

# ÅRSREDOVISNING

och

# KONCERNREDOVISNING

2017-01-01--2017-12-31

för

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



## **Arsredovisningen omfattar:**

## **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	4
Koncernens rapport över finansiell ställning	5
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	6
Koncernens rapport över kassaflöden	6
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	7
Moderbolagets balansräkning	8
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	9
Moderbolagets rapport över kassaflöden	9
Noter	10

## ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR DELARKA HOLDING AB (publ)

### Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Delarka Holding AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01--2017-12-31.

### 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 Sverige AB:s (PostNord) 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).

### Finansiering

Koncernen har ett lån hos Deutsche Pfandbriefbank AG med en fast ränta om 2,21 %. Lånet löper fram till 2021-03-21. Koncernen amorterar totalt 11 100 tkr årligen. Se ytterligare info i not 4.

### Moderbolaget

Moderbolagets syfte är att äga aktier i det fastighetsägande dotterbolaget Delarka Fastighet AB. Moderbolaget har inga anställda.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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.

### Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

Verksamheten fortsätter i oförändrad riktning.

### Förväntad framtida utveckling

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas i oförändrad riktning. Koncernen har goda finanser med fasta och långsiktiga intäkter från hyresgästen. För fastigheten förväntas inga väsentliga förändringar att ske.

### Ägarförhållanden

Företaget är listat på Nasdaq First North med Wildeco 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
<b>Summa tio största aktieägarna</b>	<b>59,13 %</b>	<b>2 956 450</b>
Övriga	40,87 %	2 043 550
<b>Totalt</b>	<b>100,0 %</b>	<b>5 000 000</b>

### Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)

	2017	2016	2015	2014
Hyresintäkter	100 951	98 680	98 665	99 231
Driftnetto	78 803	77 683	80 116	80 977
Förvaltningsresultat	57 983	25 361	43 424	42 922
Resultat före skatt	-22 017	50 361	53 424	30 422
Balansomslutning	1 206 799	1 281 733	1 290 079	1 270 759
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	1 180 000	1 260 000	1 235 000	1 225 000
Skuldsättningsgrad, (ggr)	1,8	1,6	1,6	1,6
Avkastning på eget kapital, (%)	-3,0	7,3	8,6	4,8
Avkastning på totalt kapital, (%)	-1,1	5,8	6,0	6,0
Räntetäckningsgrad för perioden, (ggr)	4,2	1,5	2,3	2,3
Soliditet, (%)	35,9	38,0	38,0	38,5
Belåningsgrad, (%)	61,4	58,2	59,9	60,4
Skuldsättningskvot, (ggr)	2,6	1,5	2,3	2,3
Resultat per aktie, (SEK)	-2,74	7,12	3,74	4,78

## Risker och osäkerhetsfaktorer

### Hyresgäster

Fastigheten har för närvarande en hyresgäst, PostNord Sverige AB. Hyresavtalet sträcker sig fram till 2026 och fastigheten är fullt uthyrd. Koncernen är 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. Risk för bolaget involverar risk för vakanser inom beståndet till följd av hyresgästens uppsägning av befintligt hyresavtal samt den ekonomiska situationen för hyresgästen. Större kostnadsposter utgörs av taxebundna avgifter för framförallt el, vatten och värme samt kostnader för fastighetsskatt och löpande fastighetsskötsel. I den mån kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering av hyresavtal, kan resultatet påverkas negativt. Även oförutsedda och omfattande reparationsbehov kan påverka resultatet.

### Fastigheten

Koncernen redovisar fastigheten till verkligt värde, vilket baseras på marknadsvärdering av oberoende värderingsinstitut. Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheten till följd av såväl förändrade kassaflöden som av förändringar i avkastningskraven. Koncernen är även exponerad för marknads-, likviditets- och finansieringsrisker och dessa beskrivs närmare i not 4.

### Skatteförslag

Regeringen har beslutat att utreda och föreslå ändring av skattelagstiftning inom fastighets- och stämpelskatteområdet. Förslaget har i mars 2017 gått vidare till remiss i syfte att motverka skattefördelar i fastighetsbranschen. Osäkerhet råder om och i vilken utformning remissen kommer att antas. Om förslaget genomförs med nuvarande utformning, kan det innebära negativ påverkan på fastighetens verkliga värde till följd av att det fastighetsägande bolaget i samband med försäljning påförs dels realisationsvinstskatt, dels stämpelskatt. Vidare skulle det medföra att all uppskjuten skatt som är hänförlig till fastigheten blir en faktisk skuld. Med dagens regelverk redovisas inte uppskjuten skatt hänförligt till fastigheten som uppstod innan förvärvet av det fastighetsägande bolaget.

Det antagna EU direktivet från 12 juli 2016 om fastställande av reglering mot skatteflyktsmetoder innebär att ränteavdragsbegränsningar skall införas i respektive medlemsland 31 december 2018. Enligt det förslag som presenterats för regeringen innebär det antingen avdragsbegränsning till 35 % av EBIT eller 25 % av EBITDA. Detta är även i kombination med sänkt bolagsskatt från 22 % till 20 %. Förslaget om räntebegränsningsreglerna skulle innebära liten påverkan på resultat i nuvarande ränteläge.

## Förslag till vinstdisposition

### Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Fritt eget kapital	432 892
Årets resultat	16 093
	<hr/> <hr/>
	<b>448 985</b>

### Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas 8 kr per aktie	40 000
i ny räkning balanseras	408 985
	<hr/> <hr/>
	<b>448 985</b>

### Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget, investeringsplaner och risker och osäkerhetsfaktorer som beskrivs i förvaltningsberättelsen, inget som tyder på att koncernens och moderbolagets eget kapital inte är tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. 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	2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Hysesintäkter	5	100 951	98 680
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	6	-15 228	-14 727
Fastighetsskatt		-6 920	-6 270
<b>Driftnetto</b>		<b>78 803</b>	<b>77 683</b>
Administrationskostnader	7,8	-2 847	-3 627
Finansiella intäkter	9	-	4
Finansiella kostnader	10	-17 973	-48 699
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>57 983</b>	<b>25 361</b>
Värdetförändring förvaltningsfastighet, orealiserad	12	-80 000	25 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-22 017</b>	<b>50 361</b>
Aktuell skatt	11	-	-
Uppskjuten skatt	11	8 296	-14 764
<b>Årets resultat</b>		<b>-13 721</b>	<b>35 597</b>
Resultat per aktie (kr)	16	-2,74	7,12

## Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tkr	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Årets resultat	-13 721	35 597
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-13 721</b>	<b>35 597</b>

## Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	12	1 180 000	1 260 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 180 000</b>	<b>1 260 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Övriga kortfristiga fordringar	13	1 401	58
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	890	557
Likvida medel	15	24 508	21 118
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>26 799</b>	<b>21 733</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 206 799</b>	<b>1 281 733</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
Aktiekapital		5 000	5 000
Övrigt tillskjutet kapital		474 878	474 878
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		-47 139	6 582
<b>Summa eget kapital</b>		<b>432 739</b>	<b>486 460</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Upplåning	17	712 914	722 608
Uppskjutna skatteskulder	11	25 785	34 081
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>738 699</b>	<b>756 689</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av upplåning	18	11 100	11 100
Leverantörsskulder		806	4 766
Övriga kortfristiga skulder	18	13 043	12 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	10 412	10 457
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>35 361</b>	<b>38 583</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>774 060</b>	<b>795 272</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 206 799</b>	<b>1 281 733</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans 2016-01-01</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>-</b>	<b>-</b>	<b>35 597</b>	<b>35 597</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	-40 000	-40 000
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-40 000</b>	<b>-40 000</b>
<b>Utgående balans 2016-12-31<sup>1)</sup></b>	<b>5 000</b>	<b>474 878</b>	<b>6 582</b>	<b>486 460</b>
Årets resultat	-	-	-13 721	-13 721
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-13 721</b>	<b>-13 721</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	-40 000	-40 000
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-40 000</b>	<b>-40 000</b>
<b>Utgående balans 2017-12-31<sup>1)</sup></b>	<b>5 000</b>	<b>474 878</b>	<b>-47 139</b>	<b>432 739</b>

<sup>1)</sup> Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

## Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Driftnetto	78 803	77 683
Ej kassaflödespåverkande poster	-	-
Administrationskostnader	-2 847	-3 627
Erhållna räntor	-	4
Betalda räntor	-16 567	-48 139
Betald skatt	-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>59 389</b>	<b>25 921</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-1 676	2 472
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-3 960	2 859
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	737	-15 275
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>54 490</b>	<b>15 978</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utdelning	-40 000	-40 000
Upptagande av lån	-	733 158
Amortering av obligationslån	-	-740 000
Amortering av fastighetslån	-11 100	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-51 100</b>	<b>-46 842</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>3 390</b>	<b>-30 864</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets början</b>	<b>21 118</b>	<b>51 982</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets slut</b>	<b>24 508</b>	<b>21 118</b>

### Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning	22	708	700
Administrationskostnader	7	-1 615	-1 374
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-907</b>	<b>-675</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i dotterföretag		40 000	40 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	-
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	20	-23 000	
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>16 093</b>	<b>39 324</b>
Skatt på årets resultat	11	-	-
<b>Årets resultat</b>		<b>16 093</b>	<b>39 324</b>

### Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i tkr	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Årets resultat	16 093	39 324
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>16 093</b>	<b>39 324</b>

## Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella tillgångar</b>			
Andelar i dotterbolag	20	453 920	476 920
<b>Summa finansiella tillgångar</b>		<b>453 920</b>	<b>476 920</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		-	1 266
Övriga kortfristiga fordringar	13	160	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	524	10
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>684</b>	<b>1 280</b>
<b>Kassa och bank</b>	15	<b>10 277</b>	<b>10 613</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 961</b>	<b>11 893</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>464 881</b>	<b>488 813</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	16	5 000	5 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Överkursfond		474 878	474 878
Balanserad vinst eller förlust		-41 986	-41 310
Årets resultat		16 093	39 324
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>448 985</b>	<b>472 892</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>453 985</b>	<b>477 892</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		105	671
Skulder till koncernföretag		706	-
Övriga kortfristiga skulder	18	10 035	10 033
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	50	218
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 896</b>	<b>10 921</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>464 881</b>	<b>488 813</b>



## Förändringar av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst eller förlust	Totalt eget kapital
<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 2016-12-31</b>	<b>5 000</b>	<b>474 878</b>	<b>-1 986</b>	<b>477 892</b>
Årets resultat*	-	-	16 093	16 093
Utdelningar	-	-	-40 000	-40 000
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	<b>5 000</b>	<b>474 878</b>	<b>-25 893</b>	<b>453 985</b>

\* Årets resultat motsvarar årets totalresultat.

## Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-907	-675
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:	-	-
Erhållen ränta	-	-
Betald ränta	-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>-907</b>	<b>-675</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	596	8
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-25	744
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-336</b>	<b>77</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Mottagen utdelning	40 000	40 000
Utdelning	-40 000	-40 000
Lån till koncernföretag	-	192
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>192</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-336</b>	<b>269</b>
<b>Kassa och bank vid räkenskapsårets början</b>	<b>10 613</b>	<b>10 343</b>
<b>Kassa och bank vid räkenskapsårets slut</b>	<b>10 277</b>	<b>10 613</b>

## REDOVISNINGSPRINCIPER 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. Bolagets adress är Berzelii Park 9, 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.

### 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 2017 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 dotterbolag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvat 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.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

#### Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2017

De nya och ändrade standarder som har trätt ikraft och gäller för räkenskapsåret som påbörjas 1 januari 2017 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

#### Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar vilka ännu inte trätt ikraft:

De nya och ändrade standarder och tolkningar som 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 eller senare 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.

IFRS 9 Finansiella instrument kommer att ersätta IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. IFRS 9 innehåller nya principer för hur finansiella tillgångar ska klassificeras och värderas. Avgörande för vilken värderingskategori en finansiell tillgång hänförs sig till beror på företagets affärsmodell (syftet med innehavet av den finansiella tillgången), 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 "expected loss-metod". Standarden innehåller dock förenklingsregler för kundfordringar och leasingfordringar. IFRS 9 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2018 eller senare. Företagsledningen gör bedömningen att tillämpningen av IFRS 9 kommer att ha en begränsad påverkan på redovisningen för Delarka Holding AB (publ). Historiskt sett har koncernen inte haft några förluster på fordringar och det finns inga indikationer på förändringar i hyresgästens betalningsförmåga. Säkerhetsredovisning förekommer inte inom koncernen. Standarden kommer dock innebära ett utökad dokumentationskrav.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder kommer att ersätta IAS 18 Intäkter och IAS 11 Entreprenadavtal. IFRS 15 innebär en modell för intäktsredovisning (fem-steps modell) som baseras på när kontrollen av en vara eller tjänst överförs till kunden. Grundprincipen är att ett företag redovisar intäkter för att skildra överföringen av utlovade varor och tjänster till kunder med ett belopp som återspeglar den ersättning som företaget förväntas ha rätt till i utbyte mot dessa varor eller tjänster. IFRS 15 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2018 eller senare och att jämförelsetalen för 2017 då också ska presenteras enligt IFRS 15.

Delarka Holding AB (publ)s intäkter utgörs främst av hyresintäkter, men även serviceintäkter förekommer i form av tilläggsdebitering för el och vatten. En noggrann översyn har gjorts där Delarka Holding AB (publ) har konkluderat på att koncernen är huvudman avseende dessa tjänster i sin roll som fastighetsägare. Företagsledningen gör därför bedömningen att standarden inte kommer att ha någon väsentlig påverkan på totala intäkter eller redovisat resultat.

IFRS 16 Leases kommer att ersätta IAS 17 Leasingavtal. IFRS 16 innebär för leasetagaren att i stort sett samtliga leasingavtal ska redovisas i rapporten över finansiell ställning som en tillgång respektive skuld. Klassificeringen i operationella och finansiella leasingavtal ska därför inte längre göras. För leasegivare innebär IFRS 16 inga egentliga skillnader jämfört med IAS 17. IFRS 16 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2019 eller senare. Den är ännu inte antagen av EU. Standarden innebär att leasetagare ska redovisa tillgångar och skulder hänförliga till leasingavtal med en löptid längre än 12 månader. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Standarden bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på redovisningen för Delarka Holding AB (publ).

#### Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Delarka Holding AB (publ) och det bolag som moderbolaget 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.

Konsolidering av ett dotterbolag sker från och med den dag moderbolaget får bestämmande inflytande och fram till den dag det upphör att ha det bestämmande inflytandet över dotterbolaget. Detta innebär att intäkter och kostnader för ett dotterbolag som förvärvats eller avyttrats under innevarande räkenskapsår inkluderas i koncernens resultaträkning samt övrigt totalresultat från den dag moderbolaget får det bestämmande inflytandet fram till den dag moderbolaget upphör att ha det bestämmande inflytandet.

Om nödvändigt görs justeringar i dotterbolagens finansiella rapporter i syfte att få dess redovisningsprinciper enliga med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna tillgångar och skulder, eget kapital, intäkter och kassaflöden som rör transaktioner mellan bolag inom koncernen elimineras i sin helhet.

#### Segmentrapportering

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

#### Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från operationella leasingavtal (hyra för tillhandahållande av lokaler). Se vidare nedan avseende leasingavtal. Hyresintäkter periodiseras linjärt i enlighet med IAS 17. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under, respektive överhyra över kontraktets löptid. Förskottshyra redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen. 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 riskerna och fördelar som förknippas med ägandet av ett objekt i all väsentlighet överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernen saknar finansiella leasingavtal. Koncernen innehar inga leasingavtal där koncernen utgör leasetagare.

#### Koncernen som leasegivare

Koncernen utgör leasegivare avseende hyresavtal avseende den av koncernen ägda fastigheten. Hyresavtalen utgör operationell leasing. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden. I de fall hyreskontrakten under viss tid skulle medge en reducerad hyra som motsvaras 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 till.

### Ersättningar till anställda

Koncernen har inga anställda. Verkställande direktören är en extern verkställande direktör. Det är endast styrelsen i moderbolaget som får arvode, se not 8.

### 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 enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastighetens bokförda 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.

### Förvaltningsfastigheten

Koncernens fastighet klassificeras som förvaltningsfastighet. Med förvaltningsfastighet menas att den innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheten redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas förvaltningsfastigheten till verkligt värde. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastighetens verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheten till verkligt värde. Fastigheterna värderas två gånger per år, till halvårs- och årsboks slut av två externa och oberoende värderare. Värderingen bygger på ett genomsnitt av de två värderingarna och värdet används som balansdagens verkliga värde.

Förvaltningsfastigheten 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.

#### 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 värdeförändringar.

#### 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.

#### Leverantörsskulder

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

#### Upplåning

Upptagen extern finansiering klassificeras som "Upplåning" 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.

Fastighetsskatten skuldförs i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Då förpliktelsen uppstår årsvis per 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 nedan.

### Ändrade redovisningsprinciper

De ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som har trätt ikraft och gäller för räkenskapsåret 2017 har inte fått någon väsentlig påverkan på moderbolagets finansiella rapporter.

### Beslutade ändringar av RFR 2 som ännu inte har trätt ikraft

Moderbolaget har ännu inte börjat tillämpa de ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som träder ikraft 1 januari 2018 eller senare. Nedan beskrivs de som bedöms få påverkan på moderbolagets finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

#### IFRS 9 Finansiella instrument

Den nya standarden för finansiella instrument behandlar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder. I RFR 2 finns undantag från att tillämpa IFRS 9 i juridisk person, samt att det införs bestämmelser för redovisning av finansiella instrument i RFR 2 som ska tillämpas av de företag som väljer att tillämpa undantaget. Ändringen ska börja tillämpas vid samma tidpunkt som IFRS 9 börjar tillämpas i koncernredovisningen, dvs. för räkenskapsår som börjar 1 januari 2018 eller senare. Företagsledningen gör bedömningen att tillämpningen av IFRS 9 kommer att ha en begränsad påverkan på redovisningen för Delarka Holding AB (publ). Historiskt sett har koncernen inte haft några förluster på fodringar och det finns inga indikationer på förändringar i hyresgästens betalningsförmåga. Säkerhetsredovisning förekommer inte i bolaget. Standarden kommer dock innebära ett utökat dokumentationskrav.

Företagsledningen bedömer att övriga ändringar i RFR 2, som ännu inte har trätt i kraft, inte väntas få någon väsentlig påverkan på moderbolagets finansiella rapporter när de tillämpas för första gången.

#### Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar inte IAS 39 utan en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärdet enligt årsredovisningslagen. Moderbolaget redovisar en finansiell tillgång eller en finansiell skuld när det blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor. Vid första redovisningstillfället redovisas finansiella instrument till anskaffningsvärde, med vilket avses det belopp som motsvarar utgifterna för tillgångens förvärv med tillägg för transaktionsutgifter som är direkt hänförligt till förvärvet.

Vid efterföljande redovisningstillfällen värderas finansiella instrument som utgör omsättningstillgångar till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Finansiella instrument som utgör anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar.

En finansiell tillgång respektive finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats respektive när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

#### 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. Förvärvsrelaterade 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, redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln.

### Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

#### Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Dessa baseras på historiska erfarenheter och antaganden som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar och antaganden om förutsättningarna förändras.

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav på bolaget att bolagets belåningsgrad inte får vara högre än 65 %, att koncernens soliditet skall överstiga 20 %, att koncernens räntetäckningsgrad skall överstiga 2 och att koncernens skuldsättningskvot skall överstiga 1. För det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet. Bolaget skall uppfylla lånevillkoren varje referensperiod, 10 mars, 10 juni, 10 sep, 10 dec. Bolaget uppfyller samtliga lånevillkor för rapporteringsperioderna.

#### Värdering fastigheten

Fastighets- och fastighetsrelaterade tillgångar är till sin natur svåra att värdera på grund av den speciella karaktären hos varje fastighet och det faktum att det inte nödvändigtvis är en likvid marknad. Som ett resultat kan värderingarna vara föremål för avsevärd osäkerhet. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla det verkliga försäljningspriset. En framtida lågkonjunktur inom fastighetsmarknaden kan väsentligt påverka värdet på egendom. Värderingen baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra. Se vidare i not 12.

### Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker, främst relaterat till likviditets- och finansieringsrisker som beskrivs 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- ränte- och finansieringsrisk" kring hantering av kapitalrisk.

#### Likviditets-, ränte-, och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Fastigheten är fullt uttyrd och därmed är bolaget beroende av hyresgästens ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbära tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av ränta och driftskostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar.

Koncernen har ett externt lån på totalt 728 900 000 kr som förfaller 2021-03-19. Lånet löper över hela perioden till en fast ränta på 2,21 % och amorteras med 11 100 tkr årligen. På förfalldagen, kommer bolaget att behöva refinansiera sina utestående skulder. Styrelsen diskuterar löpande behov av framtida finansiering. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera denna skuld beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Koncernens tillgång till finansieringskällor kan därför vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor eller överhuvudtaget. Koncernens förmåga att refinansiera sina skuldförpliktelser på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ränterisken definieras som hur räntenivån påverkar resultat och kassaflöde. I och med att koncernen har bundna räntor under lånens löptid är den resterande räntexponeringen begränsad. Om räntan stiger 1 % skulle effekten på koncernens resultat före skatt uppgå till 0 (0) mkr.



Koncernen 2017-12-31 (tkr)	Koncernen			
	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	2 775	8 325	717 800	-
Räntor	4 112	12 337	49 347	-
Lev. skulder	806	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	10 000	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>17 693</b>	<b>20 662</b>	<b>767 147</b>	-

Moderbolaget 2017-12-31 (tkr)	Moderbolaget			
	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Övr. kortfr. skulder	10 000	-	-	-
Lev. skulder	105	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>10 105</b>	-	-	-

Koncernen 2016-12-31 (tkr)	Koncernen			
	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	2 775	8 325	728 900	-
Räntor	450	16 239	50 592	-
Lev. skulder	4 766	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	10 000	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>17 991</b>	<b>24 564</b>	<b>779 492</b>	-

Moderbolaget 2016-12-31 (tkr)	Moderbolaget			
	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Övr. kortfr. skulder	10 000	-	-	-
Lev. skulder	671	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>10 671</b>	-	-	-

Koncernens åtagande för finansiella skulder täcks genom kassaflöde från ingångna leasingavtal. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Nedan visas förändring i bolagets finansieringsverksamhet i enlighet med IAS 7 - Rapport över kassaflöden. Posten andra ändringar utgörs av periodiserade uppläggningsavgifter.

#### Afstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten - koncern

Koncernen Balanspost (tkr)	UB 2016-12-31	Kassaflöde från finansierings- verksamheten	Andra ändringar	UB 2017-12-31
Upplåning	722 608	-11 100	1 406	712 914
Kortfristig del	11 100	-	-	11 100
<b>Summa skulder hänförliga till finansierings- verksamheten</b>	<b>733 708</b>	<b>-11 100</b>	<b>1 406</b>	<b>724 014</b>

#### Kredit- och motpartsrisk

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 hyresfordringar. Fastigheterna är för närvarande i allt väsentligt fullt uthyrda och därmed är bolaget beroende av hyresgästernas ekonomi och finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter.

Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalsstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar.

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

(tkr)	Koncernen Moderbolaget	
	2017-12-31	2017-12-31
Övriga fordringar	66	120
Likvida medel	24 508	10 277
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>24 574</b>	<b>10 397</b>

(tkr)	Koncernen Moderbolaget	
	2016-12-31	2016-12-31
Övriga fordringar	58	1 270
Likvida medel	21 118	10 613
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>21 733</b>	<b>11 893</b>

För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena. Till följd av att löptiden på rörelsefordringar och rörelseskulder understiger tre månader ger en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte några väsentliga effekter. Kreditrisken på långfristiga lån har inte förändrats väsentligt sedan lånen upptogs.

#### Kategorisering av finansiella instrument

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

(tkr)	Koncernen Moderbolaget	
	2017-12-31	2017-12-31
<u>Finansiella tillgångar</u>		
Lånefordringar, hyresfordringar och likvida medel	26 799	10 961
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>26 799</b>	<b>10 961</b>
<u>Finansiella skulder</u>		
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	774 060	10 896
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>774 060</b>	<b>10 896</b>

(tkr)	Koncernen Moderbolaget	
	2016-12-31	2016-12-31
<u>Finansiella tillgångar</u>		
Lånefordringar, hyresfordringar och likvida medel	21 733	11 893
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>21 733</b>	<b>11 893</b>
<u>Finansiella skulder</u>		
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	795 272	10 921
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>795 272</b>	<b>10 921</b>

Samtliga ränteintäkter och räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder och finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

#### Värdering till verkligt värde

Koncernen eller moderbolaget innehar inga finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen. Bolagets förvaltningsfastighet värderas emellertid till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt Förvaltningsfastighet i redovisningsprinciper och not 12. Verkligt värde på bolagets upplåning bedöms motsvara det bokförda värdet per räkenskapsårets utgång. Bolagets bedömning är att verkligt värde motsvarar det nominella beloppet.

#### 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, räntetäckningsgrad, belåningsgrad samt soliditet. Skuldsättningsgraden beräknas som totala skulder genom eget kapital. Räntetäckningsgrad beräknas genom (driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter) genom finansiella kostnader. Belåningsgrad beräknas genom skulder till kreditinstitut genom fastigheternas marknadsvärde. Soliditet beräknas som eget kapital genom balansomslutning.

#### Skuldsättningsgrad

(tkr)	Koncernen	
	2017-12-31	2016-12-31
Totala skulder	774 060	795 272
Eget kapital	432 739	486 460
<b>Skuldsättningsgrad, ggr</b>	<b>1,8</b>	<b>1,6</b>

#### Räntetäckningsgrad

(tkr)	Koncernen	
	2017-12-31	2016-12-31
Driftnetto – Admin. kostnader + Finansiella intäkter	75 956	74 060
Finansiella kostnader	17 973	48 699
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>4,2</b>	<b>1,5</b>

#### Belåningsgrad

(tkr)	Koncernen	
	2017-12-31	2016-12-31
Skulder till kreditinstitut	724 014	733 708
Fastigheternas marknadsvärde	1 180 000	1 260 000
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>61,4</b>	<b>58,2</b>

#### Soliditet

(tkr)	Koncernen	
	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital	432 739	486 460
Balansomslutning	1 206 799	1 281 733
<b>Soliditet, %</b>	<b>35,9</b>	<b>38,0</b>

#### Not 5 Hyresintäkter

	Koncernen	
	2017	2016
Hyresintäkter exkl. hyrestillägg	90 671	89 613
Fastighetsskatt	6 920	6 270
Hyrestillägg	2 858	2 797
Övriga intäkter	502	-
<b>Summa</b>	<b>100 951</b>	<b>98 680</b>

#### Förfallostruktur, hyresvärde

	2017	2016
Inom 1 år	92 205	90 671
Senare än 1 men inom 5 år	368 820	362 684
Senare än 5 år	368 820	453 355

Tabellen ovan visar minimileasinginbetalningar, dvs. bashyra, för respektive period under kontraktets löptid.

Fastigheterna hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Moderbolaget innehar inga leasingavtal.

#### Not 6 Driftskostnader

	Koncernen	
	2017	2016
Fastighetsskötsel och serviceavtal	2 497	2 473
Taxebundna kostnader	6 474	6 622
Underhållskostnader	6 075	5 118
Försäkringspremier	182	514
<b>Summa</b>	<b>15 228</b>	<b>14 727</b>

#### Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ekonomisk förvaltning	1 015	1 000	-	-
Teknisk förvaltning	725	740	-	-
Börskostnader	394	390	394	390
Övrigt	713	1 497	1 221	984
<b>Summa</b>	<b>2 847</b>	<b>3 627</b>	<b>1 615</b>	<b>1 374</b>

#### Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Deloitte AB				
Revisionsuppdrag	115	105	-	-
Övrigt	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>115</b>	<b>105</b>	<b>-</b>	<b>-</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 8 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Koncernen har inga anställda. Arvode har utgått till styrelseledamöter enligt nedan.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Lennart 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 9 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ränteintäkter	-	4	-	-
Utdelning	-	-	40 000	40 000
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>4</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>

#### Not 10 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Räntekostnader	16 449	33 589	-	-
Övriga finansiella kostnader	1 524	15 110	-	-
<b>Summa</b>	<b>17 973</b>	<b>48 699</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Övriga finansiella kostnader avser hela transaktionskostnaden i samband med upptagande av den externa finansieringen.

#### Not 11 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
<b>Aktuell skatt</b>				
Aktuell skatt på årets resultat	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	8 296	-14 764	-	-
<b>Summa</b>	<b>8 296</b>	<b>-14 764</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

#### Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Resultat före skatt	-22 017	50 361	16 093	39 324
Årets skattekostnad	8 296	-	-	-
Skatt enligt svensk skattesats (22 %)	4 844	-11 079	-3 540	-8 651
Skatteeffekt av ej skattepliktiga int.	-	-	8 800	8 800
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-2	-40	-5 060	-
Skilnad skatte- och redovisningsmässig avsk.	-	-	-	-
Ej aktiverat underskottsavdrag	-200	-3 645	-200	-149
Utnyttjade underskottsavdrag	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	3 654	-	-	-
Justering p g a ändrad taxering	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>8 296</b>	<b>-14 764</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat.

#### Not 12 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastighet, vilken innehas med äganderätt.

<b>Fastighet</b>	<b>Kommun</b>
Polisen 2	Solna

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Fastigheterna värderas per balansdagen av två externa och oberoende värderare. Värderingen bygger på ett genomsnitt av de två värderingarna och värdet används som balansdagens

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ingående verkligt värde	1 260 000	1 235 000	-	-
Orealiserade värdeförändringar	-80 000	25 000	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 180 000</b>	<b>1 260 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 10 år och under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. 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 på 2 %. 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.

#### Snitt

Direktavkastningskrav %	6,9 %
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	8,0 %

#### Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparameter	Antagande	Snitt (tkr)
Hyresintäkter	+/- 10%	89 705 / -89 705
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%	-27 503 / 31 405
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00%	-18 999 / 18 999

#### Not 13 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Skattekonto	1 035	-	40	-
Övrigt	366	58	120	4
<b>Summa</b>	<b>1 401</b>	<b>58</b>	<b>160</b>	<b>4</b>

#### Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Hyresrabatt	-	-	-	-
Förutbetalda kostn.	890	557	524	10
Övriga poster	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>890</b>	<b>557</b>	<b>524</b>	<b>10</b>

#### Not 15 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Kassa och bank	24 508	21 118	10 277	10 613
<b>Summa</b>	<b>24 508</b>	<b>21 118</b>	<b>10 277</b>	<b>10 613</b>

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkonto.

#### Not 16 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 av räkenskapsåret uppgår till 5 000 000 stycken till ett kvotvärde av 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.

	2017	2016
	Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-13 721
Genomsnittligt antal aktier	5 000 000	5 000 000
Resultat per aktie, kr	-2,74	7,12

##### 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. Övrigt tillskjutet kapital är hänförligt till tidigare genomförd nyemission i samband med förvärv av fastigheten.

#### Not 17 Upplåning

##### Lån med ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Långfristig skuld till kreditinstitut	717 800	728 900	-	-
Uppläggningsavgift	-4 886	-6 292	-	-
<b>Summa</b>	<b>712 914</b>	<b>722 608</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Koncernen genomförde under 2016 en refinansiering innebärande att obligationslånet löstes och ersattes i sin helhet av ett banklån. De nya lånevillkoren innebär minskade räntekostnader om ca 17 500 tkr årligen. Amortering sker årligen med 11 100 tkr.

#### Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Momsskuld	-	-	-	-
Kortfristig del av långfristig skuld	11 100	11 100	-	-
Skuld till aktieägare	10 000	10 000	10 000	10 000
Övrigt	3 043	2 260	35	33
<b>Summa</b>	<b>24 143</b>	<b>23 360</b>	<b>10 035</b>	<b>10 033</b>

#### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Förskottsbetalda hyror	8 499	8 111	-	-
Övrigt	1 913	2 346	50	218
<b>Summa</b>	<b>10 412</b>	<b>10 457</b>	<b>50</b>	<b>218</b>

#### Not 20 Andelar i dotterbolag

	Moderbolaget	
	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	476 920	476 920
Nedskrivning	-23 000	-
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>453 920</b>	<b>476 920</b>



<b>Dotterbolag</b>	<b>Kapital- andel %</b>	<b>Rösträts- andel %</b>	<b>Bokfört värde</b>	<b>Eget kapital</b>
Delarka Fastighets AB	100	100	453 920	234 071
<b>Summa</b>			<b>453 920</b>	<b>234 071</b>

  

<b>Dotterbolag</b>	<b>Säte</b>
Delarka Fastighets AB	Stockholm

#### Not 23 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

#### Not 24 Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdelas ett belopp om 8 kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt 40 000 000 kronor, samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. Det innebär att vid varje utbetalningstillfälle utbetalas 2 kronor per aktie, eller totalt 10 000 000 kronor.

#### Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Aktier i dotterbolag	-	-	453 920	476 920
Fastighets- inteckningar	800 000	800 000	-	-
<b>Summa</b>	<b>800 000</b>	<b>800 000</b>	<b>453 920</b>	<b>476 920</b>

<b>Eventalför- pliktelser</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>
-----------------------------------	-------------	-------------	-------------	-------------

#### Not 22 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilket är närstående till bolaget, har eliminerats vid konsolideringen och upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not. Inga transaktioner mellan koncernen och övriga närstående har skett under 2017 och 2016.

#### Not 23 Definitioner

##### Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående akter

##### Skuldsättningsgrad

Totala skulder dividerat med eget kapital

##### Avkastning på eget kapital

Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital

##### Avkastning på totalt kapital

Årets resultat, omräknat till 12 månader, efter finansnetto efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittliga totala tillgångar under året.

##### 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

##### Skuldsättningskvot

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med summan av finansiella kostnader och amorteringar

#### Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande den 28 februari 2018.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den \_\_\_\_\_ 2018

\_\_\_\_\_  
Lennart Låftman  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Johan Thorell  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Henrik Viktorsson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Sven I Hegstad  
Extern Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den \_\_\_\_\_ 2018  
Deloitte AB

\_\_\_\_\_  
Jan Palmqvist  
Huvudansvarig revisor