stark hyresmarknad i området.

*Source: CBRE Research and Valuation*

## FINANSIELLT RESULTAT 2016

### Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkt under året uppgick till 98 680 tkr (98 665).

### Årets resultat

Driftöverskottet under året uppgick till 77 683 tkr (80 116) och årets resultat uppgick till 35 597 (41 959).

### Investeringar och kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 15 978 tkr (47 698).

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -46 842 tkr (-40 000) och är hänförligt utdelningar, räntor och uppläggningsutgifter för det nya lånet.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 0 tkr (0).

Årets kassaflöde uppgick till -30 865 (7 698).

### Värdering av fastigheter

Bolaget tillämpar verkligt värde metoden. Fastigheterna värderas per balansdagen av två externa och oberoende värderare. Värderingen bygger på ett genomsnitt av de två värderingarna och värdet används som balansdagens verkliga värde. Fastigheten var värderad till 1 260 000 (1 235 000) per 31 december 2016. Under perioden var utfallet en positiv justering av verkligt värde med 25 000 tkr (10 000).

### Eget kapital

Koncernens eget kapital den 31 december 2016 uppgick till 486 460 (490 862) med en soliditet på 38 % (38 %).

### Finansiering

Den 22 december 2016 löste koncernen obligationslånet på 740 000 tkr med en fast ränta på 4,58 %.

Lösenkostnaderna för lånet uppgick till 15 020 tkr då det löstes i förtid. Lånet ersattes i sin helhet med ett banklån på 740 000 tkr som löper med en fast ränta om 2,21 % och amorteras med 11 100 tkr årligen tom 2021-03-19. Aktiverade uppläggningskostnader för lånet uppgår till 6 292 tkr. Räntekostnader under perioden uppgick till 33 558 tkr (33 940).

### Aktien och aktieägarna

Företaget är listat på Nasdaq First North med Wildecos Ekonomisk Information som Certified Adviser. Bolaget hade 909 (670) registrerade aktieägare den 31 december 2016. Utestående aktier per 31 december uppgick till 5 000 000 (5 000 000). Ingen utspädning eller emission av nya aktier har skett under perioden, varför det genomsnittliga antalet aktier totalt uppgår till 5 000 000 (5 000 000). De största aktieägarna registrerade hos Euroclear per den 31 december 2016 var;

#	Namn	Andel %	Antal aktier
1	Alandia	20,00 %	1 000 000
2	EOJ 1933 AB	10,00 %	500 000
3	ICA-handlarnas förbund	5,08 %	254 012
4	Socialdemokraterna	5,00 %	250 000
5	SEB S.A. W8IMY	3,48 %	174 108
6	Avanza Pension	3,53 %	176 684
7	Magnus Lindholm	3,16 %	158 000
8	LGT Bank Ltd	2,60 %	129 949
9	Johan Olofsson	2,00 %	100 000
10	Credit Suisse LTD	1,82 %	91 000
	<b>Summa tio största aktieägare</b>	<b>56,67 %</b>	<b>2 833 753</b>
	Övriga	43,17 %	2 166 247
	<b>Totalt</b>	<b>100,00 %</b>	<b>5 000 000</b>

## **Utdelning 2017**

Inför årsstämman den 4 april föreslår styrelsen en utdelning om 8 kr (8) per aktie till årsstämman, vilket innebär totalt 40 000 tkr (40 000). Utbetalning av utdelningen föreslås ske vid fyra tidpunkter under året med fyra lika stora delbetalningar. Detta innebär att vid varje delbetalning ska 2 kr (2) per aktie betalas, således totalt 10 000 tkr (10 000). Avstämningsdagar för betalning av utdelningen föreslås bli den 7 april 2017, den 30 juni 2017, den 29 september 2017 och 29 december 2017.

## **Anställda**

Koncernen har inte haft några anställda under perioden. Ersättning har betalats ut till styrelsemedlemmarna under perioden i enlighet med beslutet på årsstämman 2016. Företaget förvaltas av Pareto Business Management AB och fastigheten förvaltas av Newsec Asset Management AB.

## **Moderbolaget**

Moderbolaget är Delarka Holding AB (publ). Nettoomsättningen för moderbolaget uppgick 700 tkr (0). Utdelning från dotterbolaget har skett med 40 000 tkr (40 000). Resultat före skatt uppgick till 39 324 (39 288) och likvida medel vid periodens slut uppgick till 10 613 tkr (10 343). I övrigt är kommentarer rörande koncernens finansiella ställning även hänförligt till moderbolaget.

## **Transaktioner med närstående**

Bolaget har inte haft några transaktioner med närstående under perioden med undantag för en koncernintern förvaltningsavgift och utdelning från dotterbolaget till moderbolaget.

## **Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

Delarka Holding AB (publ) är exponerad för ett antal risker. De mest relevanta riskfaktorerna är beskrivna i årsredovisningen för 2016. Årsredovisningen återfinns på bolagets hemsida [www.delarka.se](http://www.delarka.se).

## **Redovisningsprinciper**

Delarka Holding AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) och samma redovisningsprinciper samt beräkningsmetoder som i årsredovisningen för 2016. Bolaget publicerar tre årliga rapporter, en halvårsrapport, en bokslutskommuniké och en årsredovisning.

Denna bokslutskommuniké har upprättats i enlighet med IFRS, IAS 34 och Bokföringsnämndens generella riktlinjer gällande frivillig delårsrapportering (BFNAR 2007:1).

## **Revision**

Informationen i denna bokslutskommuniké har inte granskats av företagets revisorer.

## **Finansiell kalender**

2017-04-04	Årsstämma 2017
2017-08-29	Halvårsrapport 2017

## RESULTATRÄKNING, KONCERNEN

Belopp i TKR	2016	2015	2016	2015
	Jan-Dec	Jan-Dec	Jul-Dec	Jul-Dec
Hysesintäkter	98 680	98 665	49 310	49 331
Drift- och underhållskostnader	-14 727	-12 279	-7 616	-5 753
Fastighetsskatt	-6 270	-6 270	-3 135	-3 135
<b>Driftöverskott</b>	<b>77 683</b>	<b>80 116</b>	<b>38 559</b>	<b>40 443</b>
Administrativa kostnader	-3 627	-2 755	-1 919	-1 114
Finansiella intäkter	4	2	1	2
Finansiella kostnader	-48 699	-33 940	-31 614	-16 954
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>25 361</b>	<b>43 424</b>	<b>5 027</b>	<b>22 377</b>
<i>Förändringar i marknadsvärde</i>				
Fastigheter, orealiserade	25 000	10 000	25 000	10 000
<b>Resultat före skatt</b>	<b>50 361</b>	<b>53 424</b>	<b>30 027</b>	<b>32 377</b>
Aktuell skatt	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-14 764	-11 464	-7 608	-6 825
<b>Periodens resultat</b>	<b>35 597</b>	<b>41 959</b>	<b>22 419</b>	<b>25 552</b>
Vinst per aktie, Kr	7,12	8,39	4,48	5,11
Genomsnittligt antal aktier, tusental	5 000	5 000	5000	5 000

## RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG, KONCERNEN

Belopp i TKR		
TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
Förvaltningsfastigheter	1 260 000	1 235 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 260 000</b>	<b>1 235 000</b>
Övriga fordringar	615	3 097
Likvida medel	21 118	51 982
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>21 733</b>	<b>55 079</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 281 733</b>	<b>1 290 079</b>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital <sup>1</sup>	486 460	490 862
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>486 460</b>	<b>490 862</b>
Uppskjuten skatteskuld	34 081	19 317
Obligationslån	-	740 000
Banklån	722 608	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>756 689</b>	<b>759 317</b>
Banklån, kortfristig del	11 100	-
Leverantörsskulder	4 766	1 907
Övriga skulder <sup>1</sup>	14 157	23 108
Förutbetalda hyresintäkter	8 111	10 072
Upplupen räntekostnad <sup>2</sup>	450	4 813
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>38 583</b>	<b>39 899</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 281 733</b>	<b>1 290 079</b>

<sup>1</sup> Den beslutade utdelningen om 40 000 tkr redovisas som en skuld och kommer att betalas ut kvartalsvis. Per 31 december 2016 har 30 000 tkr delats ut till aktieägarna och 10 000 tkr redovisas som en skuld.

<sup>2</sup> Den Upplupna räntan avser perioden 22 december till 31 december 2016 för banklånet. Obligationslånets ränta betalades 22 december i samband med återlösen av obligationslånet.

## RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN, KONCERNEN

Belopp i TKR	2016	2015	2016	2015
	Jan-Dec	Jan-Dec	Jul-Dec	Jul-Dec
Driftöverskott	77 683	80 116	38 559	40 443
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-	-	-	-
Administrativa kostnader	-3 627	-2 755	-1 919	-1 114
Erhållen ränta	4	2	1	2
Erlagd ränta <sup>1</sup>	-48 139	-33 940	-31 054	-16 954
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>25 921</b>	<b>43 424</b>	<b>5 587</b>	<b>22 377</b>
<b><i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i></b>				
Ökning / minskning av kundfordringar	-	74	-	-
Ökning / minskning av övriga fordringar	2 472	-1 695	-181	345
Ökning / minskning av leverantörsskulder	2 859	1 033	2 820	753
Ökning / minskning av övriga kortfristiga skulder	-15 275	4 863	-2 846	618
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>15 978</b>	<b>47 698</b>	<b>5 380</b>	<b>24 093</b>
<b><i>Investeringsverksamheten</i></b>				
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b><i>Finansieringsverksamheten</i></b>				
Upptagande av nya lån	733 158	-	733 158	-
Amortering av obligationslån	-740 000	-	-740 000	-
Utdelning till aktieägare	-40 000	-40 000	-20 000	-20 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-46 842</b>	<b>-40 000</b>	<b>-26 842</b>	<b>-20 000</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-30 865</b>	<b>7 698</b>	<b>-21 461</b>	<b>4 093</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>51 982</b>	<b>44 283</b>	<b>42 580</b>	<b>47 888</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>21 118</b>	<b>51 982</b>	<b>21 118</b>	<b>51 982</b>

<sup>1</sup> 15 020 tkr avser lösenkostnader för obligationslånet som löstes 22 december.



## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL, KONCERNEN

Belopp i TKR	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital
<b>Eget kapital 1 januari 2015</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 2015</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>41 959</b>	<b>41 959</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning <sup>1</sup>	-	-	-40 000	-40 000
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-40 000</b>	<b>-40 000</b>
<b>Eget kapital 31 december 2015</b>	<b>5 000</b>	<b>474 878</b>	<b>10 985</b>	<b>490 862</b>
<b>Eget kapital 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 2016</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>35 597</b>	<b>35 597</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning <sup>1</sup>	-	-	-40 000	-40 000
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-40 000</b>	<b>-40 000</b>
<b>Eget kapital 31 december 2016</b>	<b>5 000</b>	<b>474 878</b>	<b>6 582</b>	<b>486 460</b>

<sup>1</sup> Den beslutade utdelningen om 40 000 tkr redovisas som en skuld och kommer att betalas ut kvartalsvis. Per 31 december 2016 har 30 000 tkr delats ut till aktieägarna och 10 000 tkr redovisas som en skuld.

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i TKR	2016	2015
	Jan-Dec	Jan-Dec
Nettoomsättning	700	-
Administrationskostnader	-1 374	-712
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-675</b>	<b>-712</b>
Finansiella intäkter	40 000	40 000
Finansiella kostnader	-	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>39 324</b>	<b>39 288</b>
Skatt	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>39 324</b>	<b>39 288</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i TKR	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Andelar i dotterbolag	476 920	476 920
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>476 920</b>	<b>476 920</b>
Övriga fordringar	1 280	1 481
Likvida medel	10 613	10 343
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>11 893</b>	<b>11 824</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>488 813</b>	<b>488 744</b>

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2016-12-31	2015-12-31
Aktiekapital	5 000	5 000
Överkursfond	474 878	474 878
Utdelning	-40 000	-40 000
Balanserade vinstmedel	38 014	38 690
<b>Eget kapital</b>	<b>477 892</b>	<b>478 568</b>
Övriga skulder <sup>1</sup>	10 921	10 177
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>10 921</b>	<b>10 177</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>488 813</b>	<b>488 744</b>

<sup>1</sup> Den beslutade utdelningen om 40 000 tkr redovisas som en skuld och kommer att betalas ut kvartalsvis. Per 31 december 2016 har 30 000 tkr delats ut till aktieägarna och 10 000 tkr har redovisas som en skuld.

## ALLMÄN INFORMATION OCH VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

Delarka är ett fastighetsbolag som registrerades i oktober 2013. Företaget äger en kommersiell fastighet i Solna, Stockholm. Holdingbolaget, Delarka Holding AB (publ), är ett publikt aktiebolag med huvudkontor i Stockholm, Sverige. Bolagets aktier är listade på Nasdaq First North under tickern DELARK.

Denna bokslutskommuniké är upprättad i enlighet med IAS 34 – Interim Financial Reporting. De finansiella rapporterna är upprättade i enlighet med gällande IFRS standarder och tolkningar. Redovisningsprinciper som använts vid upprättande av denna bokslutskommuniké är i enlighet med de principer som används vid framställningen av årsredovisningen för 2016. Finansiella rapporter är presenterade i sammandrag och innehåller inte all den information som krävs för kompletta årliga finansiella rapporter. Denna bokslutskommuniké bör därför läsas tillsammans med de finansiella rapporterna för 2016.

De finansiella rapporterna inkluderar Delarka Holding AB (publ) och dotterbolag Delarka Fastighet AB.

Delarka Holding ABs verksamhet består av ägande och förvaltning av fastigheten Polisen 2, PostNords huvudkontor i Solna, genom sitt dotterbolag Delarka Fastighet AB. Företaget är endast verksamt i ett affärssegment samt en geografisk marknad och ingen ytterligare segmentsrapportering har upprättats.

Ledningen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. Redovisningsestimat kommer definitionsmässigt sällan att vara helt i enlighet med det slutliga utfallet. Uppskattningar och antaganden som har en väsentlig risk att skapa materiella justeringar av de redovisade beloppen av tillgångar och skulder är främst relaterade till värderingen av förvaltningsfastigheter.

Delarka Holding ABs delårsrapport godkändes vid styrelsesammanträde den 28 februari 2017.

Denna rapport har ej granskats av bolags revisorer.

Stockholm den 28 februari 2017  
Delarka Holding AB (publ)  
Organisationsnummer 556944-5843

Lennart Låftman  
*Styrelseordförande*

Johan Thorell  
*Styrelseledamot*

Henrik Viktorsson  
*Styrelseledamot*

## DEFINITIONER

### *Soliditet*

Eget kapital i relation till totala tillgångar

### *IFRS*

International Financial Reporting Standards.  
Internationella redovisningsstandarder som  
börsnoterade bolag inom EU ska tillämpa sedan 2005.

### *Räntetäckningsgrad*

Förvaltningsresultat, efter återföring av finansiella  
kostnader, i relation till räntekostnader.

### *Belåningsgrad*

Räntebärande skulder vid periodens slut i  
förhållande till totala tillgångar vid periodens slut.

### *Förvaltningsresultat*

Resultat före skatt exklusive värdeförändringar.

### *Avkastning på eget kapital*

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt  
eget kapital under perioden.