

Delarka Holding AB (publ)

Bokslutskommuniké januari – december 2019

Delarka

Delarka

PERIODEN JANUARI – DECEMBER 2019

- Koncernens hyresintäkter under året uppgick till 103 895 tkr (101 902)
- Driftnettot under året uppgick till 82 434 tkr (76 859)
- Resultat per aktie uppgick till 24,1 kr (24,9)

PERIODEN JULI – DECEMBER 2019

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 51 892 tkr (50 910)
- Driftnettot under perioden uppgick till 41 341 tkr (38 325)
- Resultat per aktie uppgick till 15,9 kr (13,5)

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Koncernens resultat har utvecklats som förväntat där driftnettot ökat från föregående år med 7,3 % och förvaltningsresultatet med 5,6 %. Resultatökningen är främst hänförlig till lägre underhållskostnader.

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

Den 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 extra bolagsstämman den 28 februari 2020 beslutade stämman att godkänna avyttringen av samtliga aktier i Dotterbolaget. Försäljningen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 1 525 000 tkr efter beaktande av latent skatt.

Den preliminära köpeskillingen förväntas uppgå till 816 190 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. Köparens tillträde av aktierna beräknas kunna genomföras i början av april.

Styrelsen avser att föreslå att större delen av likviden från försäljningen, efter avdrag för kostnader, skiftas ut till aktieägarna under andra kvartalet 2020. Styrelsen avser att återkomma med mer information om omfattningen och formerna för värdeöverföringen så snart detta är fastställt och efter att försäljningen har slutförts. Med anledning av detta kommer Bolaget att informera om vinstdisposition i årsredovisningen som släpps senast tre veckor före årsstämman den 5 maj 2020. Under denna process bedömer Bolaget att spridningen av coronaviruset Covid-19 inte kommer ha någon effekt.

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 yta om 39 000 kvm respektive parkeringsyta om 14 000 kvm och är idag fullt uthyrd till PostNord. Bolagets VD är Sven I Hegstad och förvaltas av Pareto Business Management AB.

Delarka

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	Jul - dec 2019	Jul – dec 2018	Jan – dec 2019	Jan – dec 2018
Hysesintäkter inkl. serviceintäkter	51 892	50 910	103 895	101 902
Driftnetto	41 341	38 325	82 434	76 859
Förvaltningsresultat	29 634	27 901	59 220	56 272
Periodens resultat*, kr	79 348	67 447	120 470	124 656
Marknadsvärde fastigheten	1 365 000	1 275 000	1 365 000	1 275 000
Antal utestående aktier, st	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000
Resultat per aktie, kr	15,9	13,5	24,1	24,9
Avkastning på eget kapital, %	28,4	27,9	21,6	26,2
Belåningsgrad, %	51,8	56,3	51,8	56,3
Räntetäckningsgrad, ggr	4,8	4,5	4,8	4,6
Soliditet, %	42,4	39,5	42,4	39,5
Skuldsättningskvot, ggr	2,8	2,7	2,8	2,7
Överskottsgrad, %	87,7	75,3	87,4	75,4
EPRA NAV per aktie, kr	135,2	114,0	135,2	114,0
Fastigheternas direktavkastningskrav, %	6,1	6,0	6,0	6,0

*Under 2019 uppgick de orealiserade värdeförändringarna till 90 000 tkr (95 000) och under det sista halvåret uppgick de till 70 000 tkr (55 000)

FINANSIELL UTVECKLING

Koncernens resultat har under 2019 utvecklats som förväntat. Under 2020, givet att köparen tillträder, kommer koncernens verksamhet att upphöra och moderbolaget avser att skifta ut större delen av likviden från försäljningen.

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 uthyrningsbar yta 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.

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 vid varje tillfälle och värderingen bygger på ett genomsnitt av de respektive värderarnas värderingar.

Per balansdagen 31 december 2019 var fastigheten värderad till 1 365 000 tkr.

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 1 873 tkr (3 379) per balansdagen 31 december 2019. Räntekostnaderna under perioden uppgick till 16 036 tkr (16 281).

AKTIEN OCH ÄGARNA

Delarka Holding AB (publ) är listat på Nasdaq First North Growth Market med FNCA Sweden AB som Certified Adviser. Bolaget hade vid periodens utgång 1 436 (1 376) aktieägare.

VINSTDISPOSITION

Med anledning av den pågående transaktionen kommer bolaget avvakta med att lämna förslag till vinstdisposition för räkenskapsåret 2019 till dess att årsredovisningen publiceras, senast tre veckor innan årsstämman den 5 maj 2020.

ÖVRIG INFORMATION

Anställda

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

Transaktioner med närstående

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

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

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 i nuvarande ränteläge.

Delarka

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jul – dec 2019	Jul – dec 2018	Jan – dec 2019	Jan – dec 2018
Hysesintäkter	47 148	46 103	94 297	92 205
Serviceintäkter	4 744	4 807	9 598	9 697
Driftkostnader	-7 571	-9 125	-15 021	-18 123
Fastighetsskatt	-2 980	-3 460	-6 440	-6 920
Driftnetto	41 341	38 325	82 434	76 859
Administrationskostnader	-2 885	-1 488	-5 649	-2 738
Finansiella kostnader	-8 822	-8 936	-17 565	-17 849
Förvaltningsresultat	29 634	27 901	59 220	56 272
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	70 000	55 000	90 000	95 000
Resultat före skatt	99 634	82 901	149 220	151 272
Aktuell skatt	-3 183	-	-3 183	-
Uppskjuten skatt	-17 013	-15 454	-25 567	-26 616
Årets resultat	79 348	67 447	120 470	124 656
Resultat per aktie före utspädning, kr	15,9	13,5	24,1	24,9
Resultat per aktie efter utspädning, kr	15,9	13,5	24,1	24,9
Genomsnittligt antal aktier, tusental	5 000	5 000	5 000	5 000

Delarka

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	31 dec 2019	31 dec 2018
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 365 000	1 275 000
Summa anläggningstillgångar	1 365 000	1 275 000
Kundfordringar	56	11
Övriga kortfristiga fordringar	1 556	1 020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	762	87
Likvida medel	43 918	33 173
Summa omsättningstillgångar	46 292	34 291
SUMMA TILLGÅNGAR	1 411 292	1 309 291
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	5 000	5 000
Fritt eget kapital	592 865	512 395
Totalt eget kapital	597 865	517 395
Upplåning	693 727	703 321
Uppskjutna skatteskulder	77 969	52 402
Summa långfristiga skulder	771 696	755 723
Kortfristig del av upplåning	11 100	11 100
Leverantörsskulder	1 877	1 816
Aktuella skatteskulder	2 645	596
Övriga kortfristiga skulder*	12 829	10 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 281	12 661
Summa kortfristiga skulder	41 732	36 173
Summa skulder	813 428	791 896
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 411 292	1 309 291

**Den beslutade utdelningen om 40 000 tkr redovisas som en skuld och betalas ut kvartalsvis. Per den 31 december 2019 har 30 000 tkr delats ut till aktieägarna och 10 000 tkr redovisas som en skuld, vilket avser resterande utdelning för 2019.*

Delarka

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL, KONCERN

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

*Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

Delarka

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jul – dec 2019	Jul – dec 2018	Jan – dec 2019	Jan – dec 2018
Förvaltningsresultat	29 634	27 901	59 220	56 272
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Finansiella poster	753	753	1 506	1 507
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	30 387	28 654	60 726	57 779
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	3 764	4 687	-1 256	1 173
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-617	-645	61	1 011
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	432	-2 585	2 314	-198
Kassaflöde från den löpande verksamheten	33 967	30 111	61 846	59 765
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Utdelning	-20 000	-20 000	-40 000	-40 000
Amortering	-5 550	-5 550	-11 100	-11 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-25 550	-25 550	-51 100	-51 100
Årets kassaflöde	8 417	4 561	10 746	8 665
Likvida medel vid årets början	35 502	28 612	33 173	24 508
Likvida medel vid årets slut	43 918	33 173	43 918	33 173

Delarka

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jul – dec 2019	Jul – dec 2018	Jan – dec 2019	Jan – dec 2018
Nettoomsättning	518	360	886	720
Administrationskostnader	-1 237	-781	-2 131	-1 573
Rörelseresultat	-719	-421	-1 245	-853
Finansiella kostnader	-3	-	-7	-
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	40 000	40 000
Återföringar av tidigare gjorda nedskrivningar	-	23 000	-	23 000
Koncernbidrag	11 339	13 782	11 339	13 782
Resultat före skatt	10 618	36 361	50 087	75 929
Skatt	-	-	-	-
Årets resultat	10 618	36 361	50 087	75 929

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	31 dec 2019	31 dec 2018
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	617 000	476 920
Summa anläggningstillgångar	617 000	476 920
Kortfristig fordran till koncernföretag	11 339	12 085
Övriga kortfristiga fordringar	794	189
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	724	53
Likvida medel	20 936	10 931
Summa omsättningstillgångar	33 793	23 258
SUMMA TILLGÅNGAR	650 793	500 178
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	5 000	5 000
Uppskrivningsfond*	140 080	-
Fritt eget kapital	495 001	484 913
Totalt eget kapital	640 081	489 913
Leverantörsskulder	264	32
Övriga kortfristiga skulder	10 000	10 015
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	448	219
Summa kortfristiga skulder	10 712	10 266
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	650 793	500 178

*Avser uppskrivning av andelar i dotterbolag med anledning av den positiva värdeförändringen på förvaltningsfastigheten.

Delarka

ALLMÄN INFORMATION

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

REDOVISNINGSPRINCIPER

De redovisnings- och värderingsprinciper som har tillämpats i denna bokslutskommuniké motsvarar de som anges i årsredovisningen 2019, sidorna 12-16.

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 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

Justerat 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 fastigheternas 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.

Bokslutskommunikén för Delarka Holding AB (publ) godkändes av styrelsen den 31 mars 2020.

Stockholm den 31 mars 2020
Delarka Holding AB (publ)
Org. nr: 556944-5843

Henrik Viktorsson
Styrelseordförande

Johan Thorell
Styrelseledamot

Lennart Låftman
Styrelseledamot

Torsten Josephson
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 31 mars 2020.

ÅRSSTÄMMA

Styrelsen avser att kalla bolagets aktieägare till årsstämma klockan 11:00 den 5 maj 2020 i Stockholm. Kallelse publiceras på www.delarka.se. Årsredovisning för 2019 finns tillgänglig på bolagets hemsida senast tre veckor innan årsstämman. Där framgår fullständiga redovisningsprinciper.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2020-05-05 Årsstämma
2020-08-27 Halvårsrapport 2020

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

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

Oskar Wigsén, Business Manager
oskar.wigsen@paretosec.com
+46 8 402 53 82

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