

Delarka Holding AB (publ)



Halvårsrapport 2017

januari – juni 2017

KONTAKTINFORMATION

Delarka Holding AB (publ)

ett företag förvalt av Pareto Business Management AB

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

Joachim Carlsson + 46 8 402 53 92
joachim.carlsson@paretosec.com

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

För mer information relaterat till denna halvårsrapport samt finansiell information, vänligen besök
www.delarka.se

BESLUTAD UTDELNING 2017

- Årsstämman den 4 april 2017 beslutade om en utdelning på 8 kr (8) per aktie genom betalning kvartalsvis om 2 kr (2) per aktie.

PERIODEN I KORTHET

- Hyresintäkter uppgick till 50 224 tkr (49 370).
- Driftöverskottet uppgick till 41 108 tkr (39 124).
- Periodens resultat uppgick till -32 397 tkr (13 178).
- Vinst per aktie uppgick till -6,5 kr (2,6).

HÄNDELSER UNDER PERIODEN JANUARI – JUNI 2017

- Postnord som hyr hela fastigheten fram till 2026 har gett CBRE i uppdrag att hitta en andrahandshyresgäst till lokalen. I och med att Postnord har kommunicerat att de vill andrahandsuthyra och helt eller delvis lämna fastigheten har antaganden gällande direktavkastning, framtida hyresgästanpassningar och investeringar justerats i de senaste värderingsrapporterna. Dessa nya antaganden har inneburit en negativ justering av marknadsvärdet på fastigheten med 75 000 tkr från 1 260 000 tkr per 31 december 2016 till 1 185 000 tkr per 30 juni 2017. Se ytterligare information på sid tre gällande fastighetsvärdering.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL, KONCERNEN

	2017	2016	2016
	Jan-Jun	Jan-Jun	Jan-Dec
Hyresintäkter, (tkr)	50 224	49 370	98 680
Driftöverskott, (tkr)	41 108	39 124	77 683
Resultat före skatt, (tkr)	-44 266	20 334	50 361
Periodens resultat, (tkr)	-32 398	13 178	35 597
Kassaflöde från den löpande verksamheten (tkr)	26 703	10 597	15 978
Räntetäckningsgrad	4,4	2,2	2,2
Avkastning på eget kapital, %	-7,20 %	5,50 %	7,30 %
Totala tillgångar, (tkr)	1 209 161	1 278 023	1 281 733
Soliditet, %	34,30 %	36,30 %	38,00 %
Belåningsgrad, %	60,80 %	59,90 %	57,20 %
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, (tkr)	1 185 000	1 235 000	1 260 000
Eget kapital per aktie, (kr)	82,8	92,8	97,3
Vinst per aktie, (kr)	-6,48	2,64	7,12

Fastigheten och hyresavtalet

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

Bashyran under första halvåret 2017 uppgår till 45 335 tkr (44 806) netto och hyresgästen betalar även 100 procent av fastighetsskatten avseende fastigheten. Kostnader för uppvärmning, varmvatten, kyla, snöröjning och avfallshantering ingår i hyran. Kostnader för vattenförsörjning och avlopp är inkluderade i hyran till den mån det anses vara normalt för kontorslokaler. Hyresgästen betalar för ytterligare konsumtion samt för vattenförsörjning och avlopp hänförligt till restauranger, pool och träningslokal. Hyresvärden har ett abonnemang för högspänningssel och hyresgästen ersätter hyresvärden för kostnader hänförligt till PostNords elkonsumention. Hyresvärden är generellt ansvarig för kostnader och investeringar kopplat till tekniska installationer, byggnadskomponenter etc. Hyresavtalet löper till och med den 30 april 2026. Bashyran för helåret 2017 uppgår till 90 670 tkr.

Marknadsbedömning och analys

Ledning och styrelse har identifierat CBRE som en tillförlitlig källa för relevanta marknadsbedömningar och analyser. För perioden januari till juni 2017 rapporterar CBRE följande:

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

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

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

Source: CBRE Research and Valuation

FINANSIELLT RESULTAT

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkt under perioden uppgick till 50 224 tkr (49 370).

Periodens resultat

Driftöverskottet under perioden uppgick till 41 108 tkr (39 124) och periodens resultat uppgick till -32 398 tkr (13 178).

Investeringar och kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 26 703 tkr (10 597).

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -25 550 tkr (-20 000) och är hänförligt utdelningar, räntor och uppläggningsutgifter för det nya lånet.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 0 tkr (0).

Årets kassaflöde uppgick till 1 153 tkr (-9 403).

Värdering av fastigheter

Bolaget tillämpar verkligt värde metoden. Fastigheterna värderas per balansdagen av två externa och oberoende värderare. Värderingen bygger på ett genomsnitt av de två värderingarna och värdet används som balansdagens verkliga värde. Fastigheten var värderad till 1 185 000 tkr (1 235 000) per 30 juni 2017. Under perioden var utfallet en negativ justering av verkligt värde med 75 000 tkr från 1 260 000 tkr per utgången av Q4 2016 till 1 185 000 tkr per utgången av Q2 2017.

Eget kapital

Koncernens eget kapital den 30 juni 2017 uppgick till 414 062 tkr (464 041) med en soliditet på 34,3 % (36,3 %).

Finansiering

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

Lösenkostnaderna för lånet uppgick till 15 020 tkr då det löstes i förtid. Lånet ersattes i sin helhet med ett banklån på 740 000 tkr som löper med en fast ränta om 2,21 % och amorteras med 11 100 tkr årligen tom 2021-03-19. Aktiverade uppläggningskostnader för lånet uppgår till 5 639 tkr per 2017-06-30. Räntekostnader under perioden uppgick till 8 981 tkr (17 040).

Aktien och aktieägarna

Företaget är listat på Nasdaq First North med Wildecos Ekonomisk Information som Certified Adviser. Bolaget hade 829 (745) registrerade aktieägare den 30 juni 2017. Utestående aktier per 30 juni 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 30 juni 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	6,89 %	344 647
4	Socialdemokraterna	5,00 %	250 000
5	Avanza Pension	3,94 %	197 240
6	SEB S.A. W8IMY	3,48 %	174 108
7	Magnus Lindholm	2,66 %	133 000
8	LGT Bank Ltd	2,60 %	129 949
9	Nordnet Pensionsförsäkring AB	1,61 %	80 403
10	Gålostiftelsen SEB	1,60 %	80 000
	Summa tio största aktieägare	57,78 %	2 889 347
	Övriga	42,22 %	2 110 653
	Totalt	100,00 %	5 000 000

Utdelning 2017

Årsstämman beslutade om en utdelning på 8 kr (8) per aktie, vilket innebär totalt 40 000 tkr (40 000). Utbetalning av utdelningen sker vid fyra tidpunkter under året med fyra lika stora delbetalningar. Detta innebär att vid varje delbetalning ska 2 kr (2) per aktie betalas, således totalt 10 000 tkr (10 000). Avstämningsdagar för betalning av utdelningen är den 7 april 2017, den 30 juni 2017, den 29 september 2017 och 29 december 2017.

Anställda

Koncernen har inte haft några anställda under perioden. Ersättning har betalats ut till styrelsemedlemmarna under perioden i enlighet med beslutet på årsstämman 2017. Företaget förvaltas av Pareto Business Management AB och fastigheten förvaltas av Newsec Asset Management AB.

Moderbolaget

Moderbolaget är Delarka Holding AB (publ). Nettoomsättningen för moderbolaget uppgick 354 tkr (350). Resultat före skatt uppgick till 39 637 tkr (39 693) och likvida medel vid periodens slut uppgick till 10 472 tkr (10 457). I övrigt är kommentarer rörande koncernens finansiella ställning även hänförliga till moderbolaget.

Transaktioner med närstående

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

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

Redovisningsprinciper

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

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

Revision

Informationen i denna halvårsrapport har inte granskats av företagets revisorer.

Finansiell kalender

2018-02-28	Publicering av bokslutskommuniké
2018-04-04	Årsstämma 2018

RESULTATRÄKNING, KONCERNEN

Belopp i TKR	2017	2016	2016
	Jan-Jun	Jan-Jun	Jan-Dec
Hysesintäkter	50 224	49 370	98 680
Drift- och underhållskostnader	-5 656	-7 111	-14 727
Fastighetsskatt	-3 460	-3 135	-6 270
Driftöverskott	41 108	39 124	77 683
Administrativa kostnader	-1 393	-1 708	-3 627
Finansiella intäkter	-	3	4
Finansiella kostnader	-8 981	-17 085	-48 699
Förvaltningsresultat	30 734	20 334	25 361
<i>Förändringar i marknadsvärde</i>			
Fastigheter, orealiserade	-75 000	-	25 000
Resultat före skatt	-44 266	20 334	50 361
Aktuell skatt	-	-	-
Uppskjuten skatt	11 868	-7 156	-14 764
Periodens resultat	-32 398	13 178	35 597
Vinst per aktie, Kr	-6,48	2,64	7,12
Genomsnittligt antal aktier, tusental	5 000	5 000	5 000

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG, KONCERNEN

Belopp i TKR			
TILLGÅNGAR	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
Förvaltningsfastigheter	1 185 000	1 235 000	1 260 000
Summa anläggningstillgångar	1 185 000	1 235 000	1 260 000
Övriga fordringar	1 890	444	615
Likvida medel	22 271	42 079	21 118
Summa omsättningstillgångar	24 161	43 023	21 733
Summa tillgångar	1 209 161	1 278 023	1 281 733
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital ¹	414 062	464 041	486 460
Totalt eget kapital	414 062	464 041	486 460
Uppskjuten skatteskuld	22 213	26 472	34 081
Obligationslån	-	740 000	-
Banklån	717 711	-	722 608
Summa långfristiga skulder	739 924	766 472	756 689
Banklån, kortfristig del	11 100	-	11 100
Leverantörsskulder	2 437	1 946	4 766
Övriga skulder ¹	33 024	33 022	14 157
Förutbetalda hyresintäkter	8 164	8 023	8 111
Upplupen räntekostnad ²	450	4 519	450
Summa kortfristiga skulder	55 175	47 510	38 583
Summa eget kapital och skulder	1 209 161	1 278 023	1 281 733

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

² Den upplupna räntan avser perioden 22 december till 31 december 2016 för banklånet. Obligationslånets ränta betalades 22 december i samband med återlösen av obligationslånet.

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN, KONCERNEN

Belopp i TKR	2017	2016	2016
	Jan-Jun	Jan-Jun	Jan-Dec
Driftöverskott	41 108	39 124	77 683
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-	-	-
Administrativa kostnader	-1 393	-1 708	-3 627
Erhållen ränta	-	3	4
Erlagd ränta ¹	-8 327	-17 085	-48 139
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	31 388	20 334	25 921
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning / minskning av övriga fordringar	-1 275	2 653	2 472
Ökning / minskning av leverantörsskulder	-2 330	39	2 859
Ökning / minskning av övriga kortfristiga skulder	-1 080	-12 429	-15 275
Kassaflöde från den löpande verksamheten	26 703	10 597	15 978
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagande av nya lån ²	-	-	733 158
Amortering av lån/obligationslån	-5 550	-	-740 000
Utbetald utdelning till aktieägare	-20 000	-20 000	-40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-25 550	-20 000	-46 842
Periodens kassaflöde	1 153	-9 403	-30 865
Likvida medel vid periodens början	21 118	51 982	51 982
Likvida medel vid periodens slut	22 271	42 579	21 118

¹ Perioden 2016 Jan-Dec avser 15 020 tkr lösenkostnader för obligationslånet som löstes 22 december 2016.

² Perioden 2016 Jan-Dec avser upptaget av nytt lån om 740 000 tkr minskat med uppläggningskostnader om 6 842 tkr som periodiseras över lånets löptid.

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL, KONCERNEN

Belopp i TKR	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 1 januari 2016	5 000	474 878	10 985	490 862
Årets resultat			35 597	35 597
Summa Totalresultat 2016	-	-	35 597	35 597
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning ¹	-	-	-40 000	-40 000
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-40 000	-40 000
Eget kapital 31 december 2016	5 000	474 878	6 582	486 460
Eget kapital 1 januari 2017	5 000	474 878	6 582	486 460
Periodens resultat			-32 398	-32 398
Summa Totalresultat 2017	-	-	-32 398	-32 398
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning ¹	-	-	-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

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

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i TKR	2017	2016	2016
	Jan-Jun	Jan-Jun	Jan-Dec
Nettoomsättning	354	350	700
Administrationskostnader	-717	-657	-1 374
Rörelseresultat	-363	-307	-675
Finansiella intäkter	40 000	40 000	40 000
Finansiella kostnader	-	-	-
Resultat före skatt	39 637	39 693	39 324
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	39 637	39 693	39 324

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i TKR			
TILLGÅNGAR	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
Andelar i dotterbolag	476 920	476 920	476 920
Summa anläggningstillgångar	476 920	476 920	476 920
Övriga fordringar	20 991	20 968	1 280
Likvida medel	10 472	10 457	10 613
Summa omsättningstillgångar	31 463	31 425	11 893
Summa tillgångar	508 383	508 345	488 813

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
Aktiekapital	5 000	5 000	5 000
Överkursfond	474 878	474 878	474 878
Utdelning	-40 000	-40 000	-40 000
Balanserade vinstmedel	37 647	38 383	38 014
Eget kapital	477 525	478 261	477 892
Övriga skulder ¹	30 858	30 084	10 921
Summa kortfristiga skulder	30 858	30 084	10 921
Summa eget kapital och skulder	508 383	508 345	488 813

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

ALLMÄN INFORMATION OCH VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Denna halvårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 – Interim Financial Reporting. De finansiella rapporterna är upprättade i enlighet med gällande IFRS standarder och tolkningar. Moderbolaget redovisas i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Redovisningsprinciper som använts vid upprättande av denna halvårsrapport är i enlighet med de principer som används vid framställningen av årsredovisningen för 2016. Finansiella rapporter är presenterade i sammandrag och innehåller inte all den information som krävs för kompletta årliga finansiella rapporter. Denna halvårsrapport bör därför läsas tillsammans med de finansiella rapporterna för 2016.

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

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

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

Delarka Holding ABs halvårsrapport godkändes vid styrelsesammanträde den 29 augusti 2017.

Denna rapport har ej granskats av bolags revisorer.

Stockholm den 29 augusti 2017
Delarka Holding AB (publ)
Organisationsnummer 556944-5843

Lennart Låftman
Styrelseordförande

Johan Thorell
Styrelseledamot

Henrik Viktorsson
Styrelseledamot

DEFINITIONER

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar

IFRS

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

Räntetäckningsgrad

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

Belåningsgrad

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

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt exklusive värdeförändringar.

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt
eget kapital under perioden.