

Delarka Holding AB (publ)

Halvårsrapport januari – juni 2019

Delarka

Delarka

PERIODEN JANUARI – JUNI 2019

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 47 149 tkr (46 102)
- Driftnetto under perioden uppgick till 41 093 tkr (38 534)
- Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheten uppgick per 2019-06-30 till 1 295 000 tkr (1 220 000)
- Resultat per aktie* uppgick till 8,22 kr (11,44)

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Som tidigare informerats har PostNord uttryckt sin avsikt att helt eller delvis lämna fastigheten Solna Polisen 2 när hyresavtalet går ut den 30 april 2026. Den 2 maj sade PostNord formellt upp hyresavtalet.

Under perioden erhöll Delarka det prestigefulla betyget "Excellent" enligt det världsledande miljöcertifieringssystemet BREEAM In-Use. Polisen 2 blev den åttonde fastigheten i Sverige som har erhållit betyget Excellent och den tredje i Solna Kommun.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Hyresavtalet med PostNord löper vidare på oförändrade villkor till och med den 30 april 2026.

Delarka kommer att fortsätta diskussionerna med PostNord om att vara kvar långsiktigt som hyresgäst i fastigheten, på en yta som är anpassad efter PostNord aktuella och framtida lokalbehov. Delarka utreder andra möjligheter att utveckla fastigheten.

DELARKA HOLDING AB (PUBL) I KORTHET

Delarka Holding AB (publ), med organisationsnummer 556944-5843, är ett svenskt holdingbolag som genom sitt dotterbolag, Delarka Fastighet AB äger fastigheten Solna Polisen 2. Fastigheten omfattar uthyrningsbar kontorsyta om 39 000 kvm respektive parkeringsyta om 14 000 kvm och är idag fullt uthyrd till PostNord.

Bolagets VD är Sven I Hegstad och bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges

	Jan - jun 2019	Jan - jun 2018
Hyresintäkter	47 149	46 102
Driftnetto	41 093	38 534
Förvaltningsresultat	29 586	28 371
Periodens resultat*	41 122	57 209
Resultat per aktie, kr	8,22	11,44
Marknadsvärde fastigheten	1 295 000	1 220 000
Antal utestående aktier, st	5 000 000	5 000 000
Avkastning på eget kapital, %	15,9	25,9
Belåningsgrad, %	55,0	59,0
Räntetäckningsgrad, ggr	4,8	4,2
Soliditet, %	38,8	35,9
Skuldsättningskvot, ggr	2,8	2,6
Överskottsgrad, %	87,2	83,6
EPRA NAV per aktie, kr	115,9	97,4
Fastighetens direktavkastning, %	6,3	6,3

*Under perioden uppgick de orealiserade värdeförändringarna till 20 000 tkr (40 000).

Delarka

FINANSIELL UTVECKLING

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

Fastigheten och hyresavtalet

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

Fastigheten är idag uthyrd i sin helhet och hyresavtalet löper till och med den 30 april 2026. Bashyran för helåret 2019 uppgår till 94 297 tkr (92 205).

Fastighetsvärderingar

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheten i enlighet med IFRS till verkligt värde. Fastigheten förvärvades i slutet av 2013 och värderas sedan dess två gånger per år, vid andra kvartalets respektive fjärde kvartalets slut. Fastigheten värderas av två externa värderare och värderingen bygger på ett genomsnitt av värderarnas värderingar. Per balansdagen 30 juni 2019 var fastigheten värderad till 1 295 000 tkr (1 220 000). Ny fastighetsvärdering kommer att ske den 31 december 2019.

FINANSIERING

Den 22 december 2016 upptog bolaget ett banklån hos Deutsche Pfandbriefbank AG (PBB) på 740 000 tkr som löper med en fast ränta om 2,21 % och amorteras med 11 100 tkr årligen till och med 2021-03-19. Aktiverade uppläggningskostnader för lånet uppgick till 2 626 tkr (4 132) per balansdagen 30 juni 2019. Räntekostnaderna under perioden uppgick till 7 961 tkr (8 128).

AKTIEN OCH ÄGARNA

Delarka Holding AB (publ) är listat på Nasdaq First North med FNCA Sweden AB som Certified Adviser. Bolaget hade vid periodens utgång 1 444 (1 180) aktieägare.

Årsstämman beslutade om en utdelning på 8 kr (8) per aktie, vilket utgör en total utdelning om 40 000 tkr (40 000). Utbetalning av utdelningen sker vid fyra tidpunkter.

Avstämningsdagar för betalning av utdelning var den 5 april 2019, 28 juni 2019 och kommer att vara 30 september 2019 samt 28 december 2019.

ÖVRIG INFORMATION

Anställda

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

Transaktioner med närstående

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

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

Bolaget löper även en risk beträffande dess större kostnadsposter som utgörs av taxebundna kostnader för framför allt el, värme och vatten samt kostnader för fastighetsskatt och löpande fastighetsskötsel. I den mån kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering av hyresavtal, kan resultatet påverkas negativt. Även oförutsedda och omfattande reparationsbehov kan påverka resultatet. Bedömning kring verkligt värde på förvaltningsfastigheten baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra.

Den 1 januari 2019 trädde de nya reglerna avseende ränteavdragsbegränsningar ikraft. Det innebär en avdragsrätt om 30 % av skattemässigt EBITDA och en sänkning av bolagsskatten från 22 % till 20,6 %. Sänkningen av bolagsskatten sker i två steg där sänkningen de två första åren, 2019 och 2020, är till 21,4 %. Maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av på koncernnivå är 5 000 tkr. De nya reglerna om ränteavdragsbegränsningar har inte haft en påverkan på resultatet under perioden.

Delarka

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jan – jun 2019	Jan – jun 2018
Hysesintäkter	47 149	46 102
Serviceintäkter	4 854	4 890
Drift- och underhållskostnader	-7 450	-8 998
Fastighetsskatt	-3 460	-3 460
Driftnetto	41 093	38 534
Administrationskostnader	-2 764	-1 250
Finansiella kostnader	-8 743	-8 913
Förvaltningsresultat	29 586	28 371
<i>Värdeförändringar</i>		
Fastigheter, orealiserade	20 000	40 000
Resultat före skatt	49 586	68 371
Skatt	-8 464	-11 162
Årets resultat	41 122	57 209
Resultat per aktie, kr	8,2	11,4
Genomsnittligt antal aktier, tusental	5 000	5 000

Delarka

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	30 jun 2019	31 dec 2018
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 295 000	1 275 000
Summa anläggningstillgångar	1 295 000	1 275 000
Kundfordringar	47	11
Övriga kortfristiga fordringar	1 514	1 020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 577	87
Likvida medel	35 502	33 173
Summa omsättningstillgångar	41 640	34 291
SUMMA TILLGÅNGAR	1 336 640	1 309 291
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	5 000	5 000
Fritt eget kapital	513 517	512 395
Totalt eget kapital	518 517	517 395
Upplåning	698 524	703 321
Uppskjutna skatteskulder	60 865	52 402
Summa långfristiga skulder	759 389	755 723
Kortfristig del av upplåning	11 100	11 100
Leverantörsskulder	2 494	1 816
Aktuella skatteskulder	3 402	596
Övriga kortfristiga skulder*	30 028	10 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 710	12 661
Summa kortfristiga skulder	58 734	36 173
Summa skulder	818 123	791 896
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 336 640	1 309 291

**Den beslutade utdelningen på årsstämman den 3 april 2019 om 40 000 tkr redovisas som en skuld och kommer att betalas ut kvartalsvis. Per den 30 juni 2019 har 10 000 tkr delats ut till aktieägarna och 30 000 tkr redovisas som en skuld.*

Delarka

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 1 januari 2018	5 000	474 878	-47 139	432 739
Årets resultat	-	-	124 656	124 656
Summa totalresultat 2018	-	-	124 656	124 656
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Utdelning	-	-	-40 000	-40 000
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-40 000	-40 000
Eget kapital 31 december 2018	5 000	474 878	37 517	517 395
Eget kapital 1 januari 2019	5 000	474 878	37 517	517 395
Periodens resultat	-	-	41 122	41 122
Summa totalresultat för perioden	-	-	41 122	41 122
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Utdelning	-	-	-40 000	-40 000
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-40 000	-40 000
Eget kapital 30 juni 2019	5 000	474 878	38 639	518 517

Delarka

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jan – jun 2019	Jan – jun 2018
Resultat efter finansiella poster	29 586	28 371
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>		
Finansiella poster*	753	754
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	30 339	29 175
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-5 020	-3 514
Ökning/minskning av leverantörsskulder	678	1 656
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	1 882	2 387
Kassaflöde från den löpande verksamheten	27 879	29 654
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Utdelning	-20 000	-20 000
Amortering	-5 550	-5 550
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-25 550	-25 550
Årets kassaflöde	2 329	4 104
Likvida medel vid årets början	33 173	24 508
Likvida medel vid periodens slut	35 502	28 612

*Avser uppläggningskostnader banklån

Delarka

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Jan – jun 2019	Jan – jun 2018
Nettoomsättning	368	360
Administrationskostnader	-894	-792
Rörelseresultat	-526	-432
Finansiella kostnader	-4	-4
Resultat från andelar i koncernföretag	40 000	40 000
Resultat före skatt	39 470	39 564
Skatt	-	-
Periodens resultat	39 470	39 564

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	30 jun 2018	31 dec 2018
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	476 920	476 920
Summa anläggningstillgångar	476 920	476 920
Fordringar hos koncernföretag	30 855	12 085
Övriga kortfristiga fordringar	387	189
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	250	53
Likvida medel	11 316	10 931
Summa omsättningstillgångar	42 808	23 258
SUMMA TILLGÅNGAR	519 728	500 178
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	5 000	5 000
Fritt eget kapital	484 382	484 913
Totalt eget kapital	489 382	489 913
Leverantörsskulder	25	32
Övriga kortfristiga skulder*	30 027	10 015
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	294	219
Summa kortfristiga skulder	30 346	10 266
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	519 728	500 178

*Den beslutade utdelningen på årsstämman den 3 april 2019 om 40 000 tkr redovisas som en skuld och kommer att betalas ut kvartalsvis. Per den 30 juni 2019 har 10 000 tkr delats ut till aktieägarna och 30 000 tkr redovisas som en skuld.

ALLMÄN INFORMATION

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

REDOVISNINGSPRINCIPER

De redovisnings- och värderingsprinciper som har tillämpats i denna bokslutskommuniké motsvarar de som anges i årsredovisningen 2018, sidorna 12-17.

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

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

Bolaget publicerar tre rapporter årligen: halvårsrapport, bokslutskommuniké och årsredovisning.

REVISION

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

DEFINITIONER

Resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader

Soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutningen

Skuldsättningskvot

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader och amorteringar

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

EPRA NAV per aktie

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

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastighetens marknadsvärde

Delarka

STYRELSENS INTYGANDE

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

Halvårsrapporten för Delarka Holding AB (publ) godkändes av styrelsen den 29 augusti 2019.

Stockholm den 29 augusti 2019
Delarka Holding AB (publ)
Org.nr: 556944-5843

Lennart Låftman
Styrelseordförande

Johan Thorell
Styrelseledamot

Henrik Viktorsson
Styrelseledamot

Sven I Hegstad
Verkställande direktör

INFORMATION OM MAR

Informationen i detta pressmeddelande är sådan information som Delarka Holding AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 29 augusti 2019.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2020-02-13 Bokslutskommuniké
2020-04-02 Årsstämma

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Sven I Hegstad, vd
sven.hegstad@paretosec.com
+ 47 22 01 58 80

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

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

Organisationsnummer: 556944-5843
www.delarka.se
Bolagets Certified Adviser är FNCA Sweden AB
info@fnca.se
08-528 00 399