

Delarka Holding AB (publ)



Bokslutskommuniké 2017

januari – december 2017

KONTAKTINFORMATION

Delarka Holding AB (publ)

ett företag förvalt av Pareto Business Management AB

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

Joachim Carlsson + 46 8 402 53 92
Joachim.carlsson@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

FÖRESLAGEN UTDELNING 2018

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

2017 I KORTHET

- Hyresintäkter uppgick till 100 951 tkr (98 680).
- Driftöverskottet uppgick till 78 803 tkr (77 683).
- Årets resultat uppgick till -13 721 tkr (35 597).
- Vinst per aktie uppgick till -2,74 kr (7,12).
- Betald utdelning under 2017 uppgick till 40 000 tkr (40 000).

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN JANUARI 2017 - DECEMBER 2017

- PostNord som hyr hela fastigheten fram till 2026 har gett CBRE i uppdrag att hitta en andrahandshyresgäst till lokalen. I och med att PostNord har meddelat att de vill andrahandsuthyra och helt eller delvis lämna fastigheten 2026 har antaganden gällande direktavkastning, framtida hyresgästanpassningar och investeringar justerats i de två senaste värderingsrapporterna. Dessa nya antaganden har inneburit en negativ justering av marknadsvärdet på fastigheten med 80 000 tkr från 1 260 000 tkr per 31 december 2016 till 1 180 000 tkr per 31 december 2017. Se ytterligare information på sid tre gällande fastighetsvärdering.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL, KONCERNEN

Belopp i tkr	Jan-Dec 2017	Jan-Dec 2016	Jul-Dec 2017	Jul-Dec 2016
Hysesintäkter	100 951	98 680	50 727	49 310
Driftöverskott	78 803	77 683	37 695	38 559
Förvaltningsresultat	57 983	25 361	27 249	5 027
Resultat före skatt	-22 017	50 361	22 249	37 183
Periodens resultat	-13 721	35 597	18 677	22 419
Räntetäckningsgrad (ggr)	4,2	1,5	3,0	2,2
Avkastning på eget kapital, (%)	-3,0 %	7,3 %	4,1 %	5,2 %
Totala tillgångar	1 206 799	1 281 733	1 206 799	1 281 733
Soliditet, (%)	35,9 %	38,0 %	35,9 %	38,0 %
Belåningsgrad, (%)	61,4 %	58,2 %	60,4 %	57,2 %
Marknadsvärde förvaltningsfastighet	1 180 000	1 260 000	1 180 000	1 260 000
Resultat per aktie, (kr)	-2,74	7,12	3,74	4,48

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 2017 är 90 671 tkr (89 613) 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 elkonsumention. Hyresvärden är generellt ansvarig för kostnader och investeringar kopplade till tekniska installationer, byggnadskomponenter etc. Hyresavtalet löper till och med den 30 april 2026. Bashyran för 2018 uppgår till 92 205 tkr.

Marknadsbedömning och analys

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.

FINANSIELLT RESULTAT 2017

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkt under året uppgick till 100 951 tkr (98 680).

Årets resultat

Driftöverskottet under året uppgick till 78 803 tkr (77 683) och årets resultat uppgick till – 13 721 tkr (35 597).

Investeringar och kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 54 490 tkr (15 978).

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -51 100 tkr (-46 842) och är hänförligt till utdelningar och räntor. Under fjolåret ingick uppläggningsutgifter för det nya lånet.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 0 tkr (0).

Årets kassaflöde uppgick till 3 390 tkr (-30 865).

Värdering av fastigheter

Bolaget tillämpar verkligt värde metoden. Fastigheterna värderas per balansdagen av två externa och oberoende värderare. Värderingen bygger på ett genomsnitt. Värderingarna och värdet används som balansdagens verkliga värde. Fastigheten var värderad till 1 180 000 (1 260 000) per 31 december 2017. Under perioden var utfallet en negativ justering av verkligt värde med -80 000 tkr (25 000).

Eget kapital

Koncernens eget kapital den 31 december 2017 uppgick till 432 739 tkr (486 460) med en soliditet på 35,9 % (38,0).

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 4 886 tkr per 2017-12-31. Räntekostnader under perioden uppgick till 17 973 tkr (35 558).

Aktien och aktieägarna

Företaget är listat på Nasdaq First North med Wildecos Ekonomisk Information AB som Certified Adviser.

Bolaget hade 1 078 (909) registrerade aktieägare den 31 december 2017. Utestående aktier per 31 december 2017 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 2017 var;

#	Namn	Andel %	Antal aktier
1	Alandia	20,00 %	1 000 000
2	EOJ 1933 AB	10,00 %	500 000
3	ICA-handlarnas förbund	9,41 %	470 500
4	Socialdemokraterna	5,00 %	250 000
5	SEB S.A. W8IMY	2,78 %	138 962
6	Erik Lindholm	2,66 %	133 000
7	Avanza Pension	2,60 %	130 179
8	LGT Bank Ltd	2,60 %	129 949
9	Berth Von Kantzows Stiftelse	2,30 %	114 942
10	Karl Johan Runeberg	1,78 %	88 918
	Summa tio största aktieägare	59,13 %	2 956 450
	Övriga	40,87 %	2 043 550
	Totalt	100,00 %	5 000 000

Utdelning 2018

Inför årsstämman den 4 april föreslår styrelsen en utdelning om 8 kr (8) per aktie, 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 6 april 2018, 29 juni 2018, 28 september 2018 och 28 december 2018.

Anställda

Koncernen har inte haft några anställda under perioden. Ersättning har betalats ut till styrelsemedlemmarna under perioden i enlighet med beslutet på årsstämman 2018. 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 708 tkr (700). Utdelning från dotterbolaget har skett med 40 000 tkr (40 000). Resultat före skatt uppgick till 16 092 tkr (39 324). Minskningen av årets resultat jämfört mot föregående år beror på nedskrivning av andelar i koncernföretag om -23 000 tkr (0). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 10 277 tkr (10 613). I övrigt är kommentarer rörande koncernens finansiella ställning även hänförliga 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 2017. Årsredovisningen återfinns på bolagets hemsida www.delarka.se.

Redovisningsprinciper

Delarka Holding AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) och samma redovisningsprinciper samt beräkningsmetoder som i årsredovisningen för 2017. Bolaget publicerar tre årliga rapporter, en halvårsrapport, en bokslutskommuniké och en årsredovisning.

Denna bokslutskommuniké är för koncernen upprättad i enlighet med IAS 34 och för moderbolaget i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Revision

Informationen i denna bokslutskommuniké har inte granskats av företagets revisorer.

Finansiell kalender

2018-04-04	Årsstämma 2018
2018-08-29	Halvårsrapport 2018

RESULTATRÄKNING, KONCERNEN

Belopp i TKR	2017	2016	2017	2016
	Jan-Dec	Jan-Dec	Jul-Dec	Jul-Dec
Hysesintäkter	100 951	98 680	50 727	49 310
Drift- och underhållskostnader	-15 228	-14 727	-9 572	-7 616
Fastighetsskatt	-6 920	-6 270	-3 460	-3 135
Driftöverskott	78 803	77 683	37 695	38 559
Administrativa kostnader	-2 847	-3 627	-1 454	-1 919
Finansiella intäkter	0	4	0	1
Finansiella kostnader	-17 973	-48 699	-8 992	-31 614
Förvaltningsresultat	57 983	25 361	27 249	5 027
<i>Förändringar i marknadsvärde</i>				
Fastigheter, orealiserade	-80 000	25 000	-5 000	25 000
Resultat före skatt	-22 017	50 361	22 249	30 027
Aktuell skatt	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	8 296	-14 764	-3 572	-7 608
Periodens resultat	-13 721	35 597	18 677	22 419
Vinst per aktie, kr	-2,74	7,12	3,74	4,48
Genomsnittligt antal aktier, tusental	5 000	5 000	5 000	5 000

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG, KONCERNEN

Belopp i TKR		
TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
Förvaltningsfastigheter	1 180 000	1 260 000
Summa anläggningstillgångar	1 180 000	1 260 000
Övriga fordringar	2 291	615
Likvida medel	24 508	21 118
Summa omsättningstillgångar	26 799	21 733
Summa tillgångar	1 206 799	1 281 733
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital	432 739	486 460
Totalt eget kapital	432 739	486 460
Uppskjuten skatteskuld	25 785	34 081
Banklån	712 914	722 608
Summa långfristiga skulder	738 699	756 689
Banklån, kortfristig del	11 100	11 100
Leverantörsskulder	806	4 766
Övriga skulder ¹	14 508	14 157
Förutbetalda hyresintäkter	8 498	8 111
Upplupen räntekostnad	449	450
Summa kortfristiga skulder	35 360	38 583
Summa eget kapital och skulder	1 206 799	1 281 733

¹ Den beslutade utdelningen om 40 000 tkr redovisas som en skuld och kommer att betalas ut kvartalsvis. Per 31 december 2017 har 30 000 tkr delats ut till aktieägarna och 10 000 tkr redovisas som en skuld.

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN, KONCERNEN

Belopp i TKR	2017	2016	2017	2016
	Jan-Dec	Jan-Dec	Jul-Dec	Jul-Dec
Driftöverskott	78 803	77 683	37 695	38 559
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-	-	-	-
Administrativa kostnader	-2 847	-3 627	-1 454	-1 919
Erhållen ränta	0	4	0	1
Erlagd ränta	-16 567	-48 139 ¹	-8 239	-31 054 ¹
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	59 389	25 921	28 002	5 587
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>				
Ökning / minskning av kundfordringar	-	-	-	-
Ökning / minskning av övriga fordringar	-1 676	2 472	-401	-181
Ökning / minskning av leverantörsskulder	-3 960	2 859	-1 631	2 820
Ökning / minskning av övriga kortfristiga skulder	737	-15 275	1 817	-2 846
Kassaflöde från den löpande verksamheten	54 490	15 978	27 787	5 380
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Upptagande av nya lån	-	733 158	-	733 158
Amortering av obligationslån	-11 100	-740 000	-5 550	-740 000
Utdelning till aktieägare	-40 000	-40 000	-20 000	-20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-51 100	-46 842	-25 550	-26 842
Periodens kassaflöde	3 390	-30 865	2 237	-21 461
Likvida medel vid periodens början	21 118	51 982	22 271	42 580
Likvida medel vid periodens slut	24 508	21 118	24 508	21 118

¹ 15 020 tkr avser lösenkostnader för obligationslånet som löstes 22 december 2016.

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL, KONCERNEN

Belopp i TKR	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 1 januari 2016	5 000	474 878	10 985	490 862
Årets resultat			35 597	35 597
Summa Totalresultat 2016	-	-	35 597	35 597
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning ¹	-	-	-40 000	-40 000
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-40 000	-40 000
Eget kapital 31 december 2016	5 000	474 878	6 582	486 460
Eget kapital 1 januari 2017	5 000	474 878	6 582	486 460
Årets resultat			-13 721	-13 721
Summa Totalresultat 2017	-	-	-13 721	-13 721
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning ¹	-	-	-40 000	-40 000
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-40 000	-40 000
Eget kapital 31 december 2017	5 000	474 878	-47 139	432 739

¹ Den beslutade utdelningen om 40 000 tkr redovisas som en skuld och kommer att betalas ut kvartalsvis. Per 31 december 2017 har 30 000 tkr delats ut till aktieägarna och 10 000 tkr redovisas som en skuld.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i TKR	2017	2016
	Jan-Dec	Jan-Dec
Nettoomsättning	708	700
Administrationskostnader	-1 615	-1 374
Rörelseresultat	-907	-675
Finansiella intäkter	40 000	40 000
Finansiella kostnader	-	-
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-23 000	-
Resultat före skatt	16 092	39 324
Skatt	-	-
Periodens resultat	16 092	39 324

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i TKR		
TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
Andelar i dotterbolag	453 920	476 920
Summa anläggningstillgångar	453 920	476 920
Övriga fordringar	684	1 280
Likvida medel	10 277	10 613
Summa omsättningstillgångar	10 961	11 893
Summa tillgångar	464 881	488 813
EGET KAPITAL OCH SKULDER	2017-12-31	2016-12-31
Aktiekapital	5 000	5 000
Överkursfond	474 878	474 878
Utdelning	-40 000	-40 000
Balanserade vinstmedel	14 106	38 014
Eget kapital	453 984	477 892
Övriga skulder ¹	10 896	10 921
Summa kortfristiga skulder	10 896	10 921
Summa eget kapital och skulder	464 881	488 813

¹ Den beslutade utdelningen om 40 000 tkr redovisas som en skuld och kommer att betalas ut kvartalsvis. Per 31 december 2017 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. Moderbolaget redovisas i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Redovisningsprinciper som använts vid upprättande av denna bokslutskommuniké är i enlighet med de principer som används vid framställningen av årsredovisningen för 2017. 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 2017.

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

Delarka Holding AB:s 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.

Informationen i detta pressmeddelande är sådan information som Delarka Holding AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 28 februari 2018.

Delarka Holding AB:s bokslutskommuniké godkändes vid styrelsesammanträde den 28 februari 2018.

Denna rapport har ej granskats av bolags revisorer.

Stockholm den 28 februari 2018
Delarka Holding AB (publ)
Organisationsnummer 556944-5843

Lennart Låftman
Styrelseordförande

Johan Thorell
Styrelseledamot

Henrik Viktorsson
Styrelseledamot

Sven I Hegstad
Verkställande direktör

DEFINITIONER

Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående akter

Avkastning på eget kapital

Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader och plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde