

ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

2018-01-01 – 2018-12-31

Delarka Holding AB (publ)

556944-5843

Årsredovisningen omfattar

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	5
Koncernens rapport över finansiell ställning	6
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	7
Koncernens rapport över kassaflöden	8
Bolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	9
Bolagets rapport över finansiell ställning	10
Bolagets rapport över förändringar i eget kapital	11
Bolagets rapport över kassaflöden	11
Noter	12

ÅRSREDOVISNING FÖR DELARKA HOLDING AB (publ)

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Delarka Holding AB (publ), 556944-5843, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2018 - 31 december 2018.

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. Koncernens resultat 2018 uppgår till 124 656 tkr (-13 721 tkr). Förändringen jämfört med föregående år är främst hänförlig till den realiserade värdeförändringen på fastigheten om 95 000 tkr (-80 000 tkr).

Byggnaden färdigställdes i november 2003 och inrymmer cirka 53 000 kvm uthyrningsbar yta, varav cirka 14 000 kvm utgör ca 450 parkeringsplatser. Hyresgästen är PostNord och hyresavtalet löper till år 2026. Bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB. Bolagets aktie handlas på NASDAQ First North sedan den 17 december 2013. Koncernen har inga anställda.

Moderbolaget

Moderbolagets syfte är att äga aktier i det fastighetsägande dotterbolag.

Finansiering

Koncernen har ett lån hos Deutsche Pfandbriefbank AG med en fast ränta om 2,21 %. Lånet löper fram till 2021-03-19. Koncernen amorterar totalt 11 100 tkr årligen. För ytterligare information se not 4.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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. Antaganden gällande direktavkastning, framtida hyresgästanpassningar och investeringar har förändrats i värderingsrapporterna per 31 december 2018 vilket inneburit en positiv justering av marknadsvärdet. För ytterligare information se not 11.

Förväntad framtida utveckling

Koncernen har goda finanser med fasta och långsiktiga intäkter från hyresgästen. 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.

Ägarförhållanden

Aktie Delarka Holding AB (publ) är noterad på Nasdaq First North. Bolaget hade 1 376 (1 078) registrerade aktieägare per den 31 december 2018. Antal utestående aktier per den 31 december 2018 uppgår till 5 000 000 (5 000 000) stycken.

De största aktieägarna per 2018-12-31 var:

Aktieägare:	Andel %	Antal Aktier
Försäkringsbolag Ab Alandia	20,00	1 000 000
EOJ 1933 AB	10,00	500 000
ICA-handlarnas Förbund Finans AB	9,23	461 641
Sveriges Socialdemokratiska arbetareparti	5,00	250 000
Avanza Pension	2,97	148 616
Gadd SMP Fund	2,60	130 000
Penser Yield	2,46	122 877
Solidcap Ab	2,45	122 524
Berth von Kantzows Stiftelse	2,43	121 647
Nordnet Pensionsförsäkring	2,22	111 240
Summa	59,36	2 968 545
Övriga	40,64	2 031 455
Totalt	100,00	5 000 000

Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)

	2018	2017	2016	2015	2014
Hysesintäkter (inkl. serviceintäkter)	101 902	100 951	98 680	98 665	99 231
Driftnetto	76 859	78 803	77 683	80 116	80 976
Förvaltningsresultat	56 272	57 983	25 361	43 424	42 922
Årets resultat	124 656	-13 721	35 597	41 959	23 908
Marknadsvärde fastigheten	1 275 000	1 180 000	1 260 000	1 235 000	1 225 000
Antal utestående aktier, st	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000
Resultat per aktie, kr	24,9*	-2,7*	7,1	8,4	4,8
Avkastning på eget kapital, %	26,2*	-2,9*	7,3	8,6	4,8
Belåningsgrad, %	56,3	61,4	58,2	59,9	60,4
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	4,6	2,2	2,3	2,3
Soliditet, %	39,5	35,9	38,0	38,0	38,5
Skuldsättningskvot, ggr	2,7	2,8	2,2	2,3	2,3
Överskottsgrad, %	75,4	78,1	78,7	81,2	81,6
EPRA NAV per aktie, kr	114,0	91,7	104,1	102,0	99,4
Fastigheternas direktavkastningskrav, %	6,0	6,7	6,2	6,5	6,6

*Under 2018 har realiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter uppgått till 95 000 (-80 000) tkr.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hyresgäster

Fastigheten har för närvarande en hyresgäst, PostNord 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. Risk för bolaget involverar risk för vakanser till följd av hyresgästens uppsägning av befintligt hyresavtal samt den ekonomiska situationen för hyresgästen. Större kostnader 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.

Skatter och ändrad lagstiftning

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.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kr)

Fritt eget kapital	408 983 652
Årets resultat	75 929 162
	<hr/>
	484 912 814

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	40 000 000
i ny räkning balanseras	444 912 814
	<hr/>
	484 912 814

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget och investeringsplaner inget som talar för att bolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker för den föreslagna utdelningen. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen. För ytterligare information se not 24.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Alla belopp uttrycks i tusental svenska kronor (tkr) där inte annat anges.

Resultaträkning, koncern

Belopp i tkr	Not	2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Hysesintäkter	5	92 205	90 671
Serviceintäkter		9 697	10 280
Driftkostnader	6	-18 123	-15 228
Fastighetsskatt		-6 920	-6 920
Driftnetto		76 859	78 803
Administrationskostnader	7, 8	-2 738	-2 847
Finansiella kostnader	9	-17 849	-17 973
Förvaltningsresultat		56 272	57 983
Värdetförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	95 000	-80 000
Resultat före skatt		151 272	-22 017
Uppskjuten skatt	10	-26 616	8 296
Årets resultat		124 656	-13 721
Resultat per aktie, kr	15	24,9	-2,7

Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tkr	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Årets resultat	124 656	-13 721
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	124 656	-13 721

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	1 275 000	1 180 000
Summa anläggningstillgångar		1 275 000	1 180 000
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		11	64
Övriga kortfristiga fordringar	12	1 020	1 337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	87	890
Likvida medel	14	33 173	24 508
Summa omsättningstillgångar		34 291	26 799
SUMMA TILLGÅNGAR		1 309 291	1 206 799
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		5 000	5 000
Övrigt tillskjutet kapital		474 878	474 878
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		37 517	-47 139
Summa eget kapital		517 395	432 739
Långfristiga skulder			
Upplåning	16	703 321	712 914
Uppskjutna skatteskulder	10	52 402	25 785
Summa långfristiga skulder		755 723	738 699
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av upplåning	17	11 100	11 100
Leverantörsskulder		1 816	806
Aktuella skatteskulder		596	885
Övriga kortfristiga skulder	17	10 000	12 158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	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

Rapport över förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i tkr	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

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		56 272	57 983
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>	4	1 507	1 406
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		57 779	59 389
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		1 173	-1 676
Ökning/minskning av leverantörsskulder		1 011	-3 960
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-198	737
Kassaflöde från den löpande verksamheten		59 765	54 490
Finansieringsverksamheten			
Utdelning		-40 000	-40 000
Amortering av lån	4	-11 100	-11 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-51 100	-51 100
Årets kassaflöde		8 665	3 390
Likvida medel vid räkenskapsårets början		24 508	21 118
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång		33 173	24 508
Erhållna räntor		-	-
Betalda räntor		16 282	16 449

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Nettoomsättning		720	708
Administrationskostnader	7,8	-1 573	-1 615
Rörelseresultat		-853	-907
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernbolag		40 000	40 000
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	19	-	-23 000
Återföringar av tidigare gjorda nedskrivningar	19	23 000	-
Resultat efter finansiella poster		62 147	16 093
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag		13 782	-
Resultat före skatt		75 929	16 093
Skatt på årets resultat	10	-	-
Årets resultat		75 929	16 093
Rapport över totalresultat, moderbolaget			
Belopp i tkr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Årets resultat		75 929	16 093
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		75 929	16 093

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	19	476 920	453 920
Summa finansiella anläggningstillgångar		476 920	453 920
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		12 085	-
Övriga kortfristiga fordringar	12	189	160
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	53	524
Summa kortfristiga fordringar		12 327	684
Kassa och bank	14	10 931	10 277
Summa omsättningstillgångar		23 258	10 961
SUMMA TILLGÅNGAR		500 178	464 881
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		5 000	5 000
Summa bundet eget kapital		5 000	5 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		474 878	474 878
Balanserad vinst eller förlust		-65 894	-41 986
Årets resultat		75 929	16 093
Summa fritt eget kapital		484 913	448 985
Summa eget kapital		489 913	453 985
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		32	105
Skulder till koncernföretag		-	706
Övriga kortfristiga skulder	17	10 015	10 035
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	219	50
Summa kortfristiga skulder		10 266	10 896
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		500 178	464 881

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2017-01-01	5 000	474 878	-1 986	477 892
Årets resultat	-	-	16 093	16 093
Utdelningar	-	-	-40 000	-40 000
Eget kapital 2017-12-31	5 000	474 878	-25 893	453 985
Årets resultat*	-	-	75 929	75 929
Utdelningar	-	-	-40 000	-40 000
Eget kapital 2018-12-31	5 000	474 878	10 036	489 914

* Årets resultat motsvarar årets totalresultat

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	62 147	16 093
Koncernbidrag	13 782	
Resultat från andelar i dotterföretag	-40 000	-40 000
Ej kassaflödespåverkande poster		
<i>Finansiella poster</i>	-23 000	23 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	12 929	-907
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-11 644	596
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-73	
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-558	-25
Kassaflöde från den löpande verksamheten	654	-336
Finansieringsverksamheten		
Mottagen utdelning	40 000	40 000
Utdelning	-40 000	-40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Periodens kassaflöde	654	-336
Likvida medel vid periodens början	10 277	10 613
Likvida medel vid periodens slut	10 931	10 277
Erhållna räntor	-	-
Betalda räntor	-	-

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 1 Allmän information om bolaget

Delarka Holding AB (publ) med organisationsnummer 556944-5843 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolagets adress är Berzelii Park 9, c/o Pareto Business Management AB, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagets ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheten Solna Polisen 2, Solna Kommun.

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 2018 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 dotterbolagen. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvar 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 2018

Den 1 januari 2018 införde koncernen IFRS 9 Finansiella instrument. Standarden ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering och innehåller regler för redovisning, klassificering och värdering, nedskrivningar, bortbokning samt säkringsredovisning. De största förändringarna jämfört med IAS 39 avser klassificering och värdering, nedskrivningar och säkringsredovisning. IFRS 9 innebär också att principerna för reservering för kreditförluster ska bygga på en uppskattning av förväntade förluster. Reserveringen ska basera sig på historiska data, och aktuellt status samt framåtblickande faktorer samt redovisas vid avisering/ fakturering.

Delarkas kreditförluster är små, varför övergången inte har haft någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.

För vidare beskrivning av hur IFRS 9 påverkat på bolaget, se avsnitt "Finansiella instrument" längre ner i denna not.

Intäkter från avtal, IFRS 15

Den 1 januari 2018 införde Delarka AB (publ) IFRS 15, Intäkter från avtal med kunder. Standarden ersätter IAS 18 som omfattade intäkter vid försäljning av varor och tjänster och IAS 11 som omfattade entreprenadavtal. IFRS 15 introducerar en femstegsmodell för intäktsredovisning som ska tillämpas på samtliga avtal med kunder för att bedöma när kontrollen av en vara eller tjänst överförs till kunden och därmed också hur och när en intäkt ska redovisas.

1. Identifiera avtal med kunder
2. Identifiera de separata prestationsåtagandena
3. Fastställa avtalets transaktionspris
4. Allokera transaktionspriset till vart och ett av de separata prestationsåtagandena
5. Redovisa intäkterna vartefter varje prestationsåtagande fullgörs

För Delarka innebär övergången till IFRS 15 en uppdelning av intäkter på hyresintäkter respektive serviceintäkter. Hyresintäkter omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive, index, tilläggsdebitering för eventuella investeringar och vidaredebitering av fastighetsskatt. Serviceintäkter omfattar all annan tilläggsdebitering för t.ex. el och vatten m.m. I samband med övergången till IFRS 15 har en översyn av koncernens intäkter genomförts och en analys huruvida Delarka är huvudman eller agent för utförda tjänster. I sin roll som fastighetsägare anser Delarka sig i huvudsak agera som huvudman. Då koncernens intäkter i allt väsentligt består av hyresintäkter som redovisas enligt IAS 17 Leasingavtal får IFRS 15 inte någon materiell påverkan på totala intäkter och redovisat resultat.

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 2018 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 16 Leasingavtal ersätter från och med 2019 IAS 17 Leasingavtal och IFRIC 4 Fastställande av huruvida ett avtal innehåller ett leasingavtal. Standarden påverkar främst leasetagare och den största effekten är att alla leasingavtal som enligt nu gällande principer redovisas som operationella leasingavtal ska redovisas på ett sätt som liknar nuvarande redovisning av finansiella leasingavtal. Det innebär att även för operationella leasingavtal behöver tillgång och skuld redovisas, med tillhörande redovisning av kostnader för avskrivningar och ränta – till skillnad mot nuvarande principer enligt vilka ingen redovisning sker av hyrd tillgång och

relaterad skuld, och leasingavgifterna periodiseras linjärt som leasingkostnad.

Koncernen har beslutat att IFRS 16 inte ska förtdstillämpas och bedömningen är fortsatt att standarden inte kommer att ha någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning då Bolaget endast agerar leasegivare och inte innehar några tomträtter samt då standarden i allt väsentligt inte innebär några ändrade regler för leasegivare. IFRIC 23 Osäkerhet i hantering av inkomstskatter tydliggör hur bolaget ska tillämpa reglerna om redovisning och värdering i IAS 12 Inkomstskatter när det finns osäkerhet i hantering av inkomstskatter. Dessa regler ska tillämpas vid fastställandet av skattepliktig vinst (och förlust), skattebaser, utnyttjade skattemässiga förluster, utnyttjade skattekrediter och skattesatser.

Uttalandet adresserar frågor som:

- om osäkra skattepositioner ska bedömas var för sig eller som en grupp,
- de antaganden ett företag ska göra när det bedömer huruvida Skatteverket (eller motsvarande) kommer att undersöka skattehanteringen,
- hur ett företag bestämmer skattepliktig vinst (förlust), skattebaser, utnyttjade skattemässiga förluster, utnyttjade skattekrediter och skattesatser, och
- hur ett företag ska beakta förändringar i fakta och omständigheter.

Tolkningen innebär ett tydliggörande att tillgångar eller skulder som uppstår på grund av osäkra skattepositioner ska redovisas som kortfristiga eller långfristiga skatteskulder (eller skattefordringar) i rapport över finansiell ställning. Påverkan på resultaträkning eller övrigt totalresultat ska inkluderas på samma rad som skattekostnad (intäkt).

Tolkningen bedöms ha liten påverkan på Delarkas resultat och ställning men innebära utökade dokumentationskrav.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Delarka Holding AB (publ) och de bolag som moderbolaget eller dess dotterbolag 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 att äga och förvalta en fastighet. Fastigheten 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. Förskottshyror 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 risker 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 av koncernen ägd fastighet. 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 motsvarar 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 hänför sig till.

Ersättningar till anställda

Koncernen har inga anställda. Det är endast styrelsen i moderbolaget som erhåller 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 år. 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. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället.

Förvaltningsfastigheter

Fastigheten i koncernen 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. Verkligt värde baseras på externa marknadsvärderingar som inhämtas två gånger per år.

För samtliga finansiella instrument som värderas till verkligt värde ska det, i enlighet med IFRS 13, anges hur verkligt värde har bedömts samt hur detta värde har klassificerats i hierarkin för verkligt värde.

De tre värderingsnivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1: Noterade (ojusterade) priser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.

Nivå 2: Värderingsmodell baserad på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (priser) eller indirekt (härledda priser).

Nivå 3: Värderingsmodeller där väsentlig indata baseras på icke observerbar data.

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3.

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 – IFRS 9

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar klassificeras baserat på affärsmodell för förvaltningen av tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena. Med detta avses på vilket sätt de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Om den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktsevenliga kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect".

Om den finansiella tillgången innehas i en affärsmodell vars mål kan uppnås både genom att samla in avtalsenliga kassaflöden och sälja finansiella tillgångar och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till verkligt värde via övrigt totalresultat. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect and sell".

Samtliga andra affärsmodeller där syftet är spekulation, innehav för handel eller där kassaflödeskaraktären utesluter andra affärsmodeller innebär redovisning till verkligt värde via resultaträkningen. Denna affärsmodell kategoriseras som "other".

Bolaget har tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde, se not 11.

Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden

Upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång är det belopp till vilket den finansiella tillgången värderas vid det första redovisningstillfället minus kapitalbelopp, plus den ackumulerade avskrivningen med effektivräntemetoden av eventuell skillnad mellan det kapitalbeloppet och det utestående kapitalbeloppet, justerat för eventuella

nedskrivningar. Redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång är upplupet anskaffningsvärdet för en finansiell tillgång före justeringar för en eventuell förlustreserv. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

Kvittning av finansiella tillgångar

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. Inga finansiella tillgångar och skulder kvittas i rapporten över finansiell ställning, eftersom villkor för kvittning inte är uppfyllda.

Nedskrivning

Koncernen redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Egetkapitalinstrument omfattas inte av nedskrivningsreglerna. Per varje balansdag redovisar koncernen förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet.

För samtliga finansiella tillgångar ska koncernen värdera förlustreserven till ett belopp som motsvarar 12 månaders förväntade kreditförluster. För finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökning av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället redovisas en reserv baserad på kreditförluster för tillgångens hela löptid (den generella modellen).

Syftet med nedskrivningskraven är att redovisa de förväntade kreditförlusterna för återstående löptid för alla finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökning av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället, antingen bedömt enskilt eller kollektivt, med tanke på alla rimliga och verifierbara uppgifter, inklusive framåtblickande sådana. Koncernen ska värdera förväntade kreditförluster från ett finansiellt instrument på ett sätt som återspeglar ett objektiva och sannolikhetsvägt belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall, pengars tidsvärde och rimliga verifierbara uppgifter nuvarande förhållande och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar.

För kundfordringar finns förenklingar som innebär att koncernen direkt ska redovisa förväntade kreditförluster för tillgångens återstående löptid.

Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en

fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar och likvida medel. Den förenklade modellen används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas.

Finansiella instrument – IAS 39

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 hålls 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.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas inte inom koncernen.

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. Leverantörsskuldernas 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

I RFR 2 finns undantag från att tillämpa IFRS 9 i juridisk person. Ändringarna som trädde i kraft 1 januari 2018 innebär att vissa delar av IFRS 9 ska tillämpas även av de företag som tillämpar undantaget (se stycket Finansiella instrument nedan).

Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person.

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.

Moderbolaget redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som redovisas som anläggningstillgångar och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Per varje balansdag redovisar moderbolaget förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas.

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, eller mellan 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.

Värdering fastigheterna

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 11.

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 ett 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" nedan 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 uthyrd 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 avtalsstider. 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 uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av ränta och driftkostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar.

Koncernen har ett externt lån på totalt 717 800 000 (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 (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 i allt väsentligt har bundna räntor under lånens löptid är ränteexponeringen begränsad. Om marknadsräntan stiger 1 % skulle effekten före 2021-03-19 på koncernens resultat före skatt uppgå till 0 tkr.

I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav att koncernens belåningsgrad inte får vara högre än 70 % (avser endast det seniora kreditbeloppet) och att koncernens räntetäckningsgrad skall överstiga 3,5. Bolaget uppfyller samtliga krav per 2018-12-31. För det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet. Bolaget skall uppfylla lånevillkoren vid varje referensperiod. Nästa avstämningsdag är 2019-12-31. Koncernens låneavtal innehåller i övrigt inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellerna.

Löptidsfördelning av kontraktsevenliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan efter de lånevillkor som fanns efter refinansiering och vid årsredovisningens påskrivande.

Koncernen	Inom	Inom	Inom	Över
2018-12-31	3 mån	3-12 mån	1-5 år	5 år
Upplåning	2 775	8 325	706 700	-
Räntor	3 966	12 024	24 370	-
Lev skulder	1 816	-	-	-
Övr. kortfristiga skulder	10 000	-	-	-
Summa	18 557	20 349	731 070	-

Moderbolaget	Inom	Inom	Inom	Över
2018-12-31	3 mån	3-12 mån	1-5 år	5 år
Lev skulder	32	-	-	-
Övr. kortfristiga skulder	10 000	-	-	-
Summa	10 032	-	-	-

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

Moderbolaget	Inom	Inom	Inom	Över
2017-12-31	3 mån	3-12 mån	1-5 år	5 år
Övr. kortfr. Skulder	10 000	-	-	-
Lev skulder	105	-	-	-
Summa	10 105	-	-	-

Koncernens åtagande för finansiella skulder täcks genom kassaflöde från ingångna hyresavtal. 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.

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

Balanspost	UB 2017-12-31	Kassa- flöde från finansieri- ngsverk- samheten	Ej flödespåverk- ande poster/ Förändring i verkligt värde	UB 2018-12-31
Upplåning	712 914	-11 100	1 507	703 321
Kortfristig del upplåning	11 100	-	-	11 100
Summa skulder hänförliga till finansierings- verksamheten	724 014	-11 100	1 507	714 421

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. Fastigheten är för närvarande fullt uthyrd och därmed är bolaget beroende av hyresgästens 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 avtalslängder. 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.

	Koncernen 2018-12-31	Moderbolaget 2018-12-31
Övriga fordringar	1 020	189
Likvida medel	33 174	10 931
Maximal exponering för kreditrisk	34 194	11 120
	Koncernen 2017-12-31	Moderbolaget 2017-12-31
Övriga fordringar	66	120
Likvida medel	24 508	10 277
Maximal exponering för kreditrisk	24 574	10 397

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.

2018-12-31	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (hold to collect)	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Finansiella tillgångar			
Kundford.	11	-	11
Övriga fordringar	1 020	-	1 020
Likvida medel	33 173	-	33 173
	34 204	-	34 204
Finansiella skulder			
Skulder till kreditinst., lång	-	703 321	703 321
Skulder till kred. institut, kort	-	11 100	11 100
Lev.skulder	-	1 816	1 816
Övriga kortfristiga skulder	-	10 000	10 000
	-	726 237	726 237

Värdering till verkligt värde

Bolagets förvaltningsfastighet värderas till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt Förvaltningsfastigheter i redovisningsprinciper och not 11. 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

Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av skuldsättningsgraden, räntetäckningsgrad, skuldsättningskvot, belåningsgrad samt soliditet. För definitioner se not 22.

	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Räntetäckningsgrad		
Driftnetto – Admin. kostnader + Finansiella intäkter	74 121	75 956
Räntekostnader	16 282	16 449
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	4,6
Skuldsättningskvot		
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. intäkter	74 121	75 956
Räntekostnader + amorteringar	27 382	27 549
Skuldsättningskvot, ggr	2,7	2,8

Belåningsgrad

	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Skulder till kreditinstitut	717 800	724 014
Fastigheternas marknadsvärde	1 275 000	1 180 000
Belåningsgrad, %	56,3	61,4

Soliditet

	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital	517 395	432 739
Balansomslutning	1 309 292	1 206 799
Soliditet, %	39,5	35,9

Not 5 Hyresintäkter

	Koncernen	
	2018	2017
Hyresintäkter exkl. tillägg	92 205	90 671
Fastighetsskatt	6 920	6 920
El	2 299	2 499
Vatten och avlopp	419	300
Övriga serviceintäkter	59	561
Summa	101 902	100 951

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

Övergången till IFRS 15 tillämpas från 2018 och medför att intäkter från avtal med kunder, dvs. serviceintäkter så som vidaredebitering av värme, el med mera ska separeras från hyresintäkter (inklusive vidaredebitering av fastighetsskatt) och serviceintäkter såsom vidaredebitering av värme, el med mera. Delarkas intäkter består till övervägande del av hyresintäkter och någon uppdelning mellan hyresintäkter och serviceintäkter sker därför inte.

Förfallostruktur, hyresvärde

Inom 1 år	94 297	92 205
Senare än 1 men inom 5 år	377 188	368 820
Senare än 5 år	220 026	307 350

Tabellen ovan visar minimileasinginbetalningar, dvs hyra (exkl. tillägg) för respektive period under kontraktets löptid. Fastigheten hyrs ut under hyresavtal och genererar hyresintäkter. Moderbolaget innehar inga hyresavtal.

Not 6 Driftkostnader

	Koncernen	
	2018	2017
Fastighetsskötsel och serviceavtal	2 980	2 497
Taxebundna kostnader	6 662	6 474
Underhållskostnader	8 299	6 075
Försäkringspremier	182	182
Summa	18 123	15 228

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Ekonomisk förvaltning	1 029	1 015	1 029	-
Teknisk förvaltning	654	725	-	-
Börskostnader	382	394	37	394
Övrig administration	674	713	482	1 221
Summa	2 738	2 847	1 547	1 615

Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Deloitte AB				
Revisionsuppdrag	120	115	120	-
Summa	120	115	120	-

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadda revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för rådgivning 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 exkl. sociala avgifter.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Lennart Låftman	75	75	75	75
Johan Thorell	50	50	50	50
Henrik Viktorsson	50	50	50	50
Summa	175	175	175	175

Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Räntekostnader	16 281	16 449	-	-
Övriga finansiella kostnader	1 568	1 524	10	-
Summa	17 849	17 973	10	-

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Övriga finansiella kostnader avser periodisering av uppläggningskostnader som periodiseras ut efter låneavtalets bindningstid.

Not 10 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-	-	-	-
Aktuell skatt hänförlig till f.g. år	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	-26 616	8 296	-	-
Summa	-26 616	8 296	-	-

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

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Resultat före skatt	151 272	-22 017	75 929	16 093
Årets skattekostnad	-26 616	8 296	-	-

Skatt enligt svensk skattesats (22%)	-33 280	4 844	-16 704	-3 540
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	-	13 859	8 800
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1	-2	-	-5 060
Ej aktiverat underskottsavdrag	3 105	-200	2 845	-200
Uppskjuten skatt	-	3 654	-	-
Effekt av ändrad skattesats temporära skillnader	3 560	-	-	-
Summa	-26 616	8 296	-	-

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

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastighet, vilken innehas med äganderätt.

Fastighet	Kommun
Solna Polisen 2	Solna

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Fastigheten värderas per balansdagen av två externa och oberoende värderare. Det verkliga värdet är ett genomsnitt av de två värderingarna och värdet används som

balansdagens verkliga värde. Värderingen vid bokslutsdatum 31 december 2018 baseras på marknadsvärdering utförd av två oberoende värenummerade värderingsinstitut, CBRE Sweden AB och Cushman & Wakefield Sweden AB.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Ingående verkligt värde	1 180 000	1 260 000	-	-
Orealiserade värdeföränd- ringar	95 000	-80 000	-	-
Summa	1 275 000	1 180 000	-	-

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.

Genomsnitt

Årlig inflation, %	2,0
Kalkylränta, %	7,5
Direktavkastningskrav %	6,5
Långsiktig vakans, %	7,5

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingspara- metrar

	Antagande	Snitt (tkr)
Hyresintäkter	+/- 10,00 %	113 000 / -113 000
Direktavkastnings- krav	+/- 0,25 %	-54 600 / 60 100
Långsiktig uthyrningsgrad	+/- 2,00 %	-21 387 / 20 972

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Skattekonto	638	1 035	189	40
Övrigt	382	302	-	120
Summa	1 020	1 337	189	160

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Förutbetalda kostnader	87	890	54	524
Summa	87	890	54	524

Not 14 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Kassa och bank	33 173	24 508	10 931	10 277
Summa	33 173	24 508	10 931	10 277

Not 15 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 uppgår till 5 000 000 stycken med ett kvotvärde av 1 kr per aktie.

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.

	2018	2017
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	124 656	-13 721
Genomsnittligt antal aktier	5 000 000	5 000 000
Resultat per aktie, kr	24,9	neg

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 16 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Långfristig skuld till kreditinstitut	706 700	717 800	-	-
Uppläggnings- avgift	-3 379	-4 886	-	-
Summa	703 321	712 914	-	-

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Kortfristig del av långfristig skuld	11 100	11 100	-	-
Skuld till aktieägare	10 000	10 000	10 000	10 000
Övrigt	596	3 043	15	35
Summa	21 696	24 143	10 015	10 035

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Förskottsbetalad hyra	10 854	8 499	-	-
Övrigt	1 808	1 913	219	50
Summa	12 661	10 412	219	50

Not 19 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag	
	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	453 920	476 920
Nedskrivning	-	-23 000
Återföringar av tidigare gjorda nedskrivningar	23 000	-
Utgående anskaffningsvärde	476 920	453 920

Dotterbolag	Kapitalandel, %	Rösträttsandel, %	Bokfört värde	Eget kapital
Delarka Fastighets AB	100	100	476 920	176 501
Summa	100	100	476 920	176 501

Dotterbolag	Säte
Delarka Fastighets AB	Stockholm

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Aktier i dotterbolag	-	-	476 920	453 920
Fastighetsinteckningar	800 000	800 000	-	-
Summa	800 000	800 000	476 920	453 920

Eventalförpliktelser	Inga	Inga	Inga	Inga
-----------------------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Not 21 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.

Not 22 Definitioner

Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier

Avkastning på eget kapital

Årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Ränteteckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader och plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

Skuldsättningskvot

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

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

EPRA NAV per aktie

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

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Not 23 Händelser efter balansdagen

Efter balansdagens utgång har inga händelser av väsentlig karaktär inträffat.

Not 24 Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdela 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.

Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande den 14 februari 2019.

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 14 februari 2019

Lennart Låftman
Styrelseordförande

Henrik Viktorsson
Styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Sven I Hegstad
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 14 februari 2019

Deloitte AB

Malin Lüning
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Delarka Holding AB (publ)
organisationsnummer 556944-5843

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Delarka Holding AB (publ) för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets

och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Delarka Holding AB (publ) för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 14 februari 2019

Deloitte AB

Malin Lüning
Auktoriserad revisor