

Delarka Holding AB (publ)

Delårsrapport januari – juni 2018

Delarka

Delarka

PERIODEN JANUARI – JUNI 2018

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 46 102 tkr (45 335)
- Driftnetto under perioden uppgick till 38 534 tkr (41 108)
- Periodens resultat uppgick till 57 209 tkr (-32 398).*

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 underhållskostnader hänförliga till ett på förhand inplanerat utbyte av hissar och påbörjat utbyte av styrsystem vilket har inneburit högre fastighetskostnader jämfört med perioden föregående år.

Fastighetens marknadsvärde har ökat med 40 000 tkr under perioden, från 1 180 000 tkr per 31 december 2017 till 1 220 000 tkr per 30 juni 2018. Antaganden gällande direktavkastning, framtida hyresgästanpassningar och investeringar har justerats i de senaste värderingsrapporterna per 30 juni 2018 vilket inneburit en positiv justering av marknadsvärdet. Ytterligare information om fastighetsvärdering finns på sid 2.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	Jan - jun 2018	Jan – jun 2017
Hyresintäkter	46 102	45 335
Driftnetto	38 534	41 108
Förvaltningsresultat	29 262	30 734
Periodens resultat*, kr	57 209	-32 398
Resultat per aktie, kr	11,4	neg
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100	100
Marknadsvärde fastigheten	1 220 000	1 185 000
Eget kapital per aktie, kr	90,0	82,8
Antal utestående aktier, st	5 000 000	5 000 000
Skuldsättningsgrad, ggr	1,8	1,9
Avkastning på eget kapital, %	25,9	neg
Avkastning på totalt kapital, %	6,1	6,4
Belåningsgrad, %	59,0	61,5
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	4,4
Soliditet, %	35,9	34,2
Skuldsättningskvot, ggr	2,6	2,7

*Under perioden uppgick de orealiserade värdeförändringarna till 40 000 tkr (-75 000).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Inga väsentliga händelser har skett under perioden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER 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 kontorsyta 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

MARKNADSBEDÖMNING

Ledning och styrelse har identifierat CBRE som en tillförlitlig källa för relevanta marknadsbedömningar. För perioden januari till juni 2018 rapporterar CBRE följande:

Fastigheten är belägen vid Terminalvägen i Solna med goda förbindelser till E4 och Stockholms större vägnät. På Armégatan finns en busshållplats som trafikeras av linje 507 mot Odenplan, linje 113 mot Solna Centrum och linje 152 mot Bromma flygplats. Närmaste tunnelbanestation är Västra skogen, ca fem minuters promenad från fastigheten.

Kontorslokalutbudet i Solna/Sundbyberg är ca 2 365 000 kvm, det största utbudet återfinns i Solna. Solna, som har utsetts till Sveriges mest företagsvänliga kommun tio år i rad, är idag ett av Stockholms mest attraktiva kontorsområden. Både lokala och utländska företag väljer att etablera sig här. Närheten till staden, ett stort utbud av kultur- och sportaktiviteter, goda transportförbindelser, och moderna kontor är några av fördelarna som attraherar.

Flera större kontorsprojekt äger rum i Solna, framförallt i Arenastaden, runt det nya köpcentret Mall of Scandinavia, men även i Ingenting där fastigheten Solna Polisen 2 är belägen. Hyresnivåerna, för moderna nybyggda kontor, i Solna/Sundbyberg ligger huvudsakligen mellan 2 900 – 3 700 kr per kvm.

Det finns en hög efterfrågan på moderna och effektiva lokaler med god tillgång till kollektivtrafik. Hög efterfrågan och ett begränsat utbud leder till en fortsatt stark hyresmarknad i området. Solna Polisen 2 är ett tydligt landmärke och en fastighet som många känner till.

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 kontorsyta 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. Bashyran 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 och värderingen bygger på ett genomsnitt av de respektive värderarnas värderingar. Per balansdagen 30 juni 2018 var fastigheten värderad till 1 220 000 tkr. Ny fastighetsvärdering kommer att ske den 31 december 2018 för bolagets fastighetsbestånd.

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 4 132 tkr (5 639) per balansdagen 30 juni 2018. Räntekostnaderna under perioden uppgick till 8 913 tkr (8 981).

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 1 180 (829) aktieägare.

Årsstämman beslutade om en utdelning på 8 kr (8) per aktie, vilket utgör en total utdelning om 40 000 tkr (40 000). Utbetalning av utdelningen sker vid fyra tidpunkter. Avstämningsdagar för betalning av utdelning är den 6 april 2018, 29 juni 2018, 28 september 2018 och 28 december 2018.

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.

Riksdagen har beslutat att införa ränteavdragsbegränsningar och att sänka bolagsskatten från och med 1 januari 2019. Beslutet innebär en avdragsrätt om 30 % av skattemässigt EBITDA och en sänkning av bolagsskatten från 22 % till 20,6 %. Sänkningen av bolagsskatten sker i två steg där sänkningen de två första åren, 2019 och 2020, är till 21,4 %. Vidare innebär beslutet att maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av på koncernnivå höjts till 5 000 tkr från 100 tkr. Bolagets bedömning är att beslutet om ränteavdragsbegränsningar kommer ha en liten påverkan på resultatet i nuvarande ränteläge.

Delarka

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jan – jun 2018	Jan – jun 2017
Hysesintäkter	46 102	45 335
Serviceintäkter	4 890	5 128
Drift- och underhållskostnader	-8 998*	-5 656
Fastighetsskatt	-3 460	-3 460
Driftnetto	38 534	41 108
Administrationskostnader	-1 250	-1 393
Finansiella kostnader	-8 913	-8 981
Förvaltningsresultat	28 371	30 734
<i>Värdeförändringar</i>		
Fastigheter, orealiserade	40 000	-75 000
Resultat före skatt	68 371	-44 266
Skatt	-11 162	11 868
Årets resultat	57 209	-32 398
Resultat per aktie, kr	11,4	neg
Genomsnittligt antal aktier, tusental	5 000	5 000

Delarka

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	30 jun 2018	31 dec 2017
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 220 000	1 180 000
Summa anläggningstillgångar	1 220 000	1 180 000
Kundfordringar	168	64
Övriga kortfristiga fordringar	852	1 337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 785	890
Likvida medel	28 612	24 508
Summa omsättningstillgångar	34 417	26 799
SUMMA TILLGÅNGAR	1 254 417	1 206 799
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	5 000	5 000
Fritt eget kapital	444 948	427 739
Totalt eget kapital	449 948	432 739
Upplåning	708 118	712 914
Uppskjutna skatteskulder	36 947	25 785
Summa långfristiga skulder	745 065	738 699
Kortfristig del av upplåning	11 100	11 100
Leverantörsskulder	2 462	806
Aktuella skatteskulder	4 229	885
Övriga kortfristiga skulder*	30 000	12 158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 613	10 412
Summa kortfristiga skulder	59 404	35 361
Summa skulder	803 578	774 060
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 254 417	1 206 799

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

Delarka

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 1 januari 2017	5 000	474 878	6 582	486 460
Årets resultat	-	-	-32 398	-32 398
Summa totalresultat 2017	-	-	-32 398	-32 398
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Utdelning	-	-	-40 000	-40 000
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-40 000	-40 000
Eget kapital 30 juni 2017	5 000	474 878	-65 811	414 062
Eget kapital 1 januari 2018	5 000	474 878	-47 139	432 739
Periodens resultat	-	-	58 100	58 100
Summa totalresultat för perioden			58 100	58 100
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Utdelning	-	-	-40 000	-40 000
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-40 000	-40 000
Eget kapital 30 juni 2018	5 000	474 878	-29 039	450 839

Delarka

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jan – jun 2018	Jan – jun 2017
Resultat efter finansiella poster	28 371	31 734
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>		
Finansiella poster*	754	760
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	29 175	31 388
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-3 514	-1 275
Ökning/minskning av leverantörsskulder	1 656	-2 329
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	2 387	-1 187
Kassaflöde från den löpande verksamheten	29 654	26 703
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Utdelning	-20 000	-20 000
Amortering	-5 550	-5 550
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-25 550	-25 550
Årets kassaflöde	4 104	1 153
Likvida medel vid årets början	24 508	21 118
Likvida medel vid periodens slut	28 612	22 271

*Avser uppläggningskostnader banklån

Delarka

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Jan – jun 2018	Jan – jun 2017
Nettoomsättning	360	354
Administrationskostnader	-792	-717
Rörelseresultat	-432	-363
Finansiella kostnader	-4	-
Resultat från andelar i koncernföretag	40 000	40 000
Resultat före skatt	39 564	39 637
Skatt	-	-
Periodens resultat	39 564	39 637

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	30 jun 2018	31 dec 2017
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	453 920	453 920
Summa anläggningstillgångar	453 920	453 920
Fordringar hos koncernföretag	19 243	-
Övriga kortfristiga fordringar	227	160
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	656	524
Likvida medel	10 493	10 277
Summa omsättningstillgångar	30 620	10 961
SUMMA TILLGÅNGAR	484 539	464 881
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	5 000	5 000
Fritt eget kapital	448 548	448 985
Totalt eget kapital	453 548	453 985
Leverantörsskulder	816	105
Skulder till koncernföretag	-	706
Övriga kortfristiga skulder*	30 000	10 035
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	175	50
Summa kortfristiga skulder	30 991	10 896
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	484 539	464 881

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

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 delårsrapport motsvarar de som anges i årsredovisningen 2017, sidorna 10-17. 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.

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

REVISION

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

DEFINITIONER

Skuldsättningsgrad

Totala skulder dividerat med eget kapital

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

Periodens resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader, omräknat till 12 månader, dividerat med genomsnittliga totala tillgångar under året

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastighetens marknadsvärde

Skuldsättningskvot

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

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.

Delårsrapporten för Delarka Holding AB (publ) godkändes av styrelsen den 29 augusti 2018.

Stockholm den 29 augusti 2018
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 till höger försorg, för offentliggörande den 29 augusti 2018.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2019-02-14 Bokslutskommuniké
2019-04-03 Årsstämma

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

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

Joachim Carlsson, Business Manager
Mail: joachim.carlsson@paretosec.com
Tel: +46 8 402 53 92

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

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