

Delarka Holding AB (publ)

Bokslutskommuniké januari – december 2018

Delarka

Delarka

PERIODEN JANUARI – DECEMBER 2018

- Koncernens hyresintäkter (inkl. serviceintäkter) under perioden uppgick till 101 902 tkr (100 951)
- Driftnettot under perioden uppgick till 76 859 tkr (78 803)
- Resultat per aktie uppgick till 24,9 kr (neg)*
- Föreslagen utdelning 8,0 kr/aktie (8,0)

PERIODEN JULI – DECEMBER 2018

- Koncernens hyresintäkter (inkl. serviceintäkter) under perioden uppgick till 50 910 tkr (50 727)
- Driftnettot under perioden uppgick till 38 325 tkr (37 695)
- Resultat per aktie uppgick till 13,5 kr (3,7)*
- Föreslagen utdelning 8,0 kr/aktie (8,0)

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Koncernens resultat och verksamhet har utvecklats som förväntat och bedrivs med oförändrad inriktning med fullt uthyrd fastighet. Bolaget har under perioden haft planerade underhållskostnader hänförliga till utbyte av hissar och styrsystem. Detta har inneburit högre fastighetskostnader jämfört med perioden föregående år. Fastighetens marknadsvärde har ökat med 95 000 tkr under perioden, från 1 180 000 tkr per 31 december 2017 till 1 275 000 tkr per 31 december 2018.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	Jul - dec 2018	Jul – dec 2017	Jan – dec 2018	Jan – dec 2017
Hyresintäkter inkl. serviceintäkter	50 910	50 727	101 902	100 951
Driftnetto	38 325	37 695	76 859	78 803
Förvaltningsresultat	27 901	27 249	56 272	57 983
Periodens resultat*, kr	67 447	18 677	124 656	-13 721
Marknadsvärde fastigheten	1 275 000	1 180 000	1 275 000	1 180 000
Antal utestående aktier, st	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000
Resultat per aktie, kr	13,5	3,7	24,9	-2,7
Avkastning på eget kapital, %	27,9	8,2	26,2	-2,9
Belåningsgrad, %	56,3	61,4	56,3	61,4
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	4,0	4,6	4,6
Soliditet, %	39,5	35,9	39,5	35,9
Skuldsättningskvot, ggr	2,7	2,5	2,7	2,8
Överskottsgrad, %	75,3	74,3	75,4	78,1
EPRA NAV per aktie, kr	114,0	95,1	114,0	91,7
Fastigheternas direktavkastningskrav, %	6,0	6,4	6,0	6,7

*Under 2018 uppgick de orealiserade värdeförändringarna till 95 000 tkr (-80 000) och under det sista halvåret uppgick de till 55 000 tkr (-5 000)

Antaganden gällande direktavkastning, framtida hyresgästpassningar och investeringar har justerats i de senaste värderingsrapporterna per 31 december 2018 vilket inneburit en positiv justering av marknadsvärdet. Ytterligare information om fastighetsvärdering finns på sid 2. Under det kommande året kommer koncernen att utreda möjligheten att utveckla fastigheten. Om sådan möjlighet identifieras kan det innebära ökade investeringar och projektkostnader för koncernen.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Inga väsentliga händelser har skett under perioden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

DELARKA HOLDING AB (PUBL) I KORTHET

Delarka Holding AB (publ), med organisationsnummer 556944-5843, är ett svenskt holdingbolag som genom sitt dotterbolag, Delarka Fastighet AB äger fastigheten Solna Polisen 2. Fastigheten omfattar uthyrningsbar yta om 39 000 kvm respektive parkeringsyta om 14 000 kvm och är idag fullt uthyrd till PostNord. Bolagets VD är Sven I Hegstad och bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB.

Delarka

FINANSIELL UTVECKLING

Koncernens resultat har utvecklats som förväntat och koncernens verksamhet fortsätter i oförändrad omfattning med en fullt uthyrd fastighet.

Fastigheten och hyresavtalet

Fastigheten, Solna Polisen 2, är belägen i Solna strax utanför Stockholm och inhyser PostNords huvudkontor. Byggnaden färdigställdes i november 2003 och består av ca 39 000 kvm uthyrningsbar yta och ca 14 000 kvm parkeringsyta med ca 450 parkeringsplatser.

Fastigheten är idag uthyrd i sin helhet och hyresavtalet löper till och med den 30 april 2026. Basyran för helåret 2018 uppgår till 92 205 tkr.

Fastighetsvärderingar

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheten i enlighet med IFRS till verkligt värde. Fastigheten förvärvades i slutet av 2013 och värderas sedan dess två gånger per år, vid andra kvartalets respektive fjärde kvartalets slut. Fastigheten värderas av två externa värderare vid varje tillfälle och värderingen bygger på ett genomsnitt av de respektive värderarnas värderingar. Per balansdagen 31 december 2018 var fastigheten värderad till 1 275 000 tkr.

FINANSIERING

Den 22 december 2016 upptog bolaget ett banklån hos Deutsche Pfandbriefbank AG (PBB) på 740 000 tkr som löper med en fast ränta om 2,21 % och amorteras med 11 100 tkr årligen till och med 2021-03-19. Aktiverade uppläggningskostnader för lånet uppgick till 3 379 tkr (4 886) per balansdagen 31 december 2018. Räntekostnaderna under perioden uppgick till 16 281 tkr (16 449).

AKTIEN OCH ÄGARNA

Delarka Holding AB (publ) är listat på Nasdaq First North med Wildeco Ekonomisk Information AB som Certified Adviser. Bolaget hade vid periodens utgång 1 376 (1 078) aktieägare.

UTDELNING 2019

Inför årsstämman den 3 april 2019 föreslår styrelsen en utdelning om 8,0 kr (8,0) 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 2,0 kr (2,0) per aktie betalas, således totalt 10 000 tkr (10 000). Avstämningsdagar för betalning av utdelningen föreslås bli den 5 april 2019, 28 juni 2019, 30 september 2019 och 30 december 2019.

ÖVRIG INFORMATION

Anställda

Koncernen har inte haft några anställda under perioden. Koncernen förvaltas av Pareto Business Management AB.

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

Risk för koncernen involverar risk för vakanser till följd av hyresgästens uppsägning av befintliga hyresavtal.

Bolaget löper även en risk beträffande dess större kostnadsposter som utgörs av taxebundna kostnader för framför allt el, värme och vatten 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. Bedömning kring verkligt värde på förvaltningsfastigheten 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.

Den 1 januari trädde de nya reglerna avseende ränteavdragsbegränsningar i kraft. De nya reglerna innebär att avdragsrätten för negativa räntenetton begränsas till 30 % av skattemässigt EBITDA alternativt till ett maxbelopp av negativa räntenetton om 5 000 tkr som alltid får dras av. Dessutom kommer bolagsskatten att sänkas i två steg, först till 21,4 % under 2019 och 2020 och sedan till 20,6 % från och med 2021. Bolagets bedömning är fortsatt att de nya reglerna om ränteavdragsbegränsningar kommer ha en begränsad påverkan på resultatet i nuvarande ränteläge.

Delarka

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jul – dec 2018	Jul-dec 2017	Jan-dec 2018	Jan – dec 2017
Hysesintäkter	46 103	45 335	92 205	90 671
Serviceintäkter	4 807	5 392	9 697	10 280
Driftkostnader	-9 125	-9 572	-18 123	-15 228
Fastighetsskatt	-3 460	-3 460	-6 920	-6 920
Driftnetto	38 325	37 695	76 859	78 803
Administrationskostnader	-1 488	-1 454	-2 738	-2 847
Finansiella kostnader	-8 936	-8 992	-17 849	-17 973
Förvaltningsresultat	27 901	27 249	56 272	57 983
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	55 000	-5 000	95 000	-80 000
Resultat före skatt	82 901	22 249	151 272	-22 017
Uppskjuten skatt	-15 454	-3 572	-26 616	8 296
Årets resultat	67 447	18 677	124 656	-13 721
Resultat per aktie, kr	13,5	3,7	24,9	neg
Genomsnittligt antal aktier, tusental	5 000	5 000	5 000	5 000

Delarka

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	31 dec 2018	31 dec 2017
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 275 000	1 180 000
Summa anläggningstillgångar	1 275 000	1 180 000
Kundfordringar	11	64
Övriga kortfristiga fordringar	1 020	1 337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	87	890
Likvida medel	33 173	24 508
Summa omsättningstillgångar	34 291	26 799
SUMMA TILLGÅNGAR	1 309 291	1 206 799
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	5 000	5 000
Fritt eget kapital	512 395	427 739
Totalt eget kapital	517 395	432 739
Upplåning	703 321	712 914
Uppskjutna skatteskulder	52 402	25 785
Summa långfristiga skulder	755 723	738 699
Kortfristig del av upplåning	11 100	11 100
Leverantörsskulder	1 816	806
Aktuella skatteskulder	596	885
Övriga kortfristiga skulder*	10 000	12 158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 661	10 412
Summa kortfristiga skulder	36 173	35 361
Summa skulder	791 896	774 060
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 309 291	1 206 799

**Den beslutade utdelningen om 40 000 tkr redovisas som en skuld och kommer att betalas ut kvartalsvis.
Per den 31 december 2018 har 30 000 tkr delats ut till aktieägarna och 10 000 tkr redovisas som en skuld.*

Delarka

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2017-01-01	5 000	474 878	6 582	486 460
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	-13 721	-13 721
Summa totalresultat 2017-01-01 - 2017-12-31	-	-	-13 721	-13 721
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-40 000	-40 000
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-40 000	-40 000
Utgående eget kapital 2017-12-31	5 000	474 878	-47 139	432 739
Ingående eget kapital 2018-01-01	5 000	474 878	-47 139	432 739
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	124 656	124 656
Summa totalresultat 2018-01-01 - 2018-12-31	-	-	124 656	124 656
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-40 000	-40 000
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-40 000	-40 000
Utgående eget kapital 2018-12-31*	5 000	474 878	37 517	517 395

*Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

Delarka

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jul – dec 2018	Jul – dec 2017	Jan – dec 2018	Jan – dec 2017
Förvaltningsresultat	27 901	27 249	56 272	57 983
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Finansiella poster	753	753	1 507	1 406
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	28 654	28 002	57 779	59 389
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	4 687	-401	1 173	-1 676
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-645	-1 631	1 011	-3 960
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-2 585	1 817	-198	737
Kassaflöde från den löpande verksamheten	30 111	27 787	59 765	54 490
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Utdelning	-20 000	-20 000	-40 000	-40 000
Amortering	-5 550	-5 550	-11 100	-11 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-25 550	-25 550	-51 100	-51 100
Årets kassaflöde	4 561	2 237	8 665	3 390
Likvida medel vid årets början	28 612	22 271	24 508	21 118
Likvida medel vid periodens slut	33 173	24 508	33 173	24 508

Delarka

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jul – dec 2018	Jul – dec 2017	Jan – dec 2018	Jan – dec 2017
Nettoomsättning	360	354	720	708
Administrationskostnader	-781	-898	-1 573	-1 615
Rörelseresultat	-421	-544	-853	-907
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	40 000	40 000
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-	-23 000	-	-23 000
Återföringar av tidigare gjorda nedskrivningar	23 000	-	23 000	-
Koncernbidrag	13 782	-	13 782	-
Resultat före skatt	36 361	-23 544	75 929	16 093
Skatt	-	-	-	-
Årets resultat	36 361	-23 544	75 929	16 093

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	31 dec 2018	31 dec 2017
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	476 920	453 920
Summa anläggningstillgångar	476 920	453 920
Kortfristig fordran till koncernföretag	12 085	-
Övriga kortfristiga fordringar	189	160
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53	524
Likvida medel	10 931	10 277
Summa omsättningstillgångar	23 258	10 961
SUMMA TILLGÅNGAR	500 178	464 881
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	5 000	5 000
Fritt eget kapital	484 913	448 985
Totalt eget kapital	489 913	453 985
Leverantörsskulder	32	105
Skulder till koncernföretag	-	706
Övriga kortfristiga skulder	10 015	10 035
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	219	50
Summa kortfristiga skulder	10 266	10 896
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	500 178	464 881

ALLMÄN INFORMATION

Delarka Holding AB (publ), med organisationsnummer 556944-5843, är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolaget och dotterbolagens ("koncernen") verksamhet omfattar att äga och förvalta en kontorsfastighet.

REDOVISNINGSPRINCIPER

De redovisnings- och värderingsprinciper som har tillämpats i denna bokslutskommuniké motsvarar de som anges i årsredovisningen 2018, sidorna 12-17. Från och med 1 januari 2018 tillämpar koncernen IFRS 9 Finansiella instrument. Den nya standarden har inte inneburit någon större påverkan på koncernens resultat och ställning. Vid övergången till den nya standarden har koncernen inte räknat om tidigare perioder i enlighet med IFRS 9 p. 7.2.15. Sedan den 1 januari 2018 tillämpar koncernen även IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder. Standarden kräver bl.a. att bolagen identifierar vad av intäkterna som utgörs av lokalhyra respektive serviceintäkter. Koncernens intäkter utgörs främst av hyresintäkter vilka inte omfattas av IFRS 15 utan av IAS 17, men intäkter i form av serviceintäkter förekommer genom tilläggsdebitering för elnätsavgifter och fastighetsskatt. Koncernen är huvudman avseende dessa tjänster i sin roll som fastighetsägare. Detta innebär att övergången till IFRS 15 inte har fått några effekter på koncernens finansiella rapporter. Koncernen har vid övergången till IFRS 15 tillämpat den framåtriktade metoden, vilken innebär att siffror för jämförande period inte har räknats om. Övergången till och tillämpningen av IFRS 9 och IFRS 15 har inte inneburit några särskilda uppskattningar och bedömningar jämfört med föregående period, utöver att en uppskattning av framtida kundförluster har gjorts. Baserat på att det inte finns några indikationer på förändringar i hyresgästens ekonomiska eller affärsmässiga förutsättningar och att koncernen tidigare inte har haft några kundförluster bedöms sannolikheten för kundförlust vara mycket låg.

IFRS 16 Leasing, skall tillämpas från 1 januari 2019 och ersätter IAS 17. Enligt den nya standarden ska samtliga leasingkontrakt balansföras med undantag för kontrakt kortare än 12 månader eller av mindre belopp.

Delarkas bedömning är att den nya standarden inte kommer innebära någon större påverkan på koncernens resultat och ställning då bolaget inte innehar några leasingkontrakt som omfattas av IFRS 16

Bolaget publicerar tre rapporter årligen: halvårsrapporten, bokslutskommunikén och årsredovisningen.

REVISION

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

DEFINITIONER

Resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med antal utestående aktier

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, dividerat med genomsnittligt eget kapital

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

Skuldsättningskvot

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader och amorteringar

Överskottgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

EPRA NAV per aktie

Eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Delarka

STYRELSENS INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Bokslutskommunikén för Delarka Holding AB (publ) godkändes av styrelsen den 14 februari 2019.

Stockholm den 14 februari 2019
Delarka Holding AB (publ)
Org. nr: 556944-5843

Lennart Låftman
Styrelseordförande

Johan Thorell
Styrelseledamot

Henrik Viktorsson
Styrelseledamot

Sven I Hegstad
Extern verkställande direktör

INFORMATION OM MAR

Informationen i detta pressmeddelande är sådan information som Delarka Holding AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 14 februari 2019.

ÅRSSTÄMMA

Styrelsen avser att kalla bolagets aktieägare till årsstämma klockan 10:30 den 3 april 2019 i Stockholm. Kallelse publiceras på www.delarka.se. Årsredovisning för 2018 finns tillgänglig på bolagets hemsida från den 14 februari 2019. Där framgår fullständiga redovisnings-principer.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2019-04-03 Årsstämma
2019-08-29 Halvårsrapport 2019

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Sven I Hegstad, VD
Mail: sven.hegstad@paretosec.com
Tel: + 47 22 01 58 80

Robin Englén, Business Manager
Mail: robin.englen@paretosec.com
Tel: +46 8 402 53 84

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

Organisationsnummer: 556944-5843
Hemsida: www.delarka.se