

# ÅRSREDOVISNING

och

# KONCERNREDOVISNING

2019-01-01 – 2019-12-31

**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
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	9
Moderbolagets rapport över finansiell ställning	10
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	11
Moderbolagets rapport över kassaflöden	11
Noter	12

## Årsredovisning för Delarka Holding AB (publ)

### Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Delarka Holding AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31.

### Information om verksamheten

Delarka Holding AB (publ) är ett moderbolag i en koncern som genom sitt dotterbolag, Delarka Fastighet AB, fram till och med frånträdet den 3 april 2020, ägde fastigheten Solna Polisen 2, PostNords Sverige AB:s ("PostNord") huvudkontor. Koncernens resultat 2019 uppgår till 120 470 tkr (124 656 tkr). Förändringen jämfört med föregående år är främst hänförlig till den realiserade värdeförändringen på fastigheten om 90 000 tkr (95 000 tkr) och lägre underhållskostnader 2019. Moderbolagets resultat uppgår till 50 087 tkr (75 929 tkr), skillnaden är främst hänförlig till den återföring av nedskrivna andelar i dotterbolag som gav en positiv effekt på 2018 års resultat om 23 000 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 Growth Market sedan den 17 december 2013. Koncernen har inga anställda.

### Moderbolaget

Moderbolagets syfte är att äga aktier i fastighetsägande dotterbolag.

### Finansiering

Koncernen hade, fram till frånträdet den 3 april 2020, ett lån hos Deutsche Pfandbriefbank AG med en fast ränta om 2,21 %. Lånet löper fram till 2021-03-19. Koncernen amorterade totalt 11 100 tkr årligen. För ytterligare information se not 4.

### Ägarförhållanden

Företaget är listat på Nasdaq First North Growth Market. Bolaget hade 1 436 (1 376) registrerade aktieägare den 31 december 2019. Utestående aktier per 31 december 2019 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 31 december 2019 var;

Namn	Andel	Antal aktier
1 Veritas Pensionsförsäkring	12,00 %	600 000
2 Försäkringsbolag Ab Alandia	8,00 %	400 000
3 EOJ 1933 AB	8,00 %	400 000
4 Solidcap AB	7,91 %	395 389
5 ICA-handlarnas Förbund Finans AB	5,00 %	250 000
6 Erik Penser Fonder	4,68 %	234 164
7 Sveriges Socialdemokratiska arbetareparti	4,00 %	200 000
8 Avanza Pension	2,99 %	149 747
9 Berth von Kantzows Stiftung	2,83 %	141 647
10 Gadd SMP Fund	2,60 %	130 000
<b>Summa tio största aktieägarna</b>	<b>58,02 %</b>	<b>2 900 947</b>
Övriga	41,98 %	2 099 053
<b>Totalt</b>	<b>100,00 %</b>	<b>5 000 000</b>

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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 miljöcertifierings-systemet 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 räkenskapsåret

3 april 2020 avyttrades samtliga aktier i Dotterbolaget. Den preliminära köpeskillingen uppgick till 816 190 tkr och baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 1 525 000 tkr. Bedömt värdejusterat eget kapital i Bolaget per tillträdet, efter uppskattade transaktionskostnader och en generell avsättning för oförutsedda kostnader före tillträdet, men före eventuella framtida utdelningar, uppgår till cirka 160 kronor per aktie.

### Förväntad framtida utveckling

Med anledning av att Bolagets enda tillgång därmed har avyttrats anser styrelsen att det ligger i aktieägarnas bästa intresse att största möjliga andel av Bolagets kapital skiftas ut till aktieägarna och att Bolaget därefter på sikt avvecklas genom en frivillig likvidation och avnoteras från Nasdaq First North Growth Market Sweden. Styrelsen bedömer att den metod, för att skifta ut Bolagets kapital under 2020, som är mest fördelaktig för aktieägarna är ett s.k. automatiskt inlösenförfarande. Genom inlösenförfarandet kan största möjliga andel av den kontanta försäljningslikviden som är tillgänglig för Bolaget efter fullföljandet av Transaktionen skiftas ut till aktieägarna i Bolaget kort efter årsstämman 2020.

## Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)

	2019	2018	2017	2016	2015
Hyresintäkter (inkl. serviceintäkter)	103 895	101 902	100 951	98 680	98 665
Driftnetto	82 434	76 859	78 803	77 683	80 116
Förvaltningsresultat	59 220	56 272	57 983	25 361	43 424
Årets resultat	120 470	124 656	-13 721	35 597	41 959
Resultat per aktie, kr	24,1	24,9	-2,7	7,1	8,4
Marknadsvärde fastigheten	1 365 000	1 275 000	1 180 000	1 260 000	1 235 000
Antal utestående aktier, st	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000
Avkastning på eget kapital, %	21,6	26,2	-2,9	7,3	8,6
Belåningsgrad, %	51,8	56,3	61,4	58,2	59,9
Räntetäckningsgrad, ggr	4,8	4,6	4,6	2,2	2,3
Soliditet, %	42,4	39,5	35,9	38,0	38,0
Skuldsättningskvot, ggr	2,8	2,7	2,8	2,2	2,3
Överskottsgrad, %	87,4	75,4	78,1	78,7	81,2
EPRA NAV per aktie, kr	135,2	114,0	91,7	104,1	102,0
Fastighetens direktavkastning, %	6,0	6,0	6,7	6,2	6,5
Utdelning, kr/aktie	-	8,0	8,0	8,0	8,0

## 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. Risk för bolaget involverade, fram till frånträdet den 3 april 2020, risk för vakanser efter att hyresavtalet med PostNord löper ut till följd av deras uppsägning av befintligt hyresavtal. Större kostnadsposter 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, kunde resultatet ha påverkats negativt. Även oförutsedda och omfattande reparationsbehov kunde ha påverkat resultatet.

### Fastigheten

Koncernen redovisade 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 2019 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 sänks bolagsskatten i två steg, först till 21,4% under 2019 och 2020 och sedan till 20,6% från och med 2021. De nya reglerna har inte haft någon påverkan på resultatet under perioden.

### Förslag till vinstdisposition

#### Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr)

Fritt eget kapital	444 912 814
Årets resultat	50 087 187
	<hr/>
	<b>495 000 001</b>

#### Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	0
i ny räkning balanseras	495 000 001
	<hr/>
	<b>495 000 001</b>

## Resultaträkning, koncern

Belopp i tkr	Not	2019	2018
Hysesintäkter	5	94 297	92 205
Serviceintäkter		9 598	9 697
Drift- och underhållskostnader	6	-15 021	-18 123
Fastighetsskatt		-6 440	-6 920
<b>Driftnetto</b>		<b>82 434</b>	<b>76 859</b>
Administrationskostnader	7, 8	-5 649	-2 738
Finansiella kostnader	9	-17 565	-17 849
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>59 220</b>	<b>56 272</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	90 000	95 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>149 220</b>	<b>151 272</b>
Aktuell skatt	10	-3 183	-
Uppskjuten skatt	10	-25 567	-26 616
<b>Årets resultat</b>		<b>120 470</b>	<b>124 656</b>
<b>Resultat per aktie före utspädning, kr</b>	15	<b>24,1</b>	<b>24,9</b>
<b>Resultat per aktie efter utspädning, kr</b>	15	<b>24,1</b>	<b>24,9</b>

### Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tkr	2019	2018
Årets resultat	120 470	124 656
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>120 470</b>	<b>124 656</b>

\* Något minoritetsintresse föreligger inte och hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

## Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	11	1 365 000	1 275 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 365 000</b>	<b>1 275 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar		56	11
Övriga kortfristiga fordringar	12	1 556	1 020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	762	87
Likvida medel	14	43 918	33 173
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>46 292</b>	<b>34 291</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 411 292</b>	<b>1 309 291</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
Aktiekapital		5 000	5 000
Övrigt tillskjutet kapital		474 878	474 878
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		117 987	37 517
<b>Summa eget kapital</b>		<b>597 865</b>	<b>517 395</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Upplåning	16	693 727	703 321
Uppskjuten skatteskuld	10, 17	77 969	52 402
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>771 696</b>	<b>755 723</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av upplåning	18	11 100	11 100
Leverantörsskulder		1 877	1 816
Aktuella skatteskulder	10	2 645	596
Övriga kortfristiga skulder	18	12 829	10 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	13 281	12 661
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>41 732</b>	<b>36 173</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>813 428</b>	<b>791 896</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 411 292</b>	<b>1 309 291</b>

## Rapport över förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2018-01-01</b>	<b>5 000</b>	<b>474 878</b>	<b>-47 139</b>	<b>432 739</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	124 656	124 656
<b>Summa totalresultat 2018-12-31</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>124 656</b>	<b>124 656</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	-40 000	-40 000
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-40 000</b>	<b>-40 000</b>
<b>Utgående eget kapital 2018-12-31*</b>	<b>5 000</b>	<b>474 878</b>	<b>37 517</b>	<b>517 395</b>
<b>Ingående eget kapital 2019-01-01</b>	<b>5 000</b>	<b>474 878</b>	<b>37 517</b>	<b>517 395</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	120 470	120 470
<b>Summa totalresultat 2019-12-31</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>120 470</b>	<b>120 470</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	-40 000	-40 000
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-40 000</b>	<b>-40 000</b>
<b>Utgående eget kapital 2019-12-31*</b>	<b>5 000</b>	<b>474 878</b>	<b>117 987</b>	<b>597 865</b>

\* Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

## Rapport över kassaflöden, koncernen

<b>Belopp i tkr</b>	<b>Not</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat	23	59 220	56 272
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>	4	1 506	1 507
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>60 726</b>	<b>57 779</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-1 256	1 173
Ökning/minskning av leverantörsskulder		61	1 011
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		2 314	-198
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>61 846</b>	<b>59 765</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån	4	-11 100	-11 100
Utdelning		-40 000	-40 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-51 100</b>	<b>-51 100</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>10 746</b>	<b>8 665</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>33 173</b>	<b>24 508</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>43 918</b>	<b>33 173</b>



## Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2019	2018
Nettoomsättning		886	720
Administrationskostnader	7, 8	-2 131	-1 573
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 245</b>	<b>-853</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Finansiella kostnader		-7	
Resultat från andelar i koncernbolag		40 000	40 000
Återföring av tidigare gjorda nedskrivningar	20	-	23 000
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>38 748</b>	<b>62 147</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag		11 339	13 782
<b>Resultat före skatt</b>		<b>50 087</b>	<b>75 929</b>
Skatt på årets resultat	10	-	-
<b>Årets resultat</b>		<b>50 087</b>	<b>75 929</b>

## Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i tkr	2019	2018
Årets resultat	50 087	75 929
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>50 087</b>	<b>75 929</b>

## Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i dotterbolag	20	617 000	476 920
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>617 000</b>	<b>476 920</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		11 339	12 085
Övriga kortfristiga fordringar	12	794	189
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	724	53
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>12 857</b>	<b>12 327</b>
<b>Kassa och bank</b>	14	<b>20 936</b>	<b>10 931</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>33 793</b>	<b>23 258</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>650 793</b>	<b>500 178</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		5 000	5 000
Uppskrivningsfond		140 080	-
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>145 080</b>	<b>5 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Övrigt tillskjutet kapital		474 878	474 878
Balanserad vinst eller förlust		-29 964	-65 894
Årets resultat		50 087	75 929
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>495 001</b>	<b>484 913</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>640 081</b>	<b>489 913</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		264	32
Övriga kortfristiga skulder	18	10 000	10 015
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	448	219
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 712</b>	<b>10 266</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>650 793</b>	<b>500 178</b>

## Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans 2018-01-01</b>	<b>5 000</b>	-	<b>474 878</b>	<b>-25 893</b>	<b>453 985</b>
Årets resultat*	-	-	-	75 929	75 929
Utdelning	-	-	-	-40 000	-40 000
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>	<b>5 000</b>	-	<b>474 878</b>	<b>10 036</b>	<b>489 914</b>
<b>Ingående balans 2019-01-01</b>	<b>5 000</b>	-	<b>474 878</b>	<b>10 036</b>	<b>489 914</b>
Uppskrivning av andelar i dotterbolag	-	140 080	-	-	300 080
Årets resultat*	-	-	-	50 087	50 087
Utdelning	-	-	-	-40 000	-40 000
<b>Eget kapital 2019-12-31</b>	<b>5 000</b>	<b>140 080</b>	<b>474 878</b>	<b>20 123</b>	<b>640 081</b>

\* Årets resultat motsvarar årets totalresultat

## Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2019	2018
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	23	38 748	62 147
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>		-	-23 000
<i>Resultat från andelar i koncernföretag</i>		-40 000	-40 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>-1 251</b>	<b>-853</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-530	-11 644
Ökning/minskning av leverantörsskulder		232	-73
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		216	-558
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-1 334</b>	<b>-13 128</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Erhållen utdelning		40 000	40 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>40 000</b>	<b>40 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållet koncernbidrag		11 339	13 782
Utdelning		-40 000	-40 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-28 661</b>	<b>-26 218</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>10 005</b>	<b>654</b>
<b>Kassa och bank vid räkenskapsårets början</b>		<b>10 931</b>	<b>10 277</b>
<b>Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång</b>	14	<b>20 936</b>	<b>10 931</b>

## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

### Not 1 Allmän information om bolaget

Delarka Holding AB (publ) med organisationsnummer 556944–5843 är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen är C/o Pareto Business Management AB, Berzelii Park 9, 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 2019 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 dotterbolaget. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvar ett dotterbolags tillgångar 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 2019

Den 1 januari 2019 införde koncernen IFRS 16 Leasingavtal. IFRS 16 Leasingavtal ersätter IAS 17 Leasingavtal och IFRIC 4 Fastställande av huruvida ett avtal innehåller ett leasingavtal. Standarden påverkar främst leasetaagare och den största effekten är att alla leasingavtal som enligt tidigare gällande principer redovisas som operationella leasingavtal ska redovisas på ett sätt som liknar tidigare 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 tidigare tillämpade principer enligt vilka ingen redovisning sker av hyrd tillgång och relaterad skuld, och leasingavgifterna periodiseras linjärt som leasingkostnad. Undantag gäller för avtal med en kortare löptid än 12 månader och/eller avser mindre belopp.

Övergången till IFRS 16 har ingen väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning då koncernen endast agerar leasegivare och inte innehar några tomträtter samt då standarden i allt väsentligt inte innebär några ändrade regler för leasegivare. Koncernens hyreskontrakt hänförligt till förvaltningsfastigheter redovisas fortsatt som operationella leasingavtal.

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 har ingen väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning men innebär ett utökat dokumentationskrav

#### 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 2019 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.

För räkenskapsår som påbörjas i januari 2020 eller senare kommer en ny definition av rörelse enligt IFRS 3. Klassificeringen av ett förvärv som rörelseförvärv jämfört med tillgångsförvärv ger upphov till stora skillnader i redovisningen. Ändringen innebär att fler förvärv kommer att klassificeras som tillgångsförvärv istället för rörelseförvärv och bedöms därmed inte få någon effekt för koncernen då förvärv redan klassificeras som tillgångsförvärv.

### Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Delarka Holding AB (publ) och det bolag som moderbolaget 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.

När koncernen förvärvar ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet redovisas.

### 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.

### Valuta

Koncernens och moderbolagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK). Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Finansiella tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs.

### Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från hyresrättsavtal (hyra för tillhandahållande av lokaler). Se vidare nedan avseende leasingavtal. Hyresintäkter periodiseras linjärt. 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.

Koncernen tillämpar IFRS 15, intäkter från avtal med kunder, vilket innebär att en uppdelning av intäkter sker mellan hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för eventuella investeringar och vidaredebitering av fastighetsskatt. Serviceintäkter omfattar alla annan tilläggsdebitering/vidaredebitering såsom exempelvis el och vatten. Delarka agerar i huvudsak huvudman i sin roll som fastighetsägare.

Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt.

### Leasingavtal

Koncernen utgör leasegivare för hyresavtal avseende av koncernen ägd fastighet. Hyresavtalen är att betrakta som operationella leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och fördelar som förknippas med ägandet faller på uthyraren. 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. Koncernen innehar inga leasingavtal där koncernen utgör leasetagare. Se vidare i not 4 och 5.

### Kostnader

Kostnader belastar resultatet i den period till vilka hänförs sig.

### Låneutgifter

Finansiella kostnader redovisas i resultatet i den period de hänförs sig till.

### Ersättningar till anställda

Koncernen har inga anställda. Det är endast styrelsen i moderbolaget som erhåller arvode. Se ytterligare information i 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 perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skatteskulder beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då fordringarna avräknas eller skulderna regleras, baserat på den skattelagstiftning som föreligger på balansdagen. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastighetens bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapporten över finansiell ställning/balansräkning. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället. När Delarka Holding AB (publ) förvärvade sitt dotterbolag klassificerades det som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid endast uppskjuten skatt, hänförligt till efter förvärvet redovisas.

### 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. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheternas 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, till halvårs- och årsbokslut.

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 väsentliga indata baseras på icke observerbara data.

Förvaltningsfastigheten 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.

### Finansiella instrument

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". För Delarka Holding AB (publ) redovisas kundfordringar, övriga fordringar och likvida medel enligt denna kategori.

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".

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

### Nedskrivning

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar och likvida medel. Den förenklade modellen inom IFRS 9 används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar. 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. 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. Koncernen redovisar direkt de förväntade kreditförlusterna för kundfordringarnas återstående löptid. Delarkas kreditförluster är små varför ingen förlustreserv redovisas.

### 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.

### Leverantörsskulder

Leverantörsskulder kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulder 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.

### 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.

### Avrundning

Samtliga redovisade belopp presenteras i tusentals kronor om inget annat anges. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

### 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.

### 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.

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 och aktieägartillskott**

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. Aktieägartillskott bokas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren.

#### **Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar**

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 fastigheten**

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 vi beskriver i 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" 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 utthyrd 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 driftskostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar.

Koncernen har ett externt lån på totalt 706 700 (717 800) tkr 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. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor 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 ränteeponeringen 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 2019-12-31. 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 2020-03-07. Löptidsfördelning av kontraktssenliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan. Koncernens låneavtal innehåller inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligt tidigare än vad som framgår av tabellerna nedan.

Koncernen 2019-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Upplåning	2 775	8 325	695 600	-
Räntor	3 904	11 837	8 629	-
Lev skulder	1 877	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	10 000	2 829	-	-
<b>Summa</b>	<b>18 556</b>	<b>22 991</b>	<b>704 229</b>	-

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

Moderbolaget 2019-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Lev skulder	264	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	10 000	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>10 264</b>	-	-	-

Moderbolaget 2018-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Lev skulder	32	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	10 000	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>10 032</b>	-	-	-

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.

#### Avstämning av skulder som härrör från finansierings- verksamheten

Balanspost	IB 2019-01-01	Kassaflöde från finansierings- verksamheten	Ej kassaflödes- påverkande poster	UB 2019-12-31
Upplåning	703 321	-11 100	1 506	693 727
Kortfr del upplåning	11 100	-	-	11 100
<b>Summa</b>	<b>714 421</b>	<b>-11 100</b>	<b>1 506</b>	<b>704 827</b>

Balanspost	IB 2018-01-01	Kassaflöde från finansierings- verksamheten	Ej kassaflödes- påverkande poster	UB 2018-12-31
Upplåning	712 914	-11 100	1 507	703 321
Kortfr del upplåning	11 100	-	-	11 100
<b>Summa</b>	<b>724 014</b>	<b>-11 100</b>	<b>1 507</b>	<b>714 421</b>

#### 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 hyresgästernas 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.

Koncernens och moderbolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

	Koncernen 2019-12-31	Moderbolaget 2019-12-31
Kundfordringar	56	187
Övriga fordringar	1 556	607
Likvida medel	43 918	20 936
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>45 530</b>	<b>21 730</b>

	Koncernen 2018-12-31	Moderbolaget 2018-12-31
Kundfordringar	-	-
Övriga fordringar	1 020	189
Likvida medel	33 174	10 931
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>34 194</b>	<b>11 120</b>

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 IFRS 9 framgår av tabellen nedan.

Finansiella tillgångar 2019-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Kundfordringar	56	56
Övriga fordringar	1 556	1 556
Likvida medel	43 918	43 918
<b>Summa</b>	<b>45 530</b>	<b>45 530</b>

Finansiella skulder 2019-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	693 727	693 727
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	11 100	11 100
Leverantörsskulder	1 877	1 877
Övriga kortfr. skulder	12 829	12 829
<b>Summa</b>	<b>719 533</b>	<b>719 533</b>

Finansiella tillgångar 2018-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Kundfordringar	11	11
Övriga fordringar	1 020	1 020
Likvida medel	33 173	33 173
<b>Summa</b>	<b>34 204</b>	<b>34 204</b>

Finansiella skulder 2018-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	703 321	703 321
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	11 100	11 100
Leverantörsskulder	1 816	1 816
Övriga kortfr. skulder	10 000	10 000
<b>Summa</b>	<b>726 237</b>	<b>726 237</b>

#### Värdering till verkligt värde

Koncernen eller moderbolaget innehar inga finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen. Koncernens förvaltningsfastighet värderas emellertid 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

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet för att generera skälig avkastning till aktieägarna och nytta till övriga intressenter.

Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av skuldsättningsgraden, räntetäckningsgrad, skuldsättningskvot, belåningsgrad samt soliditet. För definitioner se not 24.

#### Räntetäckningsgrad

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. intäkter	76 785	74 121
Räntekostnader	16 036	16 282
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>4,8</b>	<b>4,6</b>

#### Skuldsättningskvot

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. intäkter	76 785	74 121
Räntekostnader + amorteringar	27 136	27 382
<b>Skuldsättningskvot, ggr</b>	<b>2,8</b>	<b>2,7</b>

#### Belåningsgrad

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Skulder till kreditinstitut	706 700	717 800
Fastighetens marknadsvärde	1 365 000	1 275 000
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>51,8</b>	<b>56,3</b>

#### Soliditet

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital	597 865	517 395
Balansomslutning	1 411 292	1 309 292
<b>Soliditet, %</b>	<b>42,4</b>	<b>39,5</b>

#### Not 5 Hyres- och serviceintäkter

	Koncernen	
	2019	2018
<b>Hyresintäkter</b>		
Hyresintäkter exkl. tillägg	94 297	92 205
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>94 297</b>	<b>92 205</b>
<b>Serviceintäkter</b>		
Fastighetsskatt	6 440	6 920
El	2 267	2 299
Vatten och avlopp	483	419
Övriga serviceintäkter	407	59
<b>Summa serviceintäkter</b>	<b>9 597</b>	<b>9 697</b>

#### Förfallostruktur, hyresvärde

	Koncernen	
	2019	2018
Inom 1 år	95 814	94 297
Senare än 1 men inom 5 år	383 256	377 188
Senare än 5 år	138 142	220 026
<b>Summa</b>	<b>617 212</b>	<b>691 511</b>

Tabellen ovan visar minimihyresbetalningar, dvs. bashyra, för respektive period under kontraktets löptid. Fastigheten hyrs ut under operationella hyresavtal och genererar hyresintäkter. Moderbolaget innehar inga hyresavtal.

## Not 6 Driftskostnader

	Koncernen	
	2019	2018
Fastighetsskötsel och serviceavtal	2 744	2 980
Taxebundna kostnader	6 534	6 662
Löpande underhåll	5 553	8 299
Försäkringspremier	190	182
<b>Summa</b>	<b>15 021</b>	<b>18 123</b>

## Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ekonomisk förvaltning	1 052	1 029	1 052	1 029
Teknisk förvaltning	646	654	-	-
Börskostnader	632	382	341	37
Övrig administration	3 319	674	738	507
<b>Summa</b>	<b>5 649</b>	<b>2 738</b>	<b>2 131</b>	<b>1 573</b>

### Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ernst & Young AB Revisionsuppdrag	120	-	120	-
Deloitte AB Revisionsuppdrag	24	120	24	120
<b>Summa</b>	<b>144</b>	<b>120</b>	<b>144</b>	<b>120</b>

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning 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	
	2019	2018	2019	2018
Lennart Låftman	85	75	85	75
Johan Thorell	64	50	64	50
Henrik Viktorsson	70	50	70	50
Torsten Josephson	13	-	13	-
<b>Summa</b>	<b>232</b>	<b>175</b>	<b>232</b>	<b>175</b>

## Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Räntekostnader	16 036	16 281	-	-
Övriga finansiella kostnader	1 529	1 568	7	10
<b>Summa</b>	<b>17 565</b>	<b>17 849</b>	<b>7</b>	<b>10</b>

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Av övriga finansiella kostnader avser 1 506 tkr (1 506 tkr) periodiserade uppläggningskostnader hänförliga till banklånet.

## Not 10 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
<b>Aktuell skatt</b>				
Aktuell skatt på årets resultat	-3 183	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-3 183</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Uppskjuten skatt</b>				
Outnyttjat underskottsavdrag	-	-	-	-
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-25 567	-26 616	-	-
<b>Summa</b>	<b>-25 567</b>	<b>-26 616</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-28 750</b>	<b>-26 616</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Inkomstskatt beräknas med 21,4% (22 %) på årets skattemässiga resultat. Uppskjuten skatt beräknas med beslutad skattesats för kommande år, 20,6%. Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad. För mer information om uppskjuten skatt, se not 17

### Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Resultat före skatt	149 220	151 272	50 087	75 929
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>-28 750</b>	<b>-26 616</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Skatt enligt svensk skattesats	-31 933	-33 280	-10 718	-16 704
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1	-1	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter justerad skattesats på temp. skillnader	21	-	8 560	13 859
fastigheter	3 163	3 560	-	-
Ej aktiverat underskottsavdrag	-	3 105	-	2 845
Utnyttjade underskottsavdrag	-	-	2 158	-
Ej avdragsgilla räntekostnader	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-28 750</b>	<b>-26 616</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 11 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastighet, vilken innehas med äganderätt.

Fastighet	Kommun
Solna Polisen 2	Solna

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheten 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 2019 baseras på marknadsvärdering utförd av två oberoende välnummerade värderingsinstitut, CBRE Sweden AB och Cushman & Wakefield Sweden AB.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående verkligt värde	1 275 000	1 180 000	-	-
Orealiserade värdeförändringar	90 000	95 000	-	-
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>1 365 000</b>	<b>1 275 000</b>	-	-

### 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 inflationen som antas uppgå till 2% på lång sikt. 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.

Årlig inflation, %	2,0
Genomsnittlig kalkylränta, %	7,3
Direktavkastningskrav, %	6,1
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	5,3

### Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar	Antagande	Snitt (tkr)
Hyresintäkter	+/- 10%	156 103 / -156 103
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%	-61 526 / 67 977
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00%	-16 583 / 16 611

## Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	1 124	638	469	189
Övrigt	432	382	325	-
<b>Summa</b>	<b>1 556</b>	<b>1 020</b>	<b>794</b>	<b>189</b>

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	762	87	724	54
<b>Summa</b>	<b>762</b>	<b>87</b>	<b>724</b>	<b>54</b>

## Not 14 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Kassa och bank	43 918	33 173	20 936	10 931
<b>Summa</b>	<b>43 918</b>	<b>33 173</b>	<b>20 936</b>	<b>10 931</b>

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkontot.

## Not 15 Eget kapital

### Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och är berättigade till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår till 5 000 000 stycken till ett kvotvärde av 1 kr.

	2019-12-31	2018-12-31
Antal utestående aktier före utspädning, st	5 000 000	5 000 000
Antal utestående aktier efter utspädning, st	5 000 000	5 000 000

### 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.

	2019-12-31	2018-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, tkr	120 470	124 655
Genomsnittligt antal aktier, st	5 000 000	5 000 000
<b>Resultat per aktie, kr</b>	<b>24,1</b>	<b>24,9</b>

### 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 avser överkursfond är hänförligt till tidigare genomförd nyemission i samband med förvärv av fastigheten.

## Not 16 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut	695 600	706 700	-	-
Uppläggningsavgift	-1 873	-3 379	-	-
<b>Summa</b>	<b>693 727</b>	<b>703 321</b>	-	-

## Not 17 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	77 969	52 402	-	-
<b>Summa</b>	<b>77 969</b>	<b>52 402</b>	-	-

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. Koncernens innehar skattemässiga underskott som inte redovisas som uppskjuten skattefordran. Underskotten i koncernen uppgår till 0 tkr (10 218 tkr) med hänsyn taget till resultatet för år 2019. För moderbolaget uppgår motsvarande belopp till 0 tkr (10 087 tkr.)

## Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld	11 100	11 100	-	-
Skuld till aktieägare	10 000	10 000	10 000	10 000
Övriga skulder	2 829	596	-	15
<b>Summa</b>	<b>23 929</b>	<b>21 696</b>	<b>10 000</b>	<b>10 015</b>

## Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Förskotts-betalda hyror	10 942	10 854	-	-
Övrigt	2 339	1 808	448	219
<b>Summa</b>	<b>13 281</b>	<b>12 661</b>	<b>448</b>	<b>219</b>

## Not 20 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag	
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	476 920	453 920
Uppskrivning av andelar i dotterbolag*	140 080	23 000
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>617 000</b>	<b>476 920</b>

\*Uppskrivning är hänförlig till den positiva värdeförändringen av förvaltningsfastigheter. För mer info se not 11.

Dotterbolag	Kapitalandel, %	Rösträttsandel, %	Bokfört värde	Eget kapital
Delarka Fastighet AB	100	100	617 000	131 658
<b>Summa</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>617 000</b>	<b>131 658</b>

Dotterbolag	Org.nr.	Säte
Delarka Fastighet AB	556944-7096	Stockholm

## Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Aktier i dotterbolag	-	-	617 000	476 920
Fastighetsinteckningar	800 000	800 000	-	-
<b>Summa</b>	<b>800 000</b>	<b>800 000</b>	<b>617 000</b>	<b>476 920</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## Not 22 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilket är närstående till bolaget, har skett avseende debitering av business management fee om 1 052 tkr (1 029 tkr). Per 2019-12-31 uppgår moderbolagets fordringar på koncernbolag till 11 338 tkr (12 085 tkr). Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen och ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not.

För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8

## Not 23 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Erlagd ränta	16 036	16 282	-	-
Erhållen ränta	-	-	7	-
<b>Summa</b>	<b>16 036</b>	<b>16 282</b>	<b>7</b>	<b>-</b>

## Not 24 Definitioner

### Resultat per aktie

Årets 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 fastighetens marknadsvärde

### Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader

### Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

#### Skuldsättningskvot

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med 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

#### Fastighetens direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastighetens marknadsvärde

#### Not 25 Händelser efter balansdagen

12 februari 2020 ingick Delarka Holding AB (publ) ("Bolaget") ett villkorat avtal om försäljning av sitt dotterbolag, Delarka Fastighet AB ("Dotterbolaget"), som äger fastigheten Solna Polisen 2.

Vid den extra bolagsstämman 28 februari 2020 beslutade stämman att godkänna avyttringen av samtliga aktier i Dotterbolaget.

3 april 2020 avyttrades samtliga aktier i Dotterbolaget till URSUSREM Atlas II AB, ett bolag som etablerats av Arctic Securities AS. Den preliminära köpeskillingen uppgick till 816 190 tkr och baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 1 525 000 tkr. För att möjliggöra Försäljningen, trots den negativa inverkan som coronaviruset haft på Köparens förutsättningar att inhämta kapital enligt tidsplan, vilket Bolagets styrelse bedömer ligger i Bolagets och aktieägarnas bästa intressen, har Bolaget efter frånträdet av aktierna i Delarka Fastighet AB ställt ut ett lån till Köparens indirekta ägare om 317 miljoner kronor ("Säljarkrediten") som en del av överenskommelsen med Köparen avseende Försäljningen. Köparens indirekta ägare ska utnyttja Säljarkrediten till att återbetala ett kortfristigt lån som upptogs i syfte att kapitalisera Köparen innan tillträdesdagen.

Arctic Securities AS och dess huvudägare har ställt ut proprieborgen till förmån för Bolaget som säkerhet för förpliktelserna avseende Säljarkrediten. Bolaget har som ytterligare säkerhet erhållit andrahandsaktiepant i URSUSREM Atlas I AB som indirekt, via dotterbolag, är ägare till fastigheten Solna Polisen 2. Bolagets styrelse anser att de utfärdade garantierna utgör en fullgod säkerhet för förpliktelserna. Säljarkrediten förfaller till betalning med ett belopp om 50 miljoner kronor om cirka sex veckor, med ett belopp om ytterligare 50 miljoner kronor om cirka tio veckor och återstående 217 miljoner kronor förfaller till betalning i mitten av december 2020. Räntan för Säljarkrediten är 6,5 procent på årsbasis.

Bedömt värdejusterat eget kapital i Bolaget per tillträdet, efter uppskattade transaktionskostnader och en generell avsättning för oförutsedda kostnader före tillträdet, men före eventuella framtida utdelningar, uppgår till cirka 160 kronor per aktie.

Till följd av avyttringen har verksamheten i Bolaget upphört och avsikten är att så fort som förutsättningarna tillåter betala ut Bolagets likvida medel, avnotera bolaget från Nasdaq First North Growth Market och följaktligen besluta om frivillig likvidation. Under denna process bedömer Bolaget att spridningen av coronaviruset Covid-19 inte kommer ha någon effekt.

#### Not 26 Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att balansera, i sin helhet, moderbolagets fria egna kapital i ny räkning

## Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande 14 april 2020.

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 april 2020

Henrik Viktorsson  
Styrelseordförande

Torsten Josephson  
Styrelseledamot

Lennart Låftman  
Styrelseledamot

Johan Thorell  
Styrelseledamot

Sven I Hegstad  
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 14 april 2020

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisör

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Delarka Holding AB (publ), org.nr 556944-5843

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Delarka Holding AB (publ) AB för år 2019.

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 2019 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 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 14 februari 2019 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen 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 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 av Delarka Holding AB (publ) för år 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed 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. 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 14 april 2020

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor